

Revision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DIE VORLAGE IN KÜRZE</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>EINLEITUNG</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1 REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG</b>                       | <b>7</b>  |
| 1.1 Revisionsumfang und Grundhaltung                        | 8         |
| 1.2 Revisionsablauf   | 8         |
| 1.3 Mitwirkung  | 9         |
| 1.4 Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17.9.2020         | 10        |
| 1.5 Berichtinhalt   | 11        |
| <b>2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN</b>  | <b>11</b> |
| 2.1 Nationale Planungsinstrumente                           | 11        |
| 2.2 Kantonale Planungsinstrumente                           | 12        |
| 2.3 Regionale Planungsinstrumente                           | 15        |
| 2.4 Kommunale Planungsinstrumente                           | 16        |
| 2.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe            | 17        |
| <b>3 STOSSRICHTUNG DER REVISION</b>                         | <b>18</b> |
| <b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONSINHALTEN</b>               | <b>20</b> |
| <b>4 KERNZONEN</b>  | <b>21</b> |
| 4.1 Die wichtigsten Änderungen im Überblick                 | 21        |
| 4.2 Weiler Burg, Toggwil, Aebleten und Grüt                 | 23        |
| 4.3 Kernzonen Feldmeilen, Dorfmeilen und Obermeilen         | 25        |
| 4.4 Aktualisierte Kernzonenpläne                            | 27        |
| 4.5 Kernzonenbestimmungen (Art. 4 bis 16 BZO)               | 28        |
| <b>5 QUARTIERERHALTUNGSZONEN</b>                            | <b>33</b> |
| 5.1 Was ist eine Quartiererhaltungszone?                    | 33        |
| 5.2 Umsetzung im Zonenplan                                  | 34        |
| 5.3 Ergänzungspläne   | 35        |
| 5.4 Bestimmungen für die QEZ (Art. 17 bis 22 BZO)           | 35        |
| <b>6 ZENTRUMSZONEN</b>                                      | <b>38</b> |
| 6.1 Anpassungen im Zonenplan                                | 38        |
| 6.2 Bestimmungen für die Zentrumszonen (Art. 23 bis 27 BZO) | 39        |
| <b>7 WOHNZONEN</b>  | <b>40</b> |
| 7.1 Reduktion der Gebäudelängen (Art. 28 BZO)               | 40        |
| 7.2 Mehrlängenzuschlag (Art. 32 BZO)                        | 42        |
| 7.3 Weitere Anpassungen in der BZO (Art. 28 bis 32 BZO)     | 43        |
| 7.4 Uferbereich (Art. 47 BZO)                               | 44        |
| <b>8 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN</b>                        | <b>46</b> |
| 8.1 Grundsätze der Revision                                 | 46        |
| 8.2 Anpassungen im Zonenplan                                | 47        |
| <b>9 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b>                        | <b>48</b> |
| 9.1 Anpassungen im Zonenplan                                | 48        |
| <b>10 ERHOLUNGSZONEN</b>                                    | <b>50</b> |
| 10.1 Anpassungen im Zonenplan                               | 50        |

|   |           |
|---|-----------|
| 10.2 Bestimmungen für die Erholungszonen (Art. 37 bis 39 BZO)                   | 52        |
| <b>11 PARKIERUNG</b>  | <b>53</b> |
| 11.1 Grundsätze der Revision  | 53        |
| 11.2 Bestimmungen zur Parkierung  | 53        |
| <b>12 SONDERBAUVORSCHRIFTEN</b>   | <b>55</b> |
| 12.1 Ortsbauliche Grundhaltung  | 55        |
| 12.2 Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen<br>(Art. 66 bis 69 BZO) | 57        |
| 12.3 Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone (Art. 70 bis<br>73 BZO)         | 60        |
| 12.4 Sonderbauvorschriften für die Industrie- und<br>Gewerbezone (Art. 65 BZO)  | 62        |
| <b>13 GESTALTUNGSPLANPFLICHT</b>  | <b>63</b> |
| 13.1 Grundsätze   | 63        |
| 13.2 Bestimmungen für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht<br>(Art. 48 BZO)   | 63        |
| 13.3 Anpassungen im Zonenplan   | 64        |
| <b>14 SIEDLUNGSÖKOLOGIE</b>   | <b>65</b> |
| 14.1 Stossrichtung  | 65        |
| 14.2 Baumschutz (Art. 74 BZO)   | 66        |
| 14.3 Weitere Massnahmen in der BZO (Art. 75 bis 79 BZO)                         | 67        |
| 14.4 Sicherstellung Rebschutz im Zonenplan                                      | 69        |
| <b>15 IVHB</b>  | <b>70</b> |
| 15.1 Einleitung   | 70        |
| 15.2 Wichtigste Neuerungen  | 71        |
| <b>16 WEITERE REVISIONSTHEMEN</b>   | <b>74</b> |
| 16.1 Reservebauzonen  | 74        |
| 16.2 Zonengrenzen   | 76        |
| <b>AUSWIRKUNGEN</b>   | <b>77</b> |
| <b>17 BERICHTERSTATTUNG</b>   | <b>78</b> |
| 17.1 Gemeindeentwicklung  | 78        |
| 17.2 Umwelt   | 81        |
| 17.3 Finanzen   | 84        |
| 17.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben                                     | 85        |
| 17.5 Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes                                  | 85        |
| 17.6 Berücksichtigung KOB   | 90        |
| <b>18 FAZIT</b>   | <b>91</b> |

**Auftraggeberin**

Gemeinde Meilen

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Anita Brechbühl, Rahel Gamma, Salome Metzger

**Titelbild**

Luftbild der Gemeinde Meilen

## DIE VORLAGE IN KÜRZE

### Einleitung

Die Gemeindeversammlung hat am 5. Dezember 2017 die kommunale Richtplanung beschlossen. Der Richtplan Siedlung und Landschaft definiert die Grundsätze zur Sicherstellung eines qualitätsorientierten Wachstums. Die fünf im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) bezeichneten Raumschichten sollen dabei differenziert weiterentwickelt werden.

Die Festlegungen im kommunalen Richtplan sind behördenverbindlich. Sie bilden die Basis der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung. Die Anwendung der Bau- und Zonenordnung (BZO) soll wo möglich vereinfacht und flexibler ausgestaltet werden. Die Verdichtung der Zentrumsgebiete und zentrumsnahen Wohnlagen sowie die Gewährleistung von Siedlungsökologie und Gestaltungsqualität sind die Kernthemen der Revision.

Der nachfolgende Plan zeigt die Stossrichtung der Revision.

#### Erhalten und bewahren

-  Kernzonen
-  Quartiererhaltungszonen

#### Massvoll entwickeln

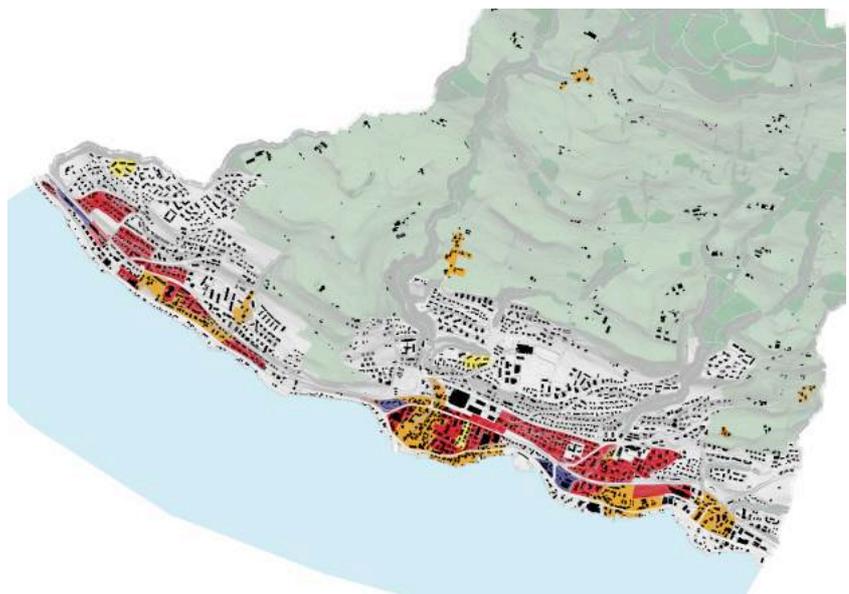
-  Qualitätssichernde Massnahmen

#### Qualitätsorientiert verdichten

-  Zentrumszonen
-  Sonderbauvorschriften für Wohn-, Gewerbe- und Zentrumszonen

#### Massgeschneiderte Lösungen

-  Zusätzliche Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht



### Stossrichtung

- **Erhalten und bewahren (Kap. 4 und 5)**  
Bauzonen, in denen das Bewahren und Erhalten im Vordergrund steht (Kernzonen / Quartiererhaltungszonen)
- **Massvoll entwickeln (Kap. 7)**  
Bauzonen, in denen mit wenigen Kurskorrekturen in der BZO im Grundsatz wie bisher weitergebaut werden darf (Gebäudelängen in den Wohnzonen reduzieren / offene Bauweise und Durchgrünung sicherstellen)
- **Qualitätsorientiert verdichten (Kap. 12)**  
Bauzonen, in denen mit einem Anreizsystem eine massvolle, qualitätsorientierte Verdichtung ermöglicht wird (zentrumsnahe Wohnlagen und Zentrumsgebiet mit Sonderbauvorschriften)

- **Massgeschneiderte Lösungen (Kap. 13)**  
Bauzonen, in denen eine massgeschneiderte Lösung im Rahmen von Gestaltungsplänen sichergestellt werden soll (Zentrum Feldmeilen / Seehalden / Beugen sowie Dreispitz)

## Weitere Themen

Weitere Revisionsthemen sind:

- **Industrie- und Gewerbebezonen (Kap. 8)**  
Im Zonenplan werden weiterhin die Areale bezeichnet, die der Arbeitsnutzung vorbehalten sind. Die Zonenabgrenzungen werden punktuell angepasst. Im Gebiet Beugen kann ein Fachmarkt realisiert werden.
- **Zone für öffentliche Bauten (Kap. 9)**  
Für die Schulhäuser Allmend und Feldmeilen werden Flächenreserven geschaffen (Einzonung / Umzonungen).
- **Erholungszonen (Kap. 10)**  
Folgende Erholungszonen werden angepasst, respektive neu geschaffen: Familiengärten Friedrichstall (Reduktion), Rainstrasse (neue Fläche) und Burgstrasse-Toggwilerstrasse (neue Fläche) / Pferdehaltung/Pferdesport Pfannenstil (Erweiterung) / Ausflugsziel Luft (neu).
- **Parkierung (Kap. 11)**  
Die neuen Bestimmungen eröffnen den Grundeigentümern mehr Spielraum, die Pflichtparkplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch die öffentlichen Verkehrsmittel (ÖV-Güteklassen) weiter zu reduzieren und autoarme Nutzungen zu realisieren. Auf die Festlegung eines maximalen Parkplatzangebots wird weiterhin verzichtet.
- **Siedlungsökologie (Kap. 14)**  
Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie sind: Grünflächenziffer einführen (Wohnzonen) / Strassenabstand begrünen / Flachdächer begrünen / Stützmauern in der Höhe beschränken / Siedlungsrand rücksichtsvoll ausbilden / Baumschutz sicherstellen
- **IVHB (Kap. 15)**  
Die BZO wird im Rahmen dieser Revision auf die Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss PBG-Revision vom 1. März 2017 überführt. Die neuen Messweisen sind nach der Genehmigung der Revision bei der Projektierung von neuen Bauvorhaben zu beachten.

## Verfahren

Die Revision der Nutzungsplanung wurde im Frühjahr 2019 im Rahmen von vier Veranstaltungen in den Wachten vorgestellt. Die Rückmeldungen aus den Wachten wurden ausgewertet und die Vorlage wo möglich angepasst. Das umfassende Revisionspaket wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Gemeindeversammlung hat der Totalrevision mit wenigen Änderungen am 17.9.2020 einstimmig beschlossen.

## EINLEITUNG



# 1 REVISION DER NUTZUNGS- PLANUNG

## Ortsplanungsrevision

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

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

REK Meilen



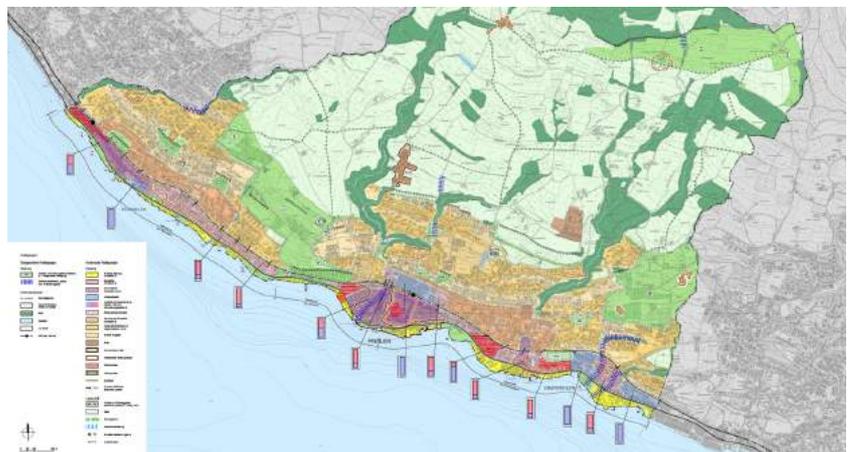
## Richtplanung

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des REK und den planerischen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsinstrumenten wurde der Richtplan Siedlung und Landschaft erarbeitet und der Richtplan Verkehr revidiert. Die Gemeindeversammlung hat am 5. Dezember 2017 diesen Planungsinstrumenten zugestimmt und damit den Start zur Totalrevision der Nutzungsplanung eingeleitet.

## Bedeutung

Die Festlegungen in den Richtplänen sind behördenverbindlich und damit Richtschnur für die Revision der Nutzungsplanung.

Richtplan Siedlung und Landschaft



## 1.1 Revisionsumfang und Grundhaltung

### Revisionsbedarf

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft 2018 und die durch den Kantonsrat beschlossenen Änderungen im PBG sind Anlass, die Bau- und Zonenordnung (BZO) Meilen aus dem Jahr 1997 grundlegend zu überarbeiten und zu aktualisieren.

Gleichzeitig werden mit dieser Totalrevision die neuen Begriffe und Definitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

Die Revision wird zudem genutzt, um die BZO den neuen Bestimmungen zum Uferbereich von Seen (§ 67a PBG) anzupassen.

### Revision der Nutzungsplanung

Gegenstand der Revision sind:

- Zonenplan 1997
- Bau- und Zonenordnung 1997
- Ergänzungspläne für die Kernzonen Burg, Dollikon, Feldmeilen, Grüt, Obermeilen, Toggwil, untere Äbelen, Dorfmeilen und Seidengasse (neu)
- Ergänzungspläne für die Quartiererhaltungszonen Auf der Hürnen, Am Tobelweg und Bahnhofstrasse

### Politische Grundhaltung

Die Revision fusst auf folgenden Grundsätzen:

- Regelungen wo möglich vereinfachen
- Kernzonen flexibilisieren
- "Urbane" Verdichtung in den Zentrumszonen ermöglichen
- Zentrumsnahe Zonen mit Qualität verdichten
- Wenn immer möglich gute Qualität einfordern (das PBG verlangt in der Regel nur eine befriedigende Gesamtwirkung)
- Ökologische Siedlungsentwicklung sicherstellen
- Arbeitsplätze fördern (Gewerbe/Dienstleistung)

### Nicht Gegenstand der Revision

Nicht Gegenstand dieser Revision sind die Gewässerabstandslinien. Sie werden zusammen mit der bevorstehenden Gewässerraumfestlegung überprüft und gegebenenfalls angepasst. Nicht Gegenstand der Revision sind zudem:

- die Waldabstandslinienpläne (Ergänzungspläne)
- die Aussichtsschutzpläne (Ergänzungspläne)

## 1.2 Revisionsablauf

### Arbeitsschritte

Die Revision der Nutzungsplanung schliesst unmittelbar an die Revision der Richtplanung an und läuft wie folgt ab:

2017/2018

- Entwurf Revisionsvorlage / Beratungen in der eingesetzten Kommission

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Dezember 2018         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden informeller Mitwirkung</li></ul>                                       |
| Januar / Februar 2019 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Informelle Mitwirkung in den Wachten</li></ul>  |
| März / April 2019     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Auswertung der Ergebnisse / Bereinigung der Vorlage</li></ul>   |
| Mai 2019              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden Mitwirkungsverfahren</li></ul>   |
| Juni bis August 2019  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mitwirkung gemäss § 7 PBG: kantonale Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage</li></ul>   |
| bis Oktober 2019      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen / Bereinigung Vorlage</li></ul>   |
| bis Dezember 2019     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung</li></ul>           |
| Dezember 2019         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Einreichung der Revisionsvorlage zur zweiten kantonalen Vorprüfung</li></ul>  |
| März 2020             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemeindeversammlungen (verschoben aufgrund ausserordentlicher Lage)</li></ul>   |
| Juni 2020             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Auswertung der zweiten kantonalen Vorprüfung / technische Bereinigung Vorlage (vgl. Ausführungen im Bericht zur Mitwirkung)</li></ul> |
| 7. Juli 2020          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung</li></ul>           |
| September 2020        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemeindeversammlungen (14.9.2020, 15.9.2020, 16.9.2020, 17.9.2020)</li></ul>  |
| Erstes Quartal 2021   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich</li></ul>  |
| Erstes Quartal 2021   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen</li></ul>  |

### 1.3 Mitwirkung

#### **Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG**

Die Revision wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich die Bevölkerung zu den Revisionsinhalten äussern und Änderungsanträge einreichen (§ 7 PBG).

Zudem wurden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) zur Stellungnahme eingeladen.

Die kantonale Vorprüfung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage.

#### **Bericht zur Mitwirkung**

Über das Ergebnis der Mitwirkung und Anhörung gibt der separate Bericht zur Mitwirkung Auskunft. Über die nicht berücksichtigten Änderungsanträge wird gesamthaft bei der Festsetzung der Planungsinstrumente durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Der Bericht zur Mitwirkung gibt auch Auskunft über das Ergebnis der beiden kantonalen Vorprüfungen. Überdies sind darin die technischen Bereinigungen erläutert, die nach der öffentlichen Auflage Eingang in die Revisionsvorlage fanden.

## Negative Vorwirkung

Von der negativen Vorwirkung  
ausgenommen

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die "strengeren" Bestimmungen einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

## 1.4 Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17.9.2020

### Beschlossene Änderungen

Die Stimmbevölkerung hat die Gesamtrevision an vier Abenden intensiv diskutiert und am 17.9.2020 einstimmig beschlossen. Die Stimmbevölkerung hat folgenden Änderungsanträgen zugestimmt:

#### BZO

- Art. 14 BZO: Erhöhung Mass für Dachaufbauten in den Kernzonen von einem Viertel auf einen Drittel
- Art. 20 BZO: Zulässigkeit von Flachdachbauten in der Quartiererhaltungszone «Am Tobelweg»
- Art. 68 BZO: Reduktion Nutzungsbonus für die Sonderbauvorschriften Wohn- und Mischzonen von 20% auf 10%

#### Kernzonenpläne

- Kernzonenplan Obermeilen: Verzicht auf Bezeichnung eines „wichtigen Freiraums“ auf dem Grundstück Kat. Nr. 3641
- Kernzonenplan Untere Aebleten: Verzicht auf Bezeichnung eines „wichtigen Freiraums“ auf dem Grundstück Kat. Nr. 10727

#### Quartiererhaltungszonenpläne

- Quartiererhaltungszone «Am Tobelweg»: Vergrößerung Anordnungsspielraum für Anbauten auf den Grundstücken, die an den Wald grenzen / Verkleinerung Waldabstandslinie
- Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse»: Vergrößerung Bebauungsstruktur (Hauptvolumen) auf Grundstück Kat. Nr. 7682 um 2 m in Richtung Grundstück Kat. Nr. 7683

#### Zonenplan

- Neuer Geltungsbereich für die Sonderbauvorschriften beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen (WG 2.8 / Kat. Nrn. 7656, 12173, 7654, 7653, 8334, 8335, 6769, 3399, 6407)
- Zuweisung der Grundstücke Kat. Nr. 11876 und 11141 (Teilflächen) in die W2.2 anstelle WG 2.2
- Umzonung der Grundstücke Kat. Nr. 11645 und 7702 von der Gewerbezone G5 in die Kernzone K3
- Verzicht auf Schutz des Einzelbaums auf Kat. Nr. 10261
- Neuer Schutz der Baumreihe an der Schulhausstrasse 27

## Information für die Genehmigungsbehörde

### 1.5 Berichtinhalt

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

## 2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Nationale Planungsinstrumente

#### Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden.

Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt, da keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

#### Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- ICOMOS – Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

#### ISOS

Bundesinventar der schützenswerten  
Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Der Ortskern von Meilen sowie der Weiler Burg sind im ISOS erfasst.

#### BLN

Bundesinventar der Landschaften und  
Naturinventare von nationaler  
Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die

Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

In Meilen ist kein BLN-Objekt bezeichnet.

### ICOMOS

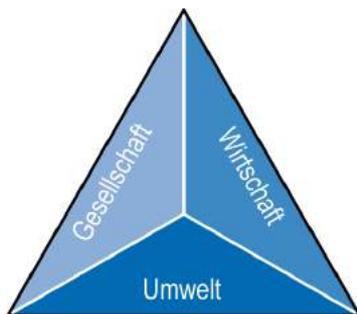
Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

ICOMOS ist eine private Vereinigung der in der Gartendenkmalpflege tätigen Fachleute. Ziel ist der Schutz, die Erhaltung und Erschliessung von Denkmälern, Ensembles und schutzwürdigen Bereichen nach einheitlichen Massstäben.

Im ICOMOS sind im Bereich der Gemeinde Meilen insgesamt 17 Gärten oder Anlagen eingetragen.

### Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Dreieck der Nachhaltigkeit



## 2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan 2018 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung und damit auch für die Verkehrsinfrastrukturen gelten folgende Leitlinien:

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

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2018, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Ausschnitt Raumentwicklungskonzept Kanton Zürich

#### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft



## Handlungsraum „urbane Wohnlandschaft“

Gemäss den Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungs-räume unterschieden. Das Gemeindegebiet von Meilen ist als "urbane Wohnlandschaft" bezeichnet. Als "urbane Wohnlandschaft" werden Handlungs-räume definiert, welche durch ihre Nähe zu einem regionalen Zentrum einen hohen Grad an Urbanität besitzen.

Die räumliche Entwicklung soll zu 80 % in den Handlungs-räumen "Stadtlandschaft" und "Urbane Wohnlandschaft" und zu 20 % in der "Landschaft unter Druck", "Kulturlandschaft" und "Naturlandschaft" stattfinden.

## Siedlungsgebiet

Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets verbleibt den Gemeinden jedoch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anord-nungsspielraum. Dieser wird einzelfallweise festgelegt und ist im Richtplan-Text, Kap. 2.2.2, definiert. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Be-sonderheiten, wie spezielle topografische Verhältnisse, angemessen Rücksicht genommen werden kann.

Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich

| bestehend geplant   |  | <b>Siedlung</b>                            |
|---|--|--|
|  |  | Siedlungsgebiet                            |
|  |  | Zentrumsgebiet                             |
|  |  | Schutzwürdiges Ortsbild                    |
|   |  | <b>Landschaft</b>                          |
|  |  | Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet |
|  |  | Übriges Landwirtschaftsgebiet              |
|  |  | Erholungsgebiet                            |
|  |  | Aussichtspunkt                             |
|  |  | Naturschutzgebiet (in Gewässern)           |
|  |  | Gruben- und Ruderalbiotop                  |
|  |  | Gewässerrevitalisierung                    |
|  |  | Landschaftsschutzgebiet                    |
|  |  | Landschaftsförderungsgebiet                |
|  |  | Landschaftsverbindung                      |
|  |  | Freihaltegebiet                            |
|  |  | Übriges Gebiet                             |
|  |  | Streusiedlungsgebiet                       |



## **KOBI**

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege der Ortsbilder. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen. Der Erhaltung (Schutz) und der rücksichtsvollen Weiterentwicklung (Pflege) dieser Elemente kommt deshalb bei der Festsetzung von Richt- und Nutzungsplänen sowie der Behandlung von Baugesuchen hohe Bedeutung zu.

Für die Ortsbilder Dorfmeilen und Burg wurde das KOBI mit den dazugehörigen Inventarplänen und Ortsbildbeschrieben im Jahr 2018 nachgeführt und durch das Amt für Raumentwicklung mit Verfügung vom 10. Juli 2019 beschlossen. Das Inventar bildet eine wertvolle Grundlage für die Aktualisierung der Kernzonenpläne.

## **Einzonungsverbot**

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet die Kantone, die planungsbedingten Mehr- und Minderwerte zu regeln. Da das Mehrwertausgleichsgesetz im Kanton Zürich noch nicht beschlossen wurde, gilt gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben ein Einzonungsverbot. Unter Einzonung wird die Schaffung neuer Bauzonen oder Spezialzonen verstanden, mit denen neue Hauptbauten realisiert werden können. Die Baudirektion hat die Gemeinden mit Kreisschreiben vom 18. April 2019 angewiesen, keine planerischen Festlegungen zu treffen, die vom Einzonungsverbot erfasst sind.

## **Beantragte Einzonungen**

Im Rahmen dieser Revision werden drei neue Erholungszonen (beschränkte Bauzonen), eine Freihaltezone (Nichtbauzone) sowie im Bereich des Schulhauses Allmend eine Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Bauzone im öffentlichen Interesse) beantragt. Letzteres dient der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Sämtliche Festlegungen sind bereits im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet.

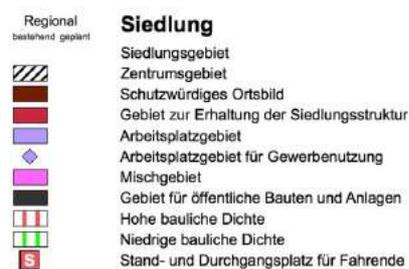
Diese Zonenplanänderungen sind vom Einzonungsverbot betroffen. Daher können die in der Revisionsvorlage vorgesehenen neuen Erholungszonen zwar durch die Stimmbevölkerung beschlossen, jedoch durch den Kanton erst genehmigt werden, wenn das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz und die dazugehörige Verordnung in Kraft gesetzt sind. Dies wird voraussichtlich am 1. Januar 2021 der Fall sein.

## 2.3 Regionale Planungsinstrumente

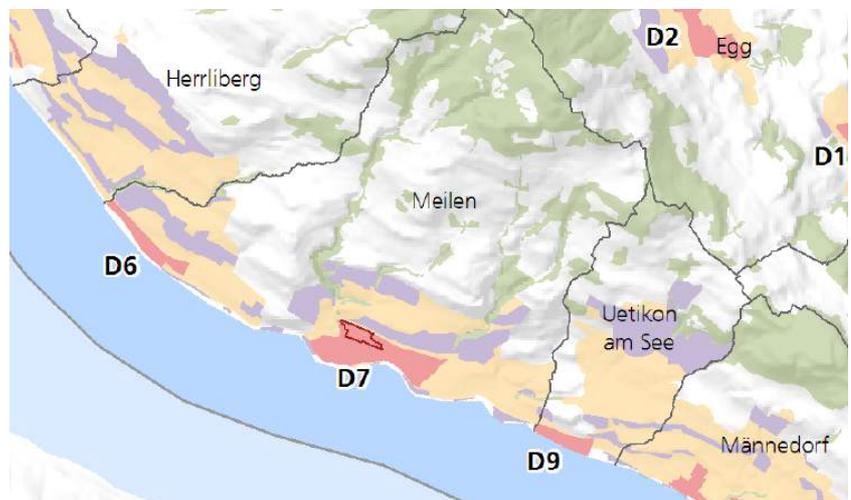
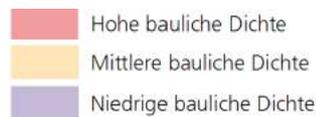
### Festsetzung neuer Richtplan

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Ausschnitt Richtplan Region Pfannenstil



Richtwerte bauliche Dichte und Zielwert Nutzungsdichte



### Arbeitszonenbewirtschaftung

Mit dieser Revision werden an den Industrie- und Gewerbebezonen mehrere Präzisierungen vorgenommen, welche aus regionaler Sicht im Anordnungsspielraum der Richtplanfestlegungen liegen. Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurde verlangt, dass aufgrund dieser Anpassungen gestützt auf die Vorgaben von Art. 30 a Abs. 2 RPV bei der ZPP eine Stellungnahme hinsichtlich des Themas "Arbeitszonenbewirtschaftung" bzw. häusliche Nutzung der Arbeitszonen einzuholen ist. Dieser Bericht wird dem Genehmigungsdossier beigelegt.

## 2.4 Kommunale Planungsinstrumente

### Räumliches Entwicklungskonzept 2030

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) 2030 legt die folgenden fünf Grundsätze zur Gemeindeentwicklung fest:

1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.
2. Die fünf definierten Raumschichten von Meilen werden differenziert weiterentwickelt.
3. Die Übergänge von einer Raumschicht zur nächsten werden besonders sorgfältig ausgestaltet.
4. Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen sowie das Rebland werden erhalten.
5. Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird unter Beizug der privaten Vorzonen weiterhin eine hohe Bedeutung beigegeben.

REK 2030



### Kommunaler Richtplan

Auf der Basis der gemeindlichen Entwicklungsstrategie verfeinert der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft die übergeordneten Richtplaninhalte.

Berücksichtigung

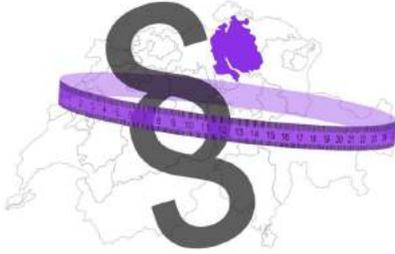
Im Kapitel 3 ist dargelegt, wie die Richtplanfestlegungen Eingang in die Nutzungsplanungsrevision fanden.

Richtplan 2017



## 2.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe

### Umsetzung IVHB



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten.

### Anpassung an das neue PBG

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit.

### Berücksichtigung

Die Gemeinde Meilen nimmt die vorliegende Revision zum Anlass, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.

### 3 STOSSRICHTUNG DER REVISION

#### Grundhaltung der Siedlungsentwicklung

Aufbauend auf den Betrachtungen zu den fünf Raumschichten ist im Kapitel 3.8 des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft die Grundhaltung zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Meilen festgelegt.

Auszug kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

| Legende   |   |
|---|---|
|  | Bewahrung   |
|  | Entwicklung nach Mass   |
|  | Weiterentwickeln und erneuern   |
|  | Stabiles Siedlungsgebiet  |
| Information   |   |
|  | Quartiererneuerung<br>(ältere Bausubstanz / Nutzungsreserven vorhanden) |



#### Stossrichtung

Diese Überlegungen wurden in die Nutzungsplanung überführt und parzellengenau konkretisiert. Die Stossrichtung der Revision kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

- **Erhalten und bewahren:**  
Bauzonen, in denen das Bewahren und Erhalten im Vordergrund steht (Kernzonen / Quartiererhaltungszonen)
- **Massvoll entwickeln:**  
Bauzonen, in denen mit wenigen Kurskorrekturen in der BZO im Grundsatz wie bisher weitergebaut werden darf. Zu den Kurskorrekturen zählen: Reduktion Gebäudelänge in den Wohnzonen / Grünflächenziffer einführen (Wohnzonen) / begrünter Strassenabstand / Flachdachbegrünung / Höhenbeschränkung für Stützmauern / rücksichtsvoller Siedlungsrand
- **Qualitätsorientiert verdichten:**  
Bauzonen, in denen mit einem Anreizsystem eine massvolle, qualitätsorientierte Verdichtung ermöglicht wird (zentrumnahe Wohnlagen und Zentrumsgebiet mit Sonderbauvorschriften)
- **Massgeschneiderte Lösungen:**  
Bauzonen, in denen eine massgeschneiderte Lösung im Rahmen von Gestaltungsplänen sichergestellt werden soll (Zentrum Feldmeilen / Seehalden / Beugen sowie Dreispitz)

## Stossrichtung im Überblick

Der nachfolgende Plan zeigt, wo welche Strategie zum Ansatz kommt.

### Erhalten und bewahren

-  Kernzonen
-  Quartiererhaltungszonen

### Massvoll entwickeln

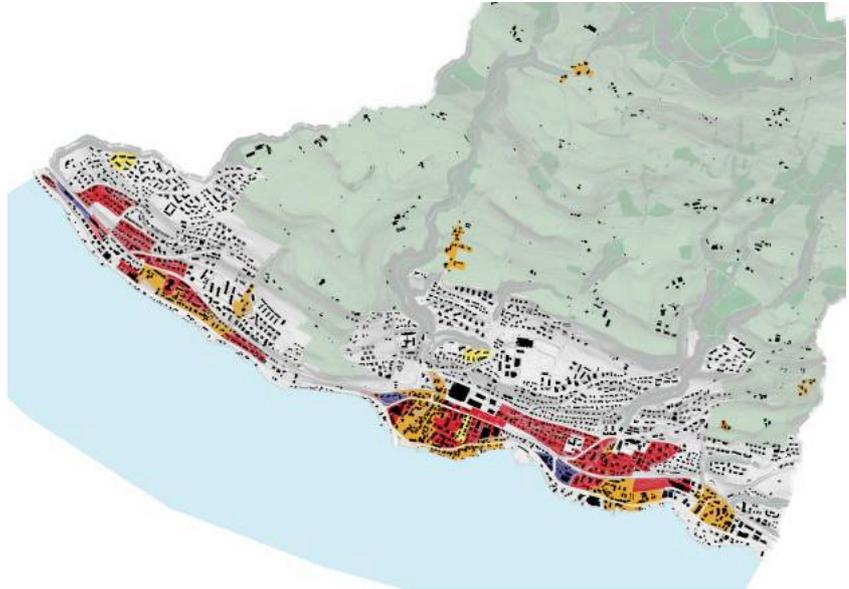
-  Qualitätssichernde Massnahmen

### Qualitätsorientiert verdichten

-  Zentrumszonen
-  Sonderbauvorschriften für Wohn-, Gewerbe- und Zentrumszonen

### Massgeschneiderte Lösungen

-  Zusätzliche Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht



## Innenentwicklung

Das Wachstum wird gemäss der gemeindlichen Entwicklungsstrategie über eine konsequente Nutzung der Flächenreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen ermöglicht, wobei weiterhin eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt wird.

In der BZO wird gestützt auf die Grundsätze der kommunalen Richtplanung die ortsbauliche Grundhaltung verankert.

## Ortsbauliche Grundhaltung Art. 1 BZO

<sup>1</sup> Die Wahrung der Eigenart und Identität von Meilen ist ein zentrales Anliegen. Wegleitend sind die Planungsgrundsätze im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. In den darin bezeichneten fünf Raumschichten wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann themenspezifische Vollzugsrichtlinien erstellen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) ein. Die Baubehörde zieht die Fachkommission 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.

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONSINHALTEN



## 4 KERNZONEN

### 4.1 Die wichtigsten Änderungen im Überblick

#### Grundhaltung

Die räumlichen Qualitäten in den Kernzonen von Meilen sollen erhalten bleiben. Bei Erneuerungen oder Neubauten soll ein Spielraum zur Entwicklung ermöglicht werden. Dies jedoch immer unter dem Grundsatz, dass der Charme der Ortskerne bewahrt bleibt.

Das Zusammenspiel zwischen den Kernzonenbestimmungen und den detaillierten Kernzonenplänen hat sich grundsätzlich bewährt und stellt einen rücksichtsvollen Umgang mit der "baulichen DNA" von Meilen sicher.

Dieses System wird daher im Grundsatz beibehalten, jedoch vereinfacht und entsprechend den Erfahrungen im Vollzug neu justiert.

#### Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Im Rahmen dieser Revision sind insbesondere folgende Änderungen vorgesehen:

- Die Anzahl Kernzonentypen wird von fünf auf drei reduziert, wobei weiterhin nach den heute zulässigen Grundmassen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Abstände etc.) gebaut werden kann.
- Die Kernzonenpläne Dorf und Burg werden auf die Festlegungen in den übergeordneten Inventaren (KOBI/ISOS) abgestimmt. Die Kernzone Dorf wird dabei auf den Perimeter des KOBI angepasst.
- Die BZO-Bestimmungen für die Weiler Burg, Toggwil, Äbleten und Grüt sind an die bundesrechtlichen Vorgaben anzupassen. Es sind nur noch Ersatzneubauten zulässig. Zusätzliche Bauten auf der "grünen Wiese" sind nicht mehr erlaubt.
- Die Baumassenziffer wird als Dichteinstrument in der Kernzone aufgehoben.
- Die bisherige BZO unterscheidet zwischen einem restriktiven (rot ausgefüllte Gebäude) und einem weniger einschränkenden (rot punktierte Gebäude) Volumenschutz. Dieses System wird im Rahmen der Revision vereinfacht. Die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind in den Kernzonenplänen weiterhin bezeichnet. Für alle Gebäude gilt sinngemäss der bisherige Volumenschutz der in den bestehenden Kernzonenplänen rot punktierten Gebäude. So kann die Baubehörde bei Ersatzneubauten neu bei allen ortsbildprägenden Gebäudevolumen Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen.
- In den Kernzonenplänen sind neu die ortsbildprägenden Fassadenstellungen, Strassenräume und Freiräume dargestellt. Damit werden die für die Lesart des Ortsbildes wichtigen Freiräume gesichert. Im Gegenzug wird auf die Festlegung von fest zugeteilten Baubereichen im Interesse einer höheren Flexibilität zur Setzung von Neubauten verzichtet.
- Ortsbildprägend sind Bauten mit einem Schrägdach. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden vereinheitlicht.
- In den Kernzonen sollen weiterhin zeitgenössische Bauten möglich sein, was in der BZO präzisiert wird.

Neu drei anstelle von heute fünf  
Kernzonentypen



## 4.2 Weiler Burg, Toggwil, Aebleten und Grüt

### Neue Ausgangslage

Im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans an das neue Raumplanungsgesetz musste der Kanton seine bisherige Praxis zu den Kleinsiedlungen, die sich ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befinden, ändern.

Aufgrund der Terminologie des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), der dazugehörigen Verordnung (RPV) und mehrerer Entscheide des Bundesgerichts zählen die Kernzonen Weiler zu den "Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone".

### Art. 33 RPV

*Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.*

### Auszug Richtplantext Kanton Zürich (Kap. 2.2.2)

Der kantonale Richtplan definiert im Kapitel 2.2.2 die Anforderungen an Kleinsiedlungen (Weiler), die zur Erhaltung einer Kernzone zugewiesen werden können.

*Bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.*

*Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.*

### Anpassung der Bestimmungen für die Kernzonen Weiler

Gestützt auf die Vorgaben im kantonalen Vorprüfungsbericht müssen die Bestimmungen für die Siedlungen Burg, Toggwil, Aebleten und Grüt angepasst werden.

#### Ausschluss von Neubauten

Der Gebäudebestand darf in den Kernzonen Weiler weiterhin umgenutzt oder im Rahmen eines Ersatzneubaus erneuert werden. Dabei gelten weiterhin die erhöhten gestalterischen Anforderungen für das Bauen in den Kernzonen. Hingegen muss die BZO dahingehend angepasst werden, dass gestützt auf die übergeordneten Vorgaben keine Neubauten mehr erstellt werden dürfen.

Die Änderung der BZO in diesem Punkt ist eine Folge des übergeordneten Rechts. Die Gemeindeversammlung hat diesbezüglich keine Beschlusskompetenz, weiterhin Neubauten in den Kernzonen Weiler zu ermöglichen, da dies dem Bundesrecht widersprechen würde.

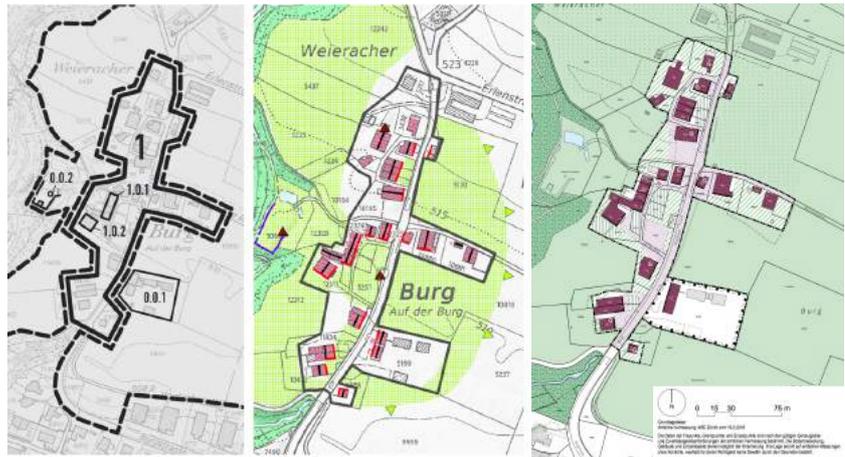
#### Kernzonenpläne

An den Kernzonenplänen für die Weiler Burg, Toggwil, Äbleten und Grüt werden aufgrund der neuen kantonalen Vorgaben nur wenige Änderungen vorgenommen. Dank der Bezeichnung der wichtigen Freiräume wird der Umgebungsschutz verbessert.

#### Abstimmung mit dem KOB1 und ISOS

Überdies wurde der Kernzonenplan Burg (wie auch der Kernzonenplan Dorf) auf die Festlegungen im KOB1 und im ISOS abgestimmt.

#### Weiler Burg



ISOS

KOB1

Kernzonenplan

#### Gewerblich genutzte Erdgeschosse

In den Weilern Burg und Toggwil besteht heute für einige Gebäude die Verpflichtung, dass die Volumen ausschliesslich gewerblich zu nutzen sind (Art. 10 Abs. 2 heutige BZO). Diese Verpflichtung wird im Rahmen der Revision gelockert. Neu sind nur noch die dem öffentlichen Raum zugewandten Teile der Erdgeschosse gewerblich zu nutzen. Darüber darf gewohnt werden.

### 4.3 Kernzonen Feldmeilen, Dorfmeilen und Obermeilen

#### Reduktion Kernzone Feldmeilen



In Feldmeilen wird die Kernzone im Bereich der Schwabachstrasse oberhalb der Bahnlinie reduziert. Die neueren Wohnbauten an diesem Ort haben wenige Gemeinsamkeiten mit den historisch gewachsenen Strukturen im näheren Umfeld und werden daher der Wohn- und Gewerbezone WG 2.8 zugewiesen.

Die Kernzonenabgrenzung entlang der General-Wille-Strasse bleibt unverändert.

#### Vergleich Zonierung Feldmeilen



Zonenplan alt



Zonenplan neu

#### Reduktion der Kernzone Dorf



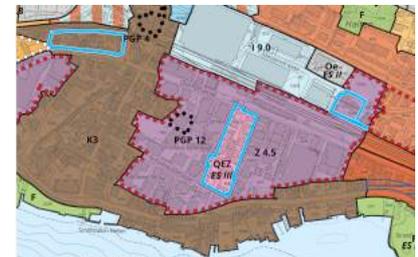
Die Kernzone Dorf wird in Abstimmung auf das KOBI und das ISOS auf den Perimeter des historischen Ortskerns entlang der Kirchgasse reduziert. Das Gebiet rund um den Dorfplatz wird dabei der Zentrumszone Z 4.5 zugewiesen (heute Kernzone KA 4.5). Diese Zonierung ist zweckmässig, zumal die rechtskräftige BZO für diesen Bereich Sonderbauvorschriften zur Förderung einer Zentrumsüberbauung vorsieht (Art. 52b BZO alt). Auch die Parkresidenz Tertianum wird von der Kernzone in die Zentrumszone überführt, was der bestehenden Bebauung Rechnung trägt.

Die ortsbauliche Grundstruktur kann gestützt auf die Festlegungen im Richtplan Siedlung und Landschaft (Kap. 3.2) und den Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone (Art. 74 ff BZO neu) im Sinne des ISOS auch in der Zentrumszone weitergeführt werden.

#### Vergleich Zonierung Dorfmeilen



Zonenplan alt



Zonenplan neu

### Erweiterung der Kernzone Obermeilen



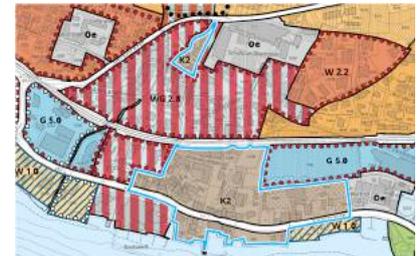
Die Kernzone in Obermeilen ist heute auf die historisch gewachsene Struktur im Bereich der Seidengasse-Seestrasse beschränkt. Die Gebäudezeile oberhalb der Bahnlinie an der Seidengasse gehört ebenfalls zu diesem historischen Kern. Sie wird daher von der WG 2.8 in die Kernzone K2 überführt.

Bereinigt wird auch die Kernzonenabgrenzung im Bereich der Gärtnerei am Eisenbahnweg. Hier soll ein räumlicher Bezug zum ortsbaulichen Ursprung an der Seidengasse geschaffen werden, weshalb das Areal von der WG 2.8 in die Kernzone K2 überführt wird. Diese Zonierung bleibt ohne Einfluss auf die heutige Nutzung als Gärtnerei (Bestandsgarantie).

### Vergleich Zonierung Obermeilen

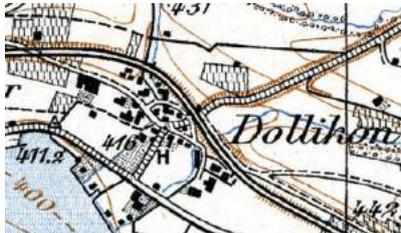


Zonenplan alt



Zonenplan neu

### Erweiterung der Kernzone Dollikon

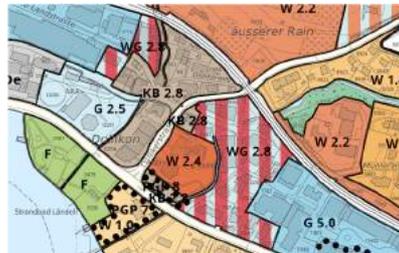


Der Ortskern von Dollikon ist heute unterschiedlichen Zonen zugewiesen (KB 2.8, WG 2.8, W 2.4).

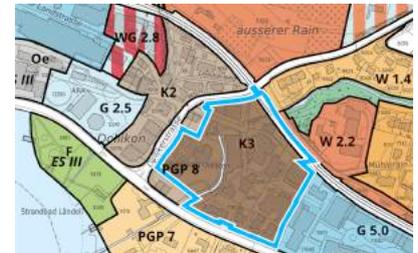
Im Rahmen dieser Revision wird das Zonengefüge vereinfacht. Die Grundstücke an der Strasse Im Dörfli werden von der WG 2.8 respektive W 2.4 in die Kernzone K3 umgezont. Ziel dieser Zonenplananpassung ist es, die bauliche Homogenität im Gebiet zu erhöhen. Die Gemeindeversammlung hat zudem den Anträgen zur Umzoning der Grundstücke Kat. Nrn. 11645 und 7702 von der Gewerbezone G5 in die Kernzone K3 zugestimmt.

Im Kernzonenplan werden überdies die erhaltenswerten Freiraumstrukturen bezeichnet. Auch die Dollikerstrasse ist darin als wichtiger Strassenraum aufgeführt. Hier besteht die Möglichkeit, den Ortskern gestalterisch aufzuwerten und die beiden Ortsteile räumlich wieder zusammenzuführen, wenn die Strasse dereinst saniert werden muss.

### Vergleich Zonierung Dollikon



Zonenplan alt



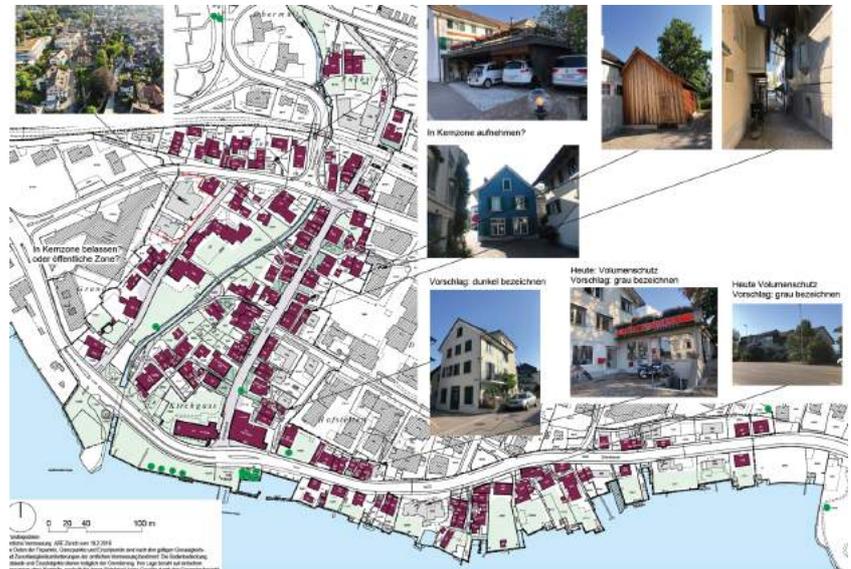
Zonenplan neu

## 4.4 Aktualisierte Kernzonenpläne

### Verifizierung der Festlegungen in den Kernzonenplänen

Begehungsprotokoll am Beispiel der Kernzone Dorf

Die Festlegungen in den rechtskräftigen Kernzonenplänen wurden im Rahmen von Begehungen verifiziert.



### Aktualisierung

Die aktualisierten Kernzonenpläne bauen auf den bisherigen Festlegungen auf. Wesentliche Erneuerung ist, dass im Interesse des Anordnungsspielraums für bauliche Ergänzungen in den Kernzonenplänen keine Baubereiche, sondern die zu erhaltenden Freiräume bezeichnet sind.

Überdies sind nebst dem Volumenschutz und den zu erhaltenden Gartenanlagen neu auch wichtige Fassadenstellungen und die ausgeprägten Platz- und Strassenräume in den Kernzonenplänen dargestellt. Für die Kernzone Dorf sind die Änderungen nachfolgend exemplarisch dargestellt.

Grundsatz bei der Aktualisierung der Kernzonenpläne: Freiräume sichern / auf Festlegung fixer Baubereiche verzichten



### Verweis auf Kernzonenpläne

Ein Beschrieb sämtlicher Änderungen ist nicht möglich. Es wird auf die Dokumentation in der Aktenaufgabe verwiesen.

## 4.5 Kernzonenbestimmungen (Art. 4 bis 16 BZO)

### Zweck und Anforderungen (Art. 4)

Gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht werden die Siedlungen Burg, Toggwil, Äbleten und Grüt einer Kernzone Weiler zugeteilt. Die Bestimmungen für die Kernzonen Weiler (KW) regeln die Erhaltung und Erneuerung dieser Kleinsiedlungen. Dabei ist die heutige Erscheinung und Identität zu erhalten. Es werden ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft sichergestellt.

Demgegenüber sind in den Kernzonen K2 und K3 weiterhin auch zeitgemässe Neubauten zulässig.

Im Zweckartikel wird zudem die Qualitätsanforderung definiert. Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Kernzone gewahrt bleibt und bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

### Umbauten und Ersatzbauten (Art. 5)

Bereits heute gilt für die ortsbildprägenden Gebäude ein Volumenschutz. Die BZO differenziert dabei zwischen einem strengen (in den bisherigen Kernzonenplänen rot bezeichnete Gebäude) und einem weniger strengen (in den bisherigen Kernzonenplänen rot gepunktete Gebäude) Volumenschutz.

Der Volumenschutz hat sich als griffiges Instrument zur Wahrung der Massstäblichkeit in den Kernzonen bewährt und wird im Rahmen der Revision im Grundsatz beibehalten. Die Differenzierung wird jedoch aufgehoben und der Volumenschutz im Interesse des Projektierungsspielraums für Ersatzneubauten gelockert. So kann die Baubehörde bei Ersatzneubauten neu bei allen ortsbildprägenden Gebäuden Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen.

Die heutige Bestimmung, wonach bei einem Ersatzbau die Fassaden zu rekonstruieren sind, ist nicht mehr zeitgemäss und wird aufgehoben.

Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild weniger relevant. Für diese Gebäude wird neu eine erweiterte Bestandsgarantie eingeführt. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wiederaufgebaut werden (Ersatzbau). In den Kernzonen K2 und K3 kommen die Neubauvorschriften erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.

Kommunales Inventar und Schutzobjekte

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.

Bei der Anwendung der BZO-Bestimmungen bleiben das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten und eine allfällige Unterschutzstellung von Gebäuden vorbehalten.

Gewässerräume

Ebenso bleiben die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung vorbehalten. Die Koordination zwischen Ortsbildschutz und Gewässerschutz (Hochwasserschutz, Naturschutz) wird im separaten Verfahren zur Gewässerraumfestlegung sichergestellt. Die Interessenabwägung hat gestützt auf konkrete Bauvorhaben zu erfolgen.

**Neubauten a) Zulässigkeit**  
(Art. 6)

Da neu keine Baubereiche mehr festgelegt werden, entfällt Art. 6 Abs. 2 BZO alt.

Für die Kernzonen Weiler wird gestützt auf die übergeordneten Vorgaben präzisiert, dass ausser Um- und Ersatzbauten und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig sind.

**Neubauten b) Grundmasse**  
(Art. 7)

Die heutige BZO unterscheidet fünf Kernzonentypen, die sich insbesondere bezüglich der baulichen Dichte und Geschossigkeit unterscheiden.

Heutige Grundmasse

BMZ

Vollgeschosse max.

Dachgeschosse max.

Grundabstand gross max.

Grundabstand klein max.

Gebäudehöhe (GH)

Firsthöhe (FH)

|                         | KA     | KAS    | KB    | KBS   | KC    |
|-------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| BMZ                     | 4.5    | 2.0    | 2.8   | 2.0   | 2.8   |
| Vollgeschosse max.      | 3      | 3      | 2     | 2     | 2     |
| Dachgeschosse max.      | 2      | 2      | 2     | 2     | 2     |
| Grundabstand gross max. | 5.0 m  | 5.0 m  | 7.0 m | 7.0 m | 7.0 m |
| Grundabstand klein max. | 3.5 m  | 3.5 m  | 3.5 m | 3.5 m | 3.5 m |
| Gebäudehöhe (GH)        | 10.5 m | 10.5 m | 7.5 m | 7.5 m | 7.5 m |
| Firsthöhe (FH)          | 7.0 m  | 7.0 m  | 7.0 m | 7.0 m | 7.0 m |

Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

- **Baumassenziffer**  
Die Baumassenziffer wird in allen Zonen aufgehoben. Die bauliche Dichte ergibt sich aufgrund der geforderten besonders guten Integration der Neubauten in den baulichen Kontext.
- **Vollgeschosszahl**  
Es wird weiterhin zwischen Kernzonen mit zwei beziehungsweise drei Vollgeschossen differenziert. Demzufolge werden neu zwei Kernzonentypen unterschieden: Kernzone K 2-geschossig und Kernzone K 3-geschossig
- **Anzahl Dachgeschosse**  
In diesen Kernzonen K3 und K2 sind weiterhin maximal zwei Dachgeschosse zulässig.
- **Abstände**  
Die Abstandsvorschriften für Neubauten sind zweckmässig und bleiben unverändert (kleiner Grundabstand 3.5 m / grosser Grundabstand 5.0 m (K3) respektive 7.0 m (K2)).
- **Gebäudehöhe**  
Es wird auf die neuen IVHB-Begriffe umgestellt:  
Fassadenhöhe K3 = 10.5 m (entspricht bisheriger GH)  
Fassadenhöhe K2 = 7.5 m (entspricht bisheriger GH)
- **Firsthöhe**  
Die Firsthöhe beträgt heute in allen Zonen 7 m. Dieses Mass wird beibehalten, wobei aufgrund der neuen Baubegriffsdefinition im PBG neu eine giebelseitige Fassadenhöhe bei einer Dachneigung von 45° festgelegt wird.
- **Gebäuelänge**  
Auf die Vorgabe eines fixen Masses wird verzichtet. Es gilt der Grundsatz der besonders guten Einordnung. Die Gebäuelängen haben dem Charakter der jeweiligen Kernzone zu entsprechen.

**Neubauten c) Abweichungen  
von den Geschosshöhen und  
Fassadenhöhen**

(Art. 8)

Die heutige BZO legt für einzelne Gebiete und Baubereiche von den Grundmassen abweichende Geschosshöhen fest. Diese Sonderregelungen werden mit Blick auf einheitliche Vorgaben für Neubauten aufgehoben. Davon ausgenommen ist die Kirchgasse. Hier sind im Interesse des Strassenbildes bei Neubauten weiterhin variierende Traufhöhen erwünscht.

**Aufhebung zustimmungsfreier  
Grenzbau**

(Art. 9 alt)

Beim Grenzbau soll in jedem Fall der Nachbar seine Zustimmung erteilen. Daher wird Art. 9 f) BZO (alt), der bisher den Grenzbau ohne nachbarliche Zustimmung ermöglichte, ersatzlos aufgehoben.

**Nutzweise**  
(Art. 11)

In den Kernzonen Dorf, Burg und Toggwil soll weiterhin ein Teil der Gebäude gewerblich genutzt sein. Diese Nutzungsvorgabe, die bei vielen Gebäuden bereits heute zu beachten ist, wird gelockert. In den Weilern Burg und Toggwil sind in den mit einem "G" (vgl. Kernzonenpläne) bezeichneten Gebäuden nur noch der dem öffentlichen Raum zugewandte Teil des Erdgeschosses und nicht mehr das ganze Gebäudevolumen gewerblich zu nutzen. Auch in der Kernzone Dorf werden im Interesse eines belebten Ortskerns die Gebäude bezeichnet, deren Erdgeschosse mit Bezug zum öffentlichen Raum gewerblich zu nutzen sind.

**Gestaltung der Bauten /  
Umgebung a) im Allgemeinen**  
(Art. 13)

In den Kernzonen werden an die architektonische Gestaltung und ortsbauliche Stellung der Bauten weiterhin hohe Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Stellung im Ortsgefüge, Ausmass und volumetrische Gliederung, architektonische Gestaltung, Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung harmonisch in die Umgebung einfügen.

Neu werden in den Kernzonenplänen die für das Ortsbild besonders bedeutenden Fassaden bezeichnet. Diesen Fassaden gilt bei Bauvorhaben ein besonderes Augenmerk und die Fassadenstellung ist bei Ersatzbauten beizubehalten (Art. 13 Abs. 2), wobei die Baubehörde Abweichungen von den Planfestlegungen bewilligen kann (Projektierungsspielraum).

In den Kernzonenplänen werden neu Freiräume bezeichnet, deren Erhaltung für die Lesbarkeit des Ortsbildes wichtig ist und die daher nicht überbaut werden sollen, was in Art. 13 Abs. 5 präzisiert wird.

Strassen-, Platz- und Hofräume sind als integraler Bestandteil des Ortsbildes zu lesen. Die BZO fordert für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bereiche eine auf das Ortsbild abgestimmte, massgeschneiderte Gestaltung (Art. 13 Abs. 6 BZO).

Ökonomiegebäude

Die in den Kernzonen Weiler mit einem G bezeichneten Gebäude sind mehrheitlich ehemals landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und "Schöpfe". Gemäss den bisherigen Bestimmungen dürfen diese Gebäude ausschliesslich zu gewerblichen Zwecken umgenutzt oder ersetzt werden.

Die heutige Regelung erschwert Investitionen in den Erhalt und die Erneuerung der bestehenden Ökonomiegebäude. Daher wird die Umnutzung erleichtert. Diese Bauten besitzen ein geschlossenes Fassadenbild. Dieser Charakter soll bei der Umnutzung beibehalten werden.

**Gestaltung der Bauten /  
Umgebung b) Dächer**

(Art. 14)

Für die heutigen fünf Kernzonentypen bestehen teils unterschiedliche Regelungen zur Dachgestaltung. Sie werden zur Gewährleistung eines einfachen Vollzugs vereinheitlicht und gestrafft. Neu sind in allen Kernzonen Dachaufbauten im Umfang von einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt (Änderungsbeschluss Gemeindeversammlung vom 17.9.2020).

**Projekte mit besonders hoher  
Gestaltungsqualität**

(Art. 16)

Der neue Art. 16 erlaubt Abweichungen von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Gestaltungs- und Volumenvorgaben. Damit wird ermöglicht, dass die herkömmlichen Elemente des Ortsbildes auf zeitgemässe Weise neu interpretiert werden können. Voraussetzung ist, dass sich solche Projekte besonders gut in das Ortsbild einfügen und eine überzeugende Gestaltungsqualität besitzen.

Die Gemeinde stützt sich bei der Beurteilung dieser Anforderungen auf ein Fachgutachten. Die Begutachtung kann durch das Baukollegium oder durch eine externe, auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierte Fachperson erfolgen.

## 5 QUARTIERERHALTUNGSZONEN

### 5.1 Was ist eine Quartiererhaltungszone?

#### Einleitung

Quartiererhaltungszone dienen der Wahrung und Erweiterung der Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung in sich geschlossener Ortsteile oder Quartiere mit hoher Siedlungsqualität (§ 50 PBG).

Die Gemeinden können für diese Gebiete in der Bau- und Zonenordnung vergleichbare Regelungen treffen wie für die Kernzonen, d.h. sie können besondere Vorschriften über die Gestaltung und Integration von Neubauten erlassen.

#### Richtplanfestlegung

Gestützt auf die Festlegungen im Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die folgenden Bebauungsstrukturen Quartiererhaltungszone erlassen:

- Auf der Hürnen (im ISOS aufgeführt)
- Am Tobelweg (im kommunalen Inventar aufgeführt)
- Bahnhofstrasse (im ISOS aufgeführt)

#### Umsetzung in der Nutzungsplanung

Zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Weiterentwicklung dieser Bebauungen werden:

- im Zonenplan Quartiererhaltungszone bezeichnet,
- in der Bauordnung die quartierspezifischen Merkmale beschrieben, die erhalten bleiben sollen,
- in Ergänzungsplänen (Quartiererhaltungszonepläne) die prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen bezeichnet sowie Baubereiche mit Anbaumöglichkeiten festgelegt.

## 5.2 Umsetzung im Zonenplan

### Übersicht der Änderungen

Im Zonenplan werden folgende Quartiererhaltungszone bezeichnet:

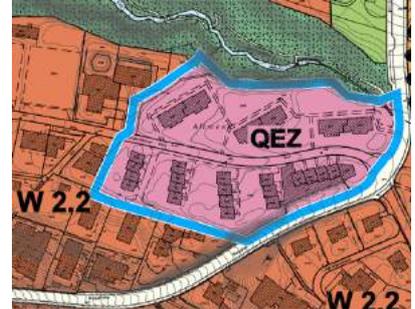
Auf der Hürnen



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung



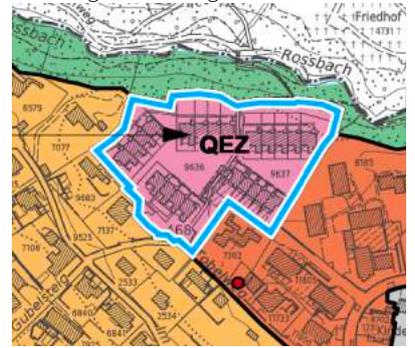
Am Tobelweg



Heutige Zonierung



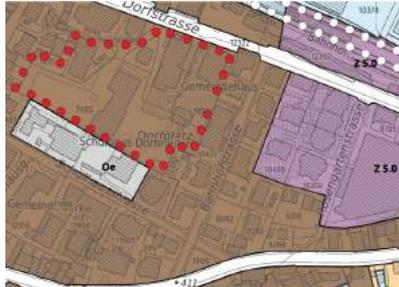
Beantragte Änderung



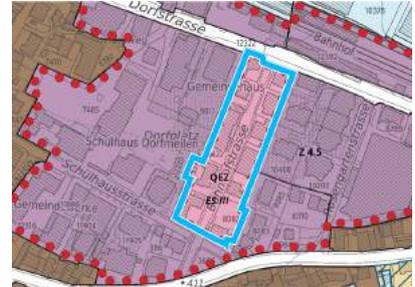
Bahnhofstrasse



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung



## 5.3 Ergänzungspläne

### Übersicht der Änderungen

Für alle Quartiererhaltungszonen werden Ergänzungspläne erlassen. Darin sind die quartierprägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen bezeichnet. Überdies wird ein Bereich für Anbauten festgelegt.

### Verweis auf Aktenauflage

Nachfolgend ist der Ergänzungsplan für die beantragte Quartiererhaltungszone Auf der Hürnen exemplarisch dargestellt. Bezüglich den Ergänzungsplänen für die übrigen drei Quartiererhaltungszonen wird auf die Dokumentation in der Aktenauflage verwiesen.

### QEZ Auf der Hürnen



### Hinweis auf die Anpassung der Waldabstandslinien

Im Bereich der zulässigen Anbauschichten werden die Waldabstandslinien punktuell angepasst. Diese Revision ist von untergeordneter Natur und hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den angrenzenden Wald.

## 5.4 Bestimmungen für die QEZ (Art. 17 bis 22 BZO)

### Zweck (Art. 17)

Die drei Quartiererhaltungszonen besitzen unterschiedliche Strukturmerkmale. Die Bestimmungen gewährleisten, dass die Eigenart dieser Bebauungen erhalten bleibt und zweitgemäss weiterentwickelt werden kann.

### Strukturmerkmale (Art. 18)

Entlang der Bahnhofstrasse besteht eine homogene Bebauungsstruktur aus der Gründerzeit. Die Bauten besitzen eine vergleichbare Volumetrie, besitzen jedoch unterschiedliche architektonische Ausprägungen.

Im Vergleich dazu umfassen die Quartiererhaltungszonen Auf der Hürnen und Am Tobelweg Überbauungen, die auf der Basis eines überzeugenden architektonischen Entwurfs entstanden sind. Wenn die Substanz der Bauten nicht mehr genügt, soll Spielraum für die qualitätsvolle Erneuerung der Gesamtüberbauungen bestehen, die sich nicht akribisch an der heutigen Struktur ausrichten muss.

### **Um- und Ersatzbauten** (Art. 19)

Die Gebäude dürfen unter Beachtung des Quartiercharakters um- und ausgebaut sowie ersetzt werden.

Abweichungen von den heutigen Strukturmerkmalen können bewilligt werden. Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der Siedlungserneuerung ein Anordnungsspielraum besteht und die heutige Struktur nicht planungsrechtlich zementiert wird.

Vorbehalten bleibt jedoch die Frage, ob die bestehende Substanz oder Teile davon gestützt auf den Eintrag in den Inventaren geschützt werden soll.

#### Anbauten

In den dafür vorgesehenen Bereichen können Anbauten erstellt werden. Damit werden Wohnraum- und Balkonvergrösserungen ermöglicht.

#### Ersatzneubauten

Die Grundstücke besitzen gemäss den heutigen Zonenfestlegungen Nutzungsreserven. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen nicht eingeschränkt werden.

Auf die Festlegung einer Baumassenziffer oder Geschosszahl wird jedoch verzichtet. Der Gebäudebestand soll weiterhin massvoll verdichtet werden können. Die Bestimmungen schliessen Aufstockungen um ein zusätzliches Geschoss nicht aus. Das verträgliche Mass wird idealerweise über eine Testplanung bestimmt.

Es gilt der kantonsrechtliche Mindestabstand von 3.5 m. Dies ist insbesondere in der Quartiererhaltungszone Bahnhofstrasse zu beachten. Bei den Reihenhäusern in der Quartiererhaltungszone Am Tobelweg müssen für Anbauvorhaben allenfalls Näherbaurechte eingeräumt werden, sofern solche noch nicht bestehen.

### **Gestaltungsanforderungen** (Art. 20)

Ziel ist es, dass im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes weiterhin ein homogenes Quartierbild erhalten bleibt.

#### Dachformen

Die Gebäude in den drei Quartiererhaltungszonen besitzen mehrheitlich Schrägdächer. Flachdachlösungen sollen weiterhin möglich sein:

- bei Bauten in den dafür vorgesehenen Erweiterungsbereichen
- bei Anbauten und Kleinbauten
- in der Quartiererhaltungszone Bahnhofstrasse und Am Tobelweg

Entlang der Bahnhofstrasse sind mehrheitlich Mansardenwalmdächer vorhanden. Hier sollen auch Gebäude mit einem Flachdach möglich sein. Daher sind Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig.

Flachdachlösungen sollen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17.9.2020 auch in der Quartiererhaltungszone Am Tobelweg möglich sein.

In der Siedlung Auf der Hürnen gilt mit Bezug auf die heutigen Dachformen eine Schrägdachpflicht.

**Quartierspezifische Anforderungen**  
(Art. 21)

Die Quartiereinheiten Auf der Hürnen und Am Tobelweg zeichnen sich durch grosszügige Grünräume aus. Diese Qualität gilt es zu erhalten.

Im Unterschied zu den erwähnten beiden Wohnsiedlungen stammt die erhaltenswerte Bebauungsstruktur an der Bahnhofstrasse aus der Gründerzeit. Sie besitzt den Charakter einer Zentrumsüberbauung. Die Strukturmerkmale sind in Art. 18 beschrieben.

**Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität**  
(Art. 22)

Im Sinne von Sonderbauvorschriften gibt Art. 22 der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf die heutigen Strukturmerkmale ausgerichteten Bestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Solche Projekte setzen ein Gesamtkonzept voraus, das vorzugsweise über ein qualitätssicherndes Verfahren ermittelt wurde.

Damit wird ermöglicht, dass die Überbauungen auf zeitgemässe Weise weiterentwickelt werden können. Diese Erleichterung ist in den Quartiererhaltungszone Am Tobelweg und Auf der Hürnen an die Bedingung geknüpft, dass ein Bauvorhaben eine zweckmässige Planungseinheit umfasst. Am Beispiel der Wohnsiedlung Auf der Hürnen wären die drei Mehrfamilienhäuser oberhalb der Quartierstrasse eine zweckmässige Planungseinheit.

Die Gemeinde stützt sich bei der Beurteilung der besonders hohen Gestaltungsqualität auf die Stellungnahme eines Fachgutachters respektive des Baukollegiums.

## 6 ZENTRUMSZONEN

### 6.1 Anpassungen im Zonenplan

#### Erweiterung Zentrumszone Dorfmeilen

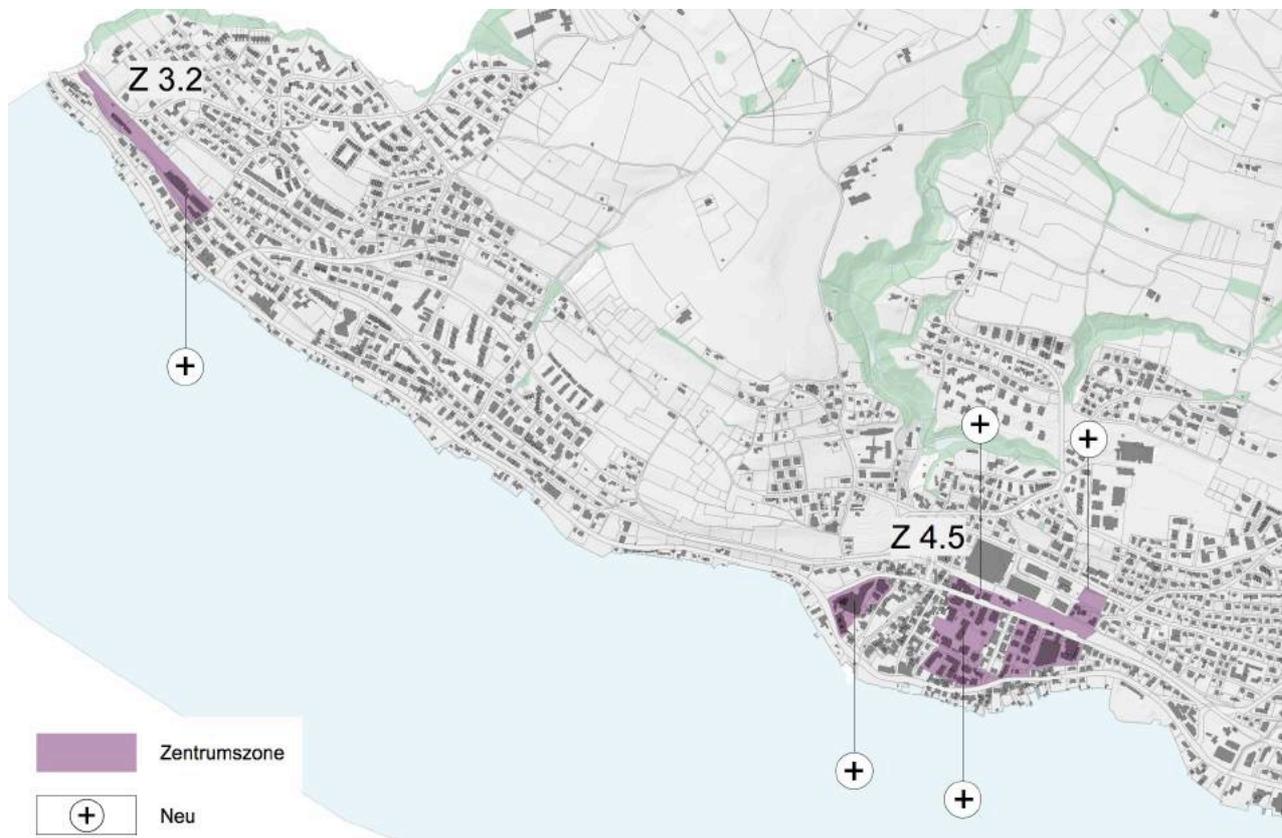
Die Kernzone Dorf wird im Rahmen der Revision auf den im KOB festgelegten Perimeter angepasst. Der heute der Kernzone zugewiesene Bereich rund um den Dorfplatz wird der Zentrumszone zugeteilt, was auch der angestrebten Nutzungsvielfalt und den Festlegungen im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft entspricht (vgl. auch Erläuterungen zu den Kernzonen).

Auch die Grundstücke zwischen dem Bahnweg und der Bruechstrasse werden neu der Zentrumszone zugeteilt. Damit wird auch den Nutzungsabsichten der Chrischona Gemeinde entsprochen, deren Grundstück heute der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist (ohne Beschränkung der Baumassenziffer). Auch bergseitig des Bahnhofs kann damit eine gemischte Nutzung entstehen.

#### Erweiterung Zentrumszone Feldmeilen

Die Zentrumszone in Feldmeilen wird ebenfalls erweitert. Hier wird das Areal des Coop-Centers von der Gewerbezone in die Zentrumszone Z 3.2 überführt. Die Zonenplananpassung ist jedoch eher redaktioneller Natur, da ein privater Gestaltungsplan die zulässige Bau- und Nutzweise näher regelt. Dieser Gestaltungsplan bleibt gültig.

#### Übersicht Zonenplananpassungen



## 6.2 Bestimmungen für die Zentrumszonen (Art. 23 bis 27 BZO)

### **Zweck** (Art. 23)

Heute fehlt ein Zweckartikel zur Zentrumszone, was im Rahmen der Revision nachgeholt wird. Die Gemeinde Meilen hat mit der Gestaltung des Dorfplatzes einen wichtigen Baustein zur Aufwertung des Zentrumsgebiets in Dorfmeilen gesetzt. Neben der Stärkung der Zentren von Meilen und Feldmeilen für die Versorgung der Bevölkerung, soll auch der öffentliche Raum schrittweise weiter aufgewertet werden. Wichtig dabei ist, dass der öffentliche Raum in der Wahrnehmung nicht an der Eigentumsgrenze endet. Daher ist im Rahmen der baulichen Entwicklung auf den privaten Grundstücken auf eine zentrumsgerechte und aufenthaltsfreundliche Umgebungsgestaltung zu achten.

### **Grundmasse** (Art. 24)

In der Zentrumszone von Dorfmeilen ist heute eine Baumassenziffer 5.0 erlaubt. Im Gebiet rund um den Dorfplatz, das von der Kernzone in die Zentrumszone überführt wird, darf heute eine Baumassenziffer 4.5 realisiert werden. Durch die Umzonung würde das Gebiet um rund 10 % aufgezonnt, was aufgrund der hohen Standortgunst grundsätzlich sachgerecht ist. Diese Mehrausnützung an der Nahtstelle zum historischen Kern von Meilen erfordert jedoch sorgfältige bauliche Konzeptionen. Aus diesem Grund wird die bauliche Dichte in der Grundnutzung bei 4.5 belassen, zumal in der Zentrumszone keine erhöhten Anforderungen an die bauliche Integration gelten. Eine Nutzungserhöhung bleibt den Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone unter qualitätssichernden Bedingungen vorbehalten (siehe dazu Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften).

### **Nutzweise** (Art. 25)

Die heutige BZO macht für die Zentrumszonen keine Nutzungsvorgaben. Gestützt auf § 49a Abs. 3 PBG und die Festlegungen im Richtplan Siedlung und Landschaft wird neu ein Gewerbeanteil von 20 % vorgeschrieben. Davon soll ein angemessener Anteil zur Belebung des Aussenraums in den Erdgeschossen realisiert werden. Im Übergang zum öffentlichen Raum sind überdies keine Wohnnutzungen erwünscht, zumal dies aufgrund der baulichen Dichte und der belebten Situation zu problematischen Wohnsituationen führt.

### **Grundabstände** (Art. 27)

Der grosse Grundabstand soll auch für die Erdgeschosse gelten, zumal das neue PBG vorspringende Bauteile von den Abstandsvorschriften erleichtert.

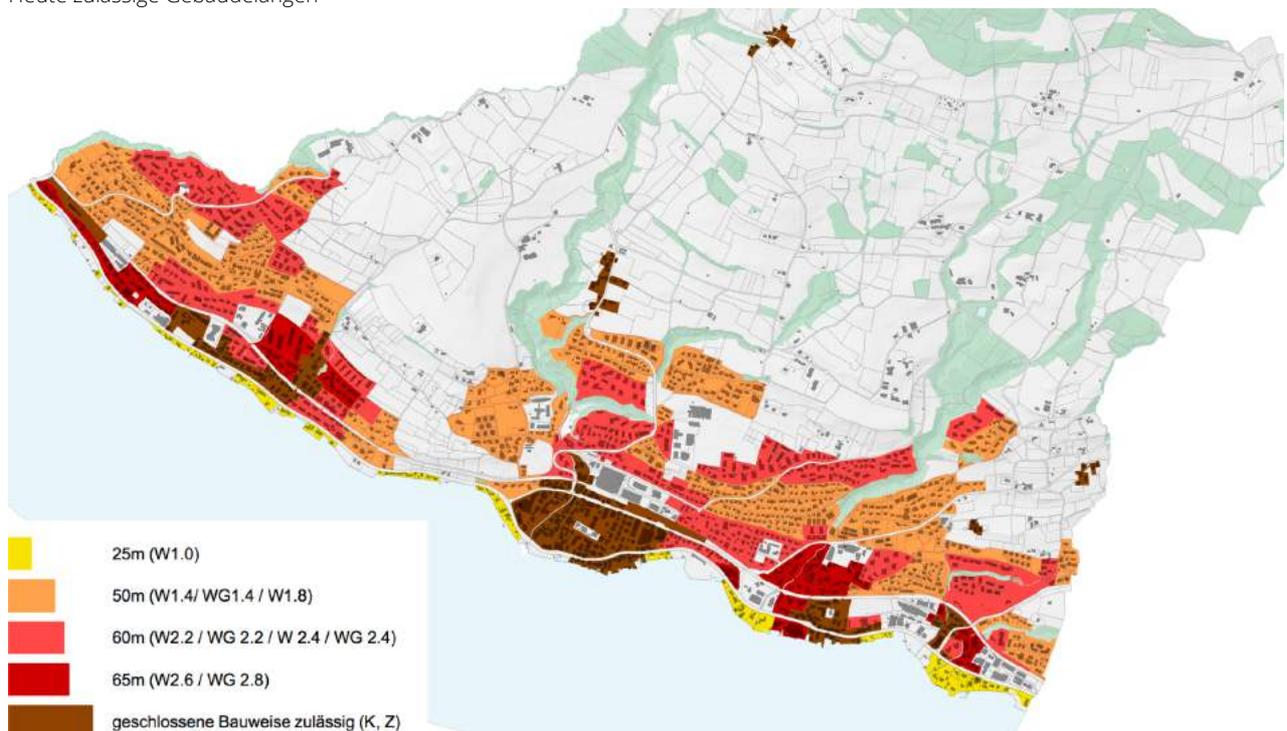
## 7 WOHNZONEN

### 7.1 Reduktion der Gebäudelängen (Art. 28 BZO)

#### Lange Gebäude

Die rechtskräftige BZO ermöglicht insbesondere in den mittleren und dichten Wohnzonen den Bau von sehr langen Gebäuden (beispielsweise in der W 2.2 bis zu 60 Meter), was im baulichen Kontext zu strukturfremden Gebäuden führen kann.

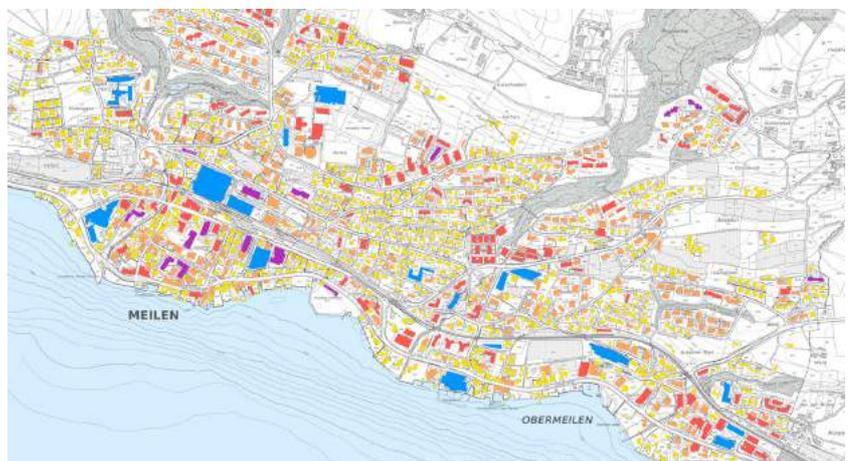
Heute zulässige Gebäudelängen



#### Gebäudebestand

Viele Gebäude schöpfen den Spielraum der BZO aufgrund der Parzellenstruktur jedoch nicht aus, wie nachfolgender Ausschnitt aus der Bestandesaufnahme zeigt.

Gebäudelängen Bestand



### Vorgabe aus der Richtplanung

Grosse Gebäudelängen können insbesondere bei Grundstückszusammenlegungen realisiert werden, was zu quartierfremden Bauformen führen und sich negativ auf die Durchlässigkeit und Seesicht auswirken kann.

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft trifft dazu folgende Festlegungen:

- Mit der Stellung und Ausrichtung der Bauten sollen Sichtbezüge zum See gewährleistet bleiben. Die maximale Gebäudelänge ist daher differenziert festzulegen.
- Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird für die sensiblen Hanglagen eine offene, durchlässige Bauweise mit differenzierten Grundmassen festgelegt (Nutzungsmass, Gebäudelängen, Abstände).

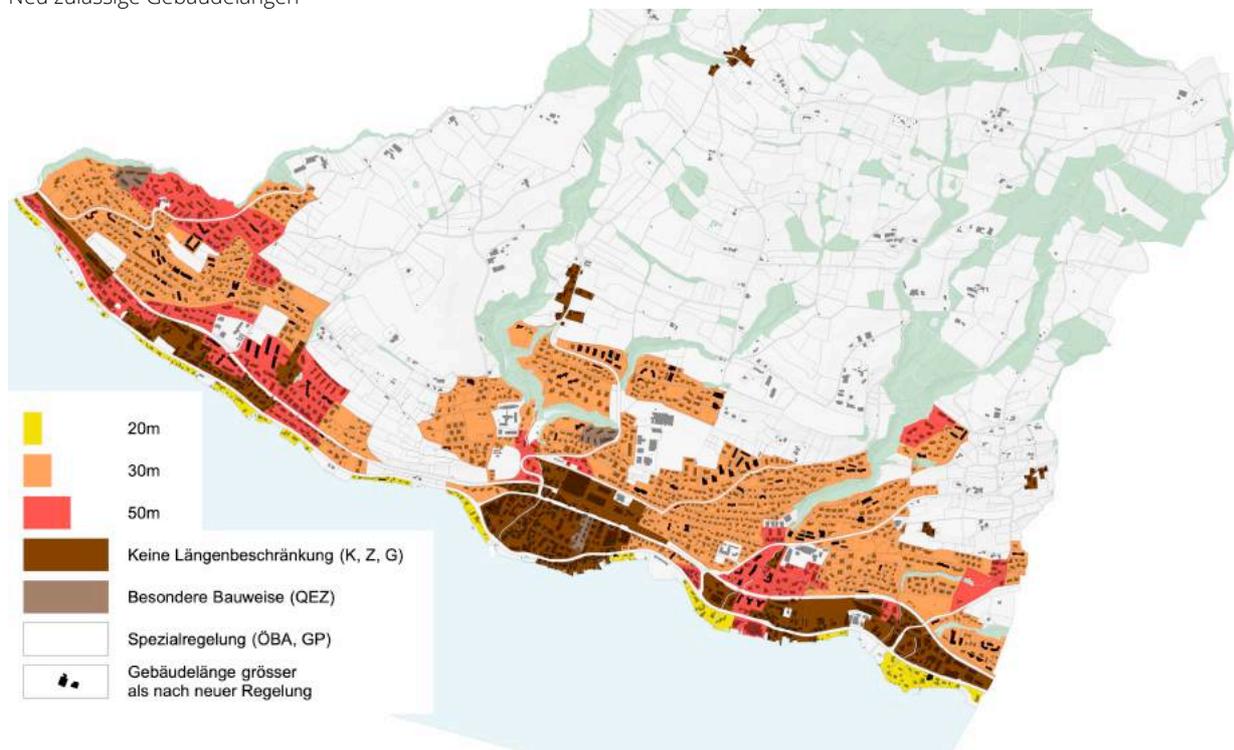
### Anpassung der Grundmasse in Art. 28 BZO

Um die Eingliederung von Neubauten in die bestehende Quartierstruktur zu verbessern sowie den Durchblick zum See zu fördern, werden die Gebäudelängen wie folgt reduziert:

- am See: auf 20 m
- in den Kern- und Zentrumszonen: keine Beschränkung
- am Hang: auf 30 m
- auf den Hangplateaus: auf 50 m

Der nachfolgende Plan zeigt die gebietsweise zulässigen Gebäudelängen, wie sie zur Beschlussfassung beantragt werden.

Neu zulässige Gebäudelängen



## Auswirkungen

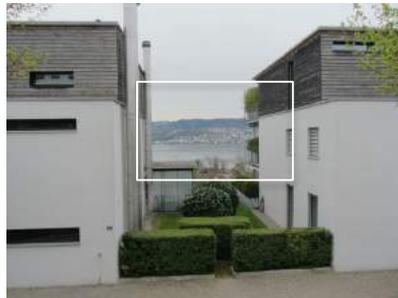
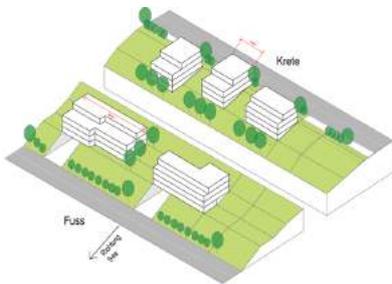
Mehrere bestehende, längere Gebäude werden baurechtswidrig. Sie besitzen Bestandsgarantie. Baurechtswidrige Gebäude dürfen unter der Voraussetzung von § 357 PBG umgebaut, erweitert oder umgenutzt werden.

## 7.2 Mehrlängenzuschlag (Art. 32 BZO)

### Durchlässigkeit sicherstellen

An den sensiblen Hanglagen ist eine offene, durchlässige Bauweise erwünscht. Durch nachbarliche Vereinbarungen kann gemäss § 270 Abs. 3 PBG ein Näherbaurecht begründet werden. Das Näherbaurecht ist kantonal geregelt und kann durch die Gemeinde nicht ausser Kraft gesetzt werden. Für Quartierstrukturen mit einer offenen Bauweise bedeutet dies, dass die typische offene Bauweise mit freistehenden Gebäuden umgangen werden kann und fallweise eine unerwünschte lange "Fassadenwand" entsteht.

Daher ist in den Wohnzonen W 1.0 und W 1.4 bei Fassaden von mehr als 20 m Länge neu ein Mehrlängenzuschlag zu beachten. Der Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20 m um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5m zu erhöhen.



### Gebiete mit Mehrlängenzuschlag



**Regelung für bestehende  
Gebäude gemäss Art. 32 Abs. 3  
BZO**

Die neue Regelung soll nicht dazu führen, dass Grundeigentümer, die einem Nachbarn bereits ein Näherbaurecht eingeräumt haben, bestraft werden. Ohne die Erleichterung für die Bestandsbauten in Art. 32 Abs. 3 BZO müsste in solchen Fällen der fehlende Abstand auf dem noch unüberbauten Grundstück kompensiert oder das Gebäude entsprechend versetzt angeordnet werden.

### **7.3 Weitere Anpassungen in der BZO (Art. 28 bis 32 BZO)**

**Präzisierungen**

Aufgrund der im Vollzug gesammelten Erfahrungen werden die BZO-Bestimmungen für die Wohnzonen zudem angepasst. Die Änderungen sind nachfolgend kurz kommentiert:

- Der Grenzabstand durfte bisher reduziert werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wurde. Aufgrund der neuen kantonalen Baubegriffe wird Art. 20 b) BZO (alt) aufgehoben.
- In Art. 30 BZO wird präzisiert, dass die zusätzliche Baumassenziffer zur Förderung von gewerblichen Nutzungen nicht mit der zusätzlichen Baumassenziffer der Sonderbauvorschriften zusammengerechnet werden darf. In der Summe würden die beiden Nutzungszuschläge zu einer übermässigen Verdichtung führen.
- Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2 m (vorher 3.5 m für unterirdische Bauten) von Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird (Art. 54 Abs. 2 BZO).
- Um in den Wohnzonen W 1.0, W 1.4 und W 1.8 die gewünschte offene Bauweise sicherzustellen, wird in der BZO neu ein Mass definiert, ab wann die Gebäude als "geschlossen erstellt" beurteilt werden (zusammengebaut) und daher die Fassadenlängen der benachbarten Gebäude zusammenzuzählen sind (Art. 31 BZO).

## 7.4 Uferbereich (Art. 47 BZO)

### Überlagernde Festlegung

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. 47 BZO umgesetzt werden.

In der Wohnzone W 1.0 gilt gemäss Art. 28 BZO neu eine maximale Gesamtlänge von 20 m (bisher 25 m).

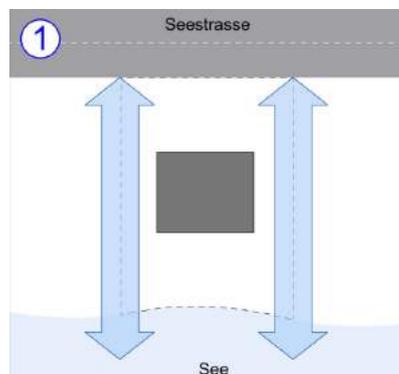
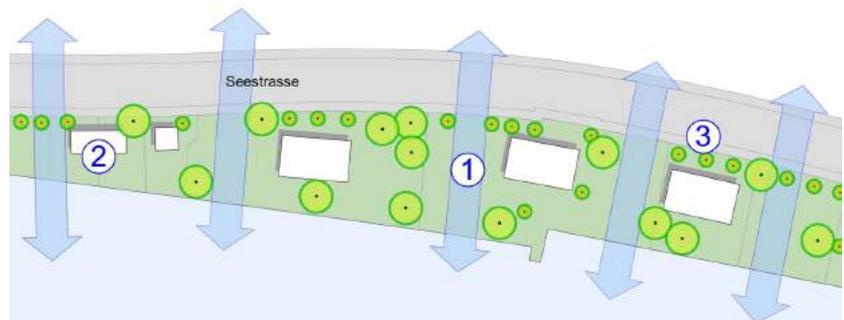
Die Höhenbeschränkung für Mauern gilt bereits heute (Art. 21 BZO). Transparente Lärmschutzwände (Glas) sind von der Höhenbeschränkung für sichtbehindernde Elemente ausgenommen.

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 zu überprüfen sein, ob Art. 47 BZO im Rahmen einer Teilrevision justiert werden muss.

### Richtplanfestlegungen

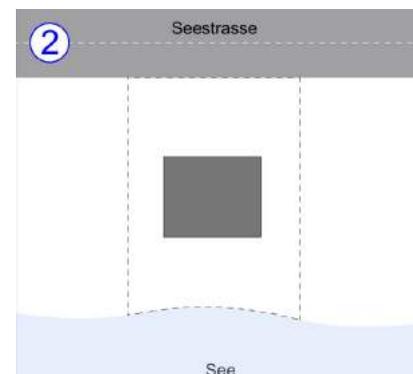
Die nachfolgenden Illustrationen stammen aus dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft.

### Illustrationen zur Charakteristik des "Ufergebiets zwischen See und Seestrasse"



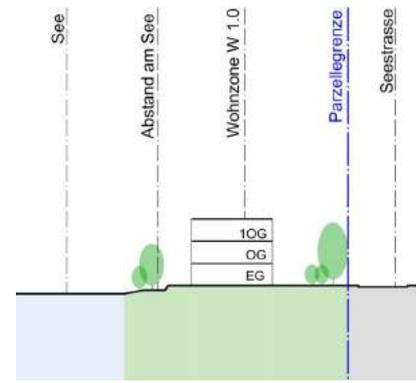
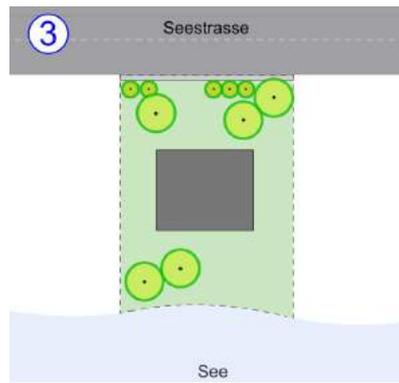
#### Durchsicht

Der Durchblick zum See soll rund 25 % der Parzellenbreite betragen.



#### Gebäuelänge

Die Gebäuelänge soll parallel zur Seestrasse 20 m nicht überschreiten.



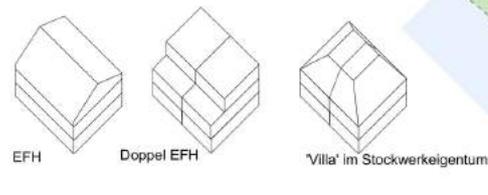
### Bepflanzung

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

### Querschnitt

### Typologien

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



## 8 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

### 8.1 Grundsätze der Revision

#### Grundsatz

Im Zonenplan werden für die Arbeitsplatzgebiete weiterhin Gewerbe- respektive Industriezonen bezeichnet. Das gewachsene Regelungs- gefüge wird in der BZO jedoch vereinfacht.

Der nachfolgende Plan zeigt, wo mit der BZO weiterhin Arbeitsnut- zungen gesichert werden. Im Plan nicht dargestellt sind die Wohn- und Gewerbebezonen. In diesen Mischzonen wird weiterhin ein Ge- werbebonus gewährt.



Zulässiges Nutzungsspektrum in den Gewerbe- und Industriezonen

| Zulässigkeit                                 | Gebiet   |          |           |           |          |          |          |  |
|--|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|--|
|  | Gebiet 1 | Gebiet 2 | Gebiet 3a | Gebiet 3b | Gebiet 4 | Gebiet 5 | Gebiet 6 |  |
| Produzierende Industrie- und Gewerbebetriebe | X        | X        | X         | X         | X        | X        | X        |  |
| Lager und Güterumschlag                      | -        | -        | -         | -         | -        | -        | X        |  |
| Dienstleistung                               | X        | X        | X         | X         | X        | X        | X        |  |
| Verkaufsfläche                               | X        | X        | X         | X         | X        | X        | X        |  |

| Zulässiger Störgrad | Gebiet   |          |           |           |          |          |          |  |
|---------------------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|--|
|                     | Gebiet 1 | Gebiet 2 | Gebiet 3a | Gebiet 3b | Gebiet 4 | Gebiet 5 | Gebiet 6 |  |
| mässig störend      | X        | X        | X         | X         | X        | X        | X        |  |
| stark störend       | -        | -        | -         | -         | -        | -        | -        |  |

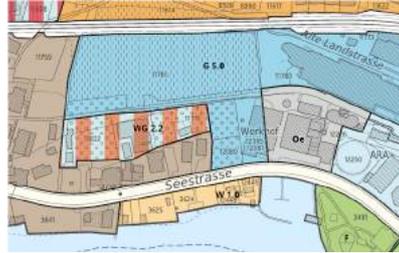
## 8.2 Anpassungen im Zonenplan

### Übersicht der Änderungen

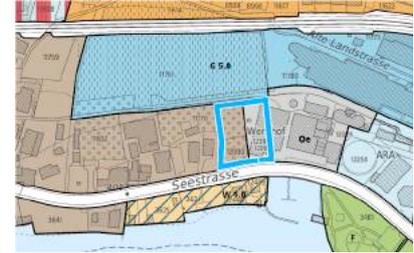
Die Zonenabgrenzungen werden in den Gebieten Rorguet, Stelzenstrasse und am Weidächerweg angepasst.

#### Zonierung Rorguet

Umzonung von der Gewerbezone G 5.0 in die Kernzone K2 und die Zone für öffentliche Bauten



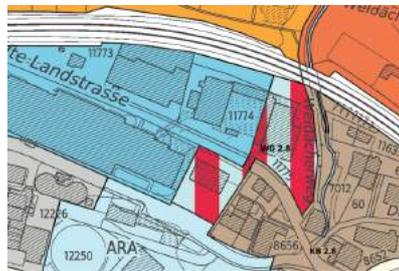
Zonenplan alt



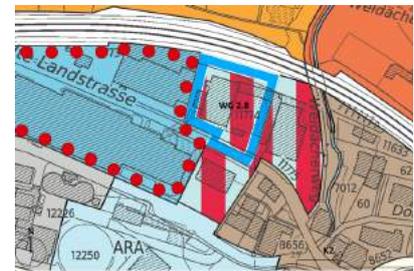
Zonenplan neu

#### Zonierung Weidächerweg

Umzonung von der Gewerbezone G 5.0 in die Wohn- und Gewerbezone WG 2.8



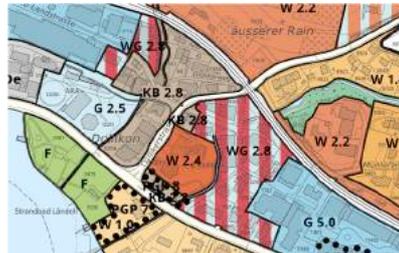
Zonenplan alt



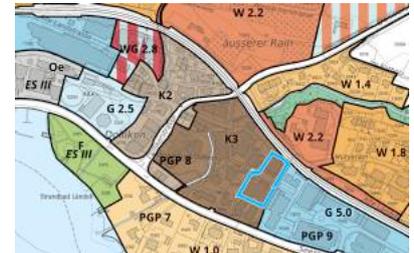
Zonenplan neu

#### Zonierung Dollikon

Umzonung von der Gewerbezone G 5.0 in die Kernzone K3 (Änderungsbeschluss Gemeindeversammlung)



Zonenplan alt



Zonenplan neu

#### Zonierung Gruebstrasse

Umzonung von der Industriezone G 2.25 in die Wohnzone W 1.8



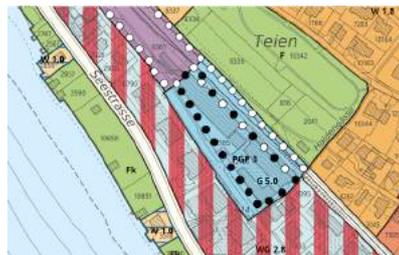
Zonenplan alt



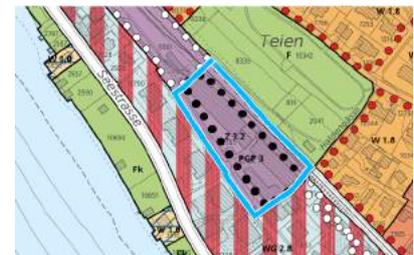
Zonenplan neu

#### Zonierung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen

Umzonung von der Gewerbezone G5 in die Zentrumszone Z 3.2



Zonenplan alt



Zonenplan neu

### Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Arbeitsplatzkapazitäten des Zonenplans sind von untergeordneter Natur.

## 9 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

### 9.1 Anpassungen im Zonenplan

#### Übersicht der Änderungen

Für die Erweiterung der Schulanlage Allmend wird im Rahmen dieser Revision eine Nutzungsreserve geschaffen und die heutige Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten eingezont. Der bestehende Freihaltebereich (Freihaltezone) wird in Richtung Norden verlagert. Im Unterschied zur Zone für öffentliche Bauten, sind in der Freihaltezone im Grundsatz keine Hochbauten erlaubt, womit ein sanfter Übergang zum nördlich angrenzenden Reservegebiet sichergestellt wird.

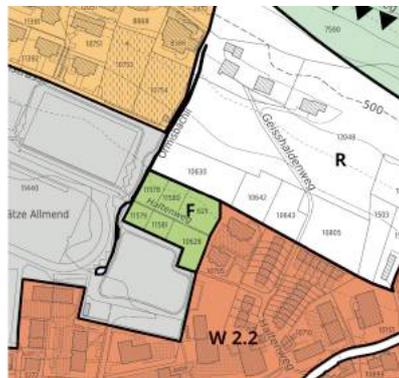
Für das Ormisbächli ist innerhalb der Bauzonen im nachgelagerten separaten Verfahren der Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum ist situationsbezogen zu definieren und grundeigentümerverbindlich zu sichern.

Bei der Schulanlage Feldmeilen wird das gemeindliche Grundstück Kat. Nr. 9052 in die Zone für öffentliche Bauten überführt. Die heutigen Familiengärten können bis auf Weiteres genutzt werden.

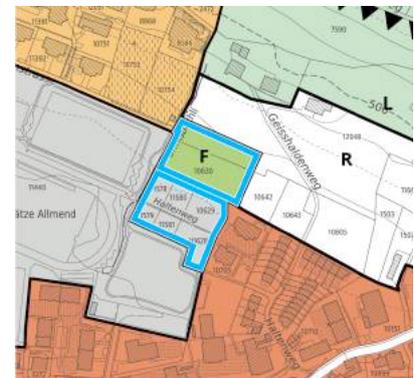
Bei der ARA Rorguet wird neu das ganze Werkhofgebäude der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Auf Antrag des Kantons als Eigentümerin des Bezirksgerichts wird das Grundstück neben dem bestehenden Parkplatz der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt.

#### Zonierung Schulhaus Allmend



Zonenplan alt



Zonenplan neu

#### Zonierung Schulhaus Feldmeilen



Zonenplan alt



Zonenplan neu



## 10 ERHOLUNGSZONEN

### 10.1 Anpassungen im Zonenplan

#### Richtplanfestlegungen

Das Freihalte- und Erholungsgebiet umfasst die allgemeinen Flächen für die Erholung der Bevölkerung. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet drei neue Erholungszone:

- Familiengärten (Friedrichstall und Rainstrasse)
- Pferdehaltung/Pferdesport (Pfannenstil)
- Ausflugsziel Luft

#### Erläuterungen zu den Anpassungen

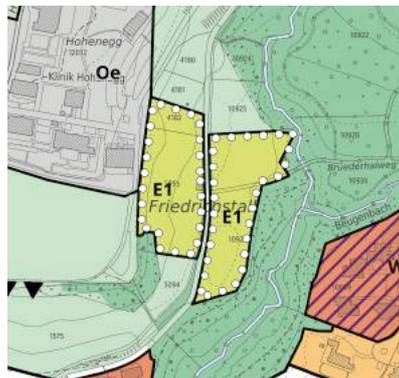
Die Richtplanfestlegungen zeigen das öffentliche Interesse an diesen Erholungsnutzungen. Der Zonenplan und die BZO werden entsprechend angepasst.

Die Erholungszone für Familiengärten Friedrichstall wird aus landschaftlichen Überlegungen westlich der Pfannenstilstrasse auf die bestehenden Nutzgärten verkleinert. An der Rainstrasse wird eine Teilfläche auch im Zusammenhang mit der Umzonung bei der Schulanlage Feldmeilen kompensiert. Die Erholungszone auf Kat. Nr. 11599 wird in der Verlängerung der bestehenden Familiengärten abgegrenzt, womit ein sinnvoller Abschluss zum Landwirtschaftsgebiet sichergestellt wird.

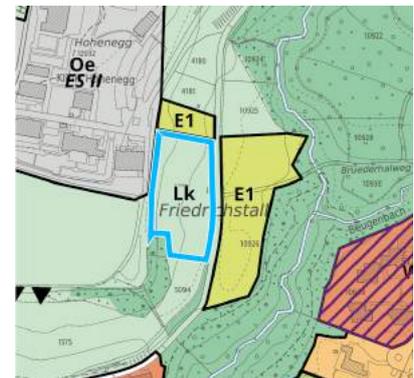
Gestützt auf einen im Mitwirkungsverfahren gestellten Antrag wird überdies eine Teilfläche der Freihaltezone im Dreieck zwischen der Burgstrasse und der Toggwilerstrasse der Erholungszone zugeteilt. Hier befindet sich eine alte Deponie, die gemäss dem Kataster der belasteten Standorte als überwachungs-, jedoch nicht sanierungsbedürftig eingestuft ist. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt, was vergleichbar mit Nutzgärten ist. Gemäss der durchgeführten Zustandsbeurteilung spricht aus altlastentechnischer Sicht nichts gegen die Umzonung. Bauvorhaben für die Familiengärten werden nach dem kantonalen Altlastenverfahren beurteilt.

Die Erweiterung der Erholungszone E2 für Pferdesport ermöglicht es, die bereits vorhandene Infrastruktur räumlich zu verbinden.

#### Reduktion Erholungszone E1 für Familiengärten

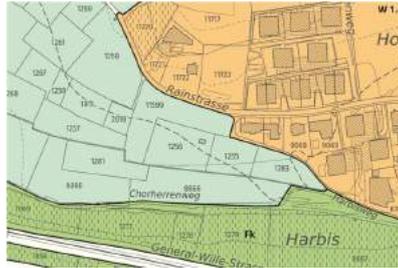


Zonenplan alt



Zonenplan neu

**Neue Erholungszone E1 für Familiengärten Rainstrasse (Kompensation)**



Zonenplan alt

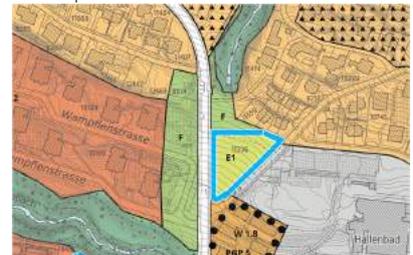


Zonenplan neu

**Erweiterung E1 für Familiengärten Burgstrasse-Toggwilerstrasse (Kompensation)**

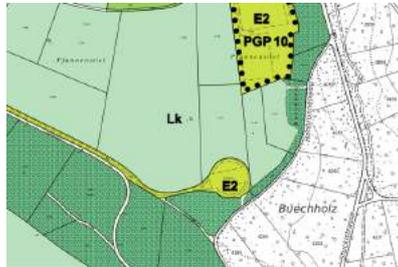


Zonenplan alt

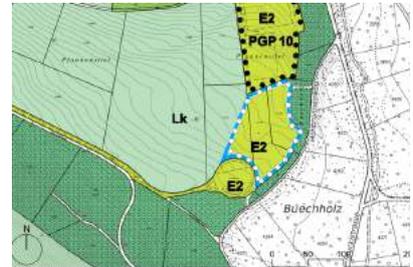


Zonenplan neu

**Erweiterung E2 Pferdesport Pfannenstil (siehe Erläuterungen zu Art. 38)**

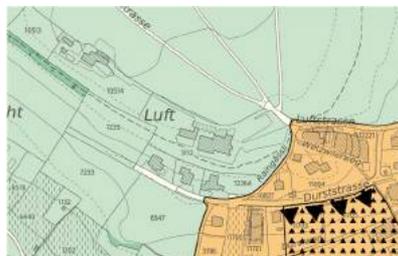


Zonenplan alt

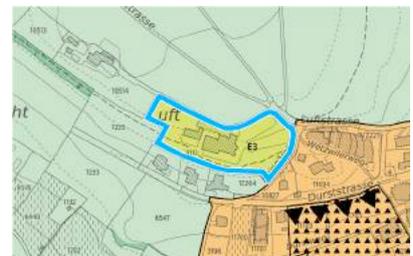


Zonenplan neu

**Neue Erholungszone E3 Ausflugsziel Luft**



Zonenplan alt



Zonenplan neu

**Hinweis auf das Genehmigungsverfahren**

Für Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone gilt weiter das Einzonungsverbot des Bundesrats vom 10. April 2019. Demnach können die Einzonungen erst genehmigt werden, wenn das Einzonungsverbot aufgehoben ist (voraussichtlich 1.1.2021).

**Auswirkungen**

Die Zonenplananpassungen sind im öffentlichen Interesse. Die Gemeindeversammlung hat die Umzonungen in Kenntnis des Moratorium beschlossen, zumal diese Flächen bereits im kommunalen Richtplan bezeichnet sind. Die Genehmigung kann nachgelagert an die politische Meinungsbildung erfolgen, wenn das Moratorium aufgehoben ist.

## **10.2 Bestimmungen für die Erholungszone (Art. 37 bis 39 BZO)**

### **Pferdesportanlagen** (Art. 38)

Die bisherigen Bestimmungen werden im Rahmen der Revision präzisiert. Der genehmigte private Gestaltungsplan "Springplatz Pfannenstiel" regelt die zulässige Nutzung. Für die Erweiterung der bestehenden Reitsportanlage ist der Gestaltungsplan zu revidieren. Im Interesse der landschaftlichen Einordnung von Bauten und Anlagen wird die Erholungszone E2 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit diesem Gestaltungsplan ist auch der Bodenschutz zu thematisieren, zumal die Grundstücke eine hohe landwirtschaftliche Nutzungseignung besitzen (Fruchtfolgefläche). Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 11177, 11178 und 11179 sind daher keine Hochbauten zulässig.

### **Ausflugsziel Luft** (Art. 39)

Für die Erholungszone E3 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt.

## 11 PARKIERUNG

### 11.1 Grundsätze der Revision

#### Aktualisierung auf Basis Kantonalen Wegleitung

Die Regelungen in der BZO zur Bemessung des Parkplatzangebots haben sich im Grundsatz bewährt. Im Rahmen der Revision werden sie auf die neue kantonale "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" angepasst.

Die neuen Bestimmungen eröffnen den Grundeigentümern mehr Spielraum, die Anzahl Pflichtparkplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch die öffentlichen Verkehrsmittel (ÖV-Güteklassen) weiter zu reduzieren und autoarme Nutzungen zu realisieren. Auf die Festlegung eines maximalen Parkplatzangebots wird jedoch verzichtet. Den Grundeigentümern bleibt dabei freigestellt, mehr Autoabstellplätze zu erstellen, als die BZO vorschreibt.

### 11.2 Bestimmungen zur Parkierung

#### Grundmasse (Art. 59)

Die zu schaffenden Pflichtparkplätze werden weiterhin nach Nutzungskategorien (z.B. Wohnen, Gewerbe etc.) festgelegt, wobei diese differenzierter unterteilt werden.

Neu ist die Vorgabe, wonach ab 6 Wohneinheiten pro 40 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche ein Veloabstellplatz zu schaffen ist, was einem realistischen Bedarf bei Mehrfamilienhäusern entspricht.

#### Reduktion (Art. 60)

Der öffentliche Verkehr wurde in den vergangenen Jahren laufend ausgebaut. Dementsprechend ergeben sich auch höhere Faktoren zur Abminderung des nach Art. 59 ermittelten Parkplatzbedarfs für Bewohner, Beschäftigte und Besucher.

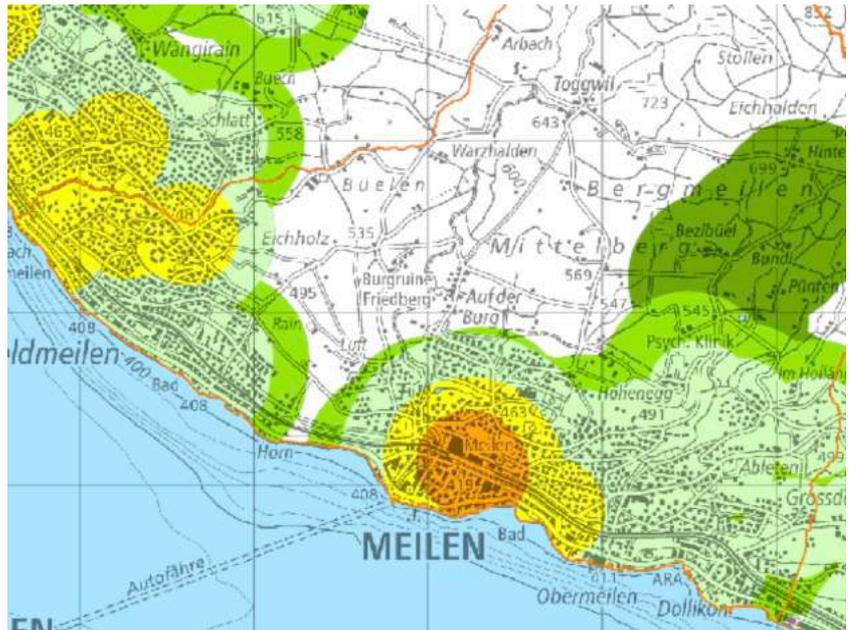
Die Erschliessungsqualität hat sich seit dem Erlass der beiden Pläne, in denen die Reduktionsgebiete festgelegt sind, erheblich verbessert. Aus diesem Grund wird der Plan mit den Reduktionsgebieten überarbeitet.

Der Gemeinderat kann diese Anpassung gestützt auf Art. 60 Abs. 2 BZO in eigener Kompetenz beschliessen.

Der nachfolgende Plan zeigt die Reduktionsgebiete, wie sie durch den Gemeinderat festgelegt werden. Die Umsetzung erfolgt in einem separaten Plan parzellengenau.

**ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2019/20)**

- A
- B
- C
- D
- E
- F



**Autoarme Nutzungen**

(Art. 61)

Der neue Art. 61 ermöglicht es, autoarme Nutzungen zu realisieren (Wohnen / Gewerbe / Dienstleistungsbetriebe). Voraussetzung dafür ist ein Mobilitätskonzept, in dem der reduzierte Parkplatzbedarf hergeleitet und die flankierenden Massnahmen festgelegt werden (Car-sharing-Angebote / Förderung ÖV-Nutzung sowie Fuss- und Veloverkehr etc.).

Für das auf der Basis der Mobilitätskonzepte hergeleitete reduzierte Parkplatzangebot ist keine Ersatzabgabe zu leisten.

**Besondere Fälle**

(Art. 62)

In Artikel 62 sind die besonderen Anwendungsfälle geregelt. Der neue Absatz 3 gibt den Grundeigentümern und dem Gemeinderat Spielraum, namentlich im Perimeter der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung auf die Erstellung von Pflichtparkplätzen zu verzichten. Damit können die schutzwürdigen Freiraumstrukturen in den Kernzonen geschont werden. In diesen Fällen sind jedoch Ersatzabgaben zu leisten.

**Ersatzabgabe**

(Art. 63)

In den anderen Fällen ist für die nicht realisierten Parkplätze eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Gemeinderat legt die Höhe der Ersatzabgabe nach den Grundsätzen des Kostendeckungsprinzips in einem Gebührenreglement fest. Auf die Sicherheitsleistung durch eine Bank wird verzichtet, da dies nicht praktikabel ist.

Die Gemeinde kann die Parkplatzerersatzgebühren jedoch nicht hoheitlich (d. h. nicht durch Verfügung) festlegen, sondern nur eine Forderung stellen und, falls diese vom Grundeigentümer nicht akzeptiert wird, das Schätzungsverfahren einleiten, in dem die Höhe der Gebühr durch die kantonale Schätzungskommission festgesetzt wird (vgl. § 246 Abs. 3 und 4 PBG).

## 12 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### 12.1 Ortsbauliche Grundhaltung

#### Ausgangslage gemäss Richtplan

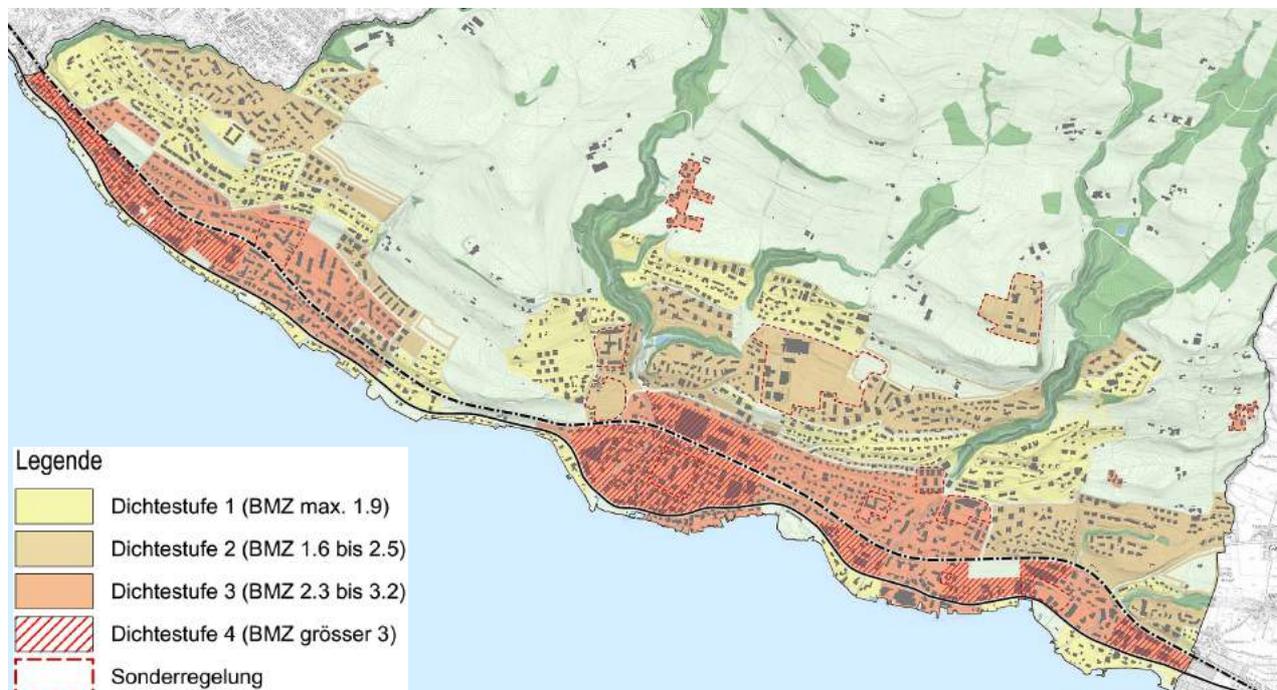
Gemäss den übergeordneten raumplanerischen Zielen sind die Bauzonen haushälterisch zu nutzen.

Meilen strebt eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen an, die auf die räumlichen Besonderheiten und topografischen Gegebenheiten abgestimmt ist.

Der Fokus der Innenentwicklung liegt dabei auf den gut erschlossenen Zentrumslagen und zentrumsnahen Wohngebieten. In Abstimmung auf die Grundsätze der übergeordneten Planungen soll hier eine massvolle Entwicklung stattfinden. Demgegenüber werden an den See- und Hanglagen und in den Weilern zurückhaltende bauliche Veränderungen angestrebt.

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft unterscheidet vier Dichtestufen. Diese Dichtevorgaben sind für die Revision der Nutzungsplanung wegleitend.

In der Dichtestufe 3 und 4 befinden sich die gut erschlossenen Zentrumsgebiete und die zentrumsnahen Wohn- und Mischzonen. Gemäss den Richtplanfestlegungen sind Anreizsysteme zur qualitätsorientierten Innenentwicklung zu prüfen.



## Regelungsmöglichkeiten

Regelungsmöglichkeiten nach PBG sind:

- Aufzonungen  
Dadurch entfällt jedoch die gewünschte Qualitätssicherung.
- Arealüberbauungen  
Sie sind primär für das Bauen auf der grünen Wiese oder die Erneuerung von grösseren zusammenhängenden Arealen mit einfachen Eigentumsstrukturen ausgerichtet (Mindestarealfläche).
- Gestaltungspläne  
Dieses Instrument ist zur Steuerung der baulichen Entwicklung sehr geeignet, setzt jedoch ein gemeinsames Planungsziel der Grundeigentümer voraus.
- Sonderbauvorschriften (SBV)  
Bei Sonderbauvorschriften besteht kein Zwang, nach ihnen zu bauen. Jeder Grundeigentümer kann sich zwischen SBV und den Grundmassen der BZO entscheiden, was der Ausgangslage in den Gebieten am besten entspricht.

## Sonderbauvorschriften

Mit den Sonderbauvorschriften soll ein Anreiz für eine moderate Verdichtung geschaffen werden. Der Hauptvorteil liegt darin, dass diese für die Grundeigentümer keinen Zwang entfalten, nach diesen Vorgaben zu bauen. Die Grundeigentümer haben somit die Wahl:

- a) wie bisher nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen;
- b) oder unter Beachtung der qualitativen Mehranforderungen eine Neuüberbauung nach den Sonderbauvorschriften zu realisieren.

## Weg von einer befriedigenden Einordnung hin zu einer überzeugenden Gestaltung

Gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen lediglich befriedigend gestaltet sein, um als regelkonform zu gelten (Fall a).

Demgegenüber ermöglichen Sonderbauvorschriften:

- die freiere Überbauung der Grundstücke nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen (§ 79 Abs. 1 PBG);
- eine einwandfreie Gestaltung und Einordnung sicherzustellen (§ 80 Abs. 1 PBG);
- von den Bestimmungen der Regelbauweise abzuweichen (§ 80 Abs. 1 PBG).

In diesem Sinne will die Gemeinde mit den Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen sowie die Zentrumszonen überzeugende ortsbauliche Lösungen fördern, indem wie bei den Arealüberbauungen ein Nutzungsbonus in Aussicht gestellt wird.

Anstelle eines Nutzungsbonus darf in den Gewerbezonnen ein untergeordneter Wohnanteil realisiert werden, wenn die qualitativen Mehranforderungen erfüllt sind.

## 12.2 Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen (Art. 66 bis 69 BZO)

### Geltungsbereich (Art. 66)



### Zweck (Art. 67)

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.

### **Erleichterungen**

(Art. 68)

Entscheidet sich ein Grundeigentümer dazu, nach den erhöhten qualitativen Anforderungen der Sonderbauvorschriften zu bauen, darf die zonengemässe Baumasse um 10 % erhöht sowie das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Über diesem obersten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse mehr zulässig. Die aus der Optik der Nachbarschaft wichtige Gesamthöhe der Bauten wird somit nicht erhöht.

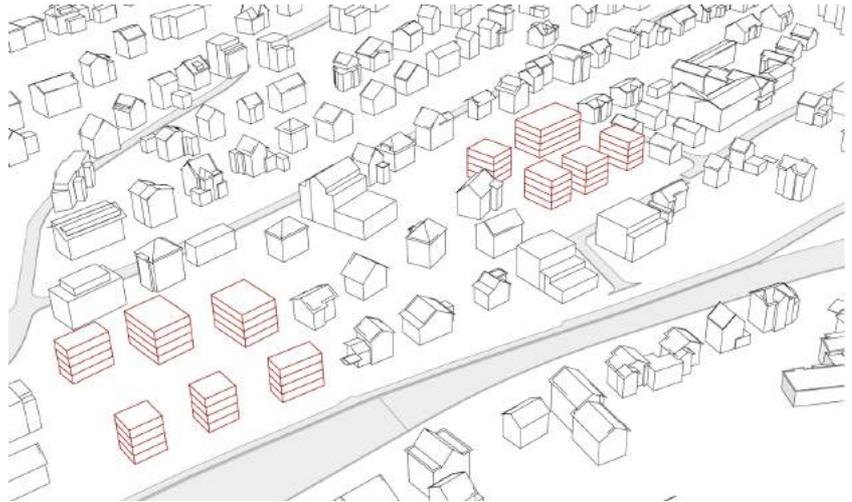
Dieser Nutzungszuschlag ist an erhöhte gestalterische Anforderungen gekoppelt.

### **Anforderungen**

(Art. 69)

Um den Vollzug zu erleichtern und Transparenz zu schaffen, werden für alle Quartiere mit Sonderbauvorschriften Vollzugsrichtlinien erarbeitet. Sie legen die wesentlichen Qualitätsmerkmale und Elemente fest, die bei der Anwendung der Sonderbauvorschriften zu beachten sind.

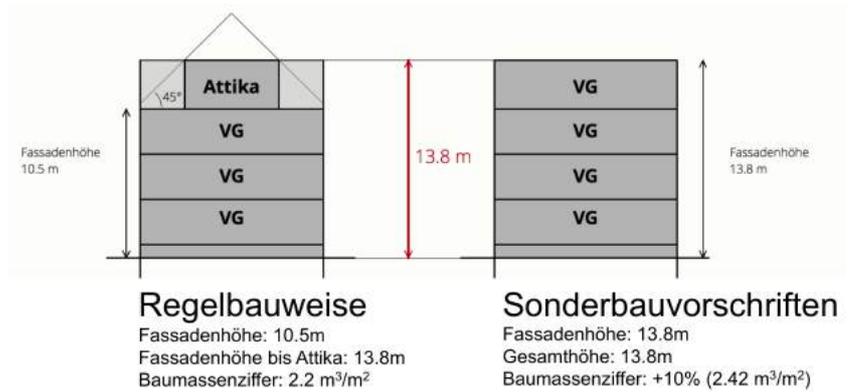
**Auszug Studie für das Quartier  
 Untere Bruechstrasse**



Illustration



Gegenüberstellung der Nutzungsmöglichkeiten nach Regelbauweise und nach Sonderbauvorschriften am Beispiel der Wohnzone W2.2



## 12.3 Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone (Art. 70 bis 73 BZO)

### Geltungsbereich (Art. 70)



### Zweck (Art. 71)

Bereits die heutige BZO enthält Sonderbauvorschriften für die Kernzone KA, die im Rahmen dieser Revision in die Zentrumszone Z 4.5 überführt wird.

In Anlehnung an die bisherigen Regelungen bezwecken die Sonderbauvorschriften besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen in dichter Bauweise zu fördern.

### Erleichterungen (Art. 72)

Wie auch in den Kernzonen, ist bei Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, keine Baumassenziffer vorgegeben. Die qualitativen Beurteilungsmassstäbe treten daher in den Vordergrund. Die bauliche Dichte ergibt sich aus der örtlich situationsgerechten Einordnung. Zufällig entstandene Parzellengrössen und -formen treten in den Hintergrund (so ergeben sich z.B. die zulässigen baulichen Volumina aus der Einpassung in die Siedlungsstruktur und sind keine Folge mehr der Parzellengrösse). Damit wird die häusliche Bodennutzung im Zentrum gefördert. Ansonsten kann von den in der Zentrumszone geltenden Grundmassen nicht abgewichen werden.

Der höheren baulichen Dichte steht ein anspruchsvoller Vollzug gegenüber, der mit einer engeren Bauherrenbegleitung verbunden ist.

Vollgeschoss anstelle Attikageschoss

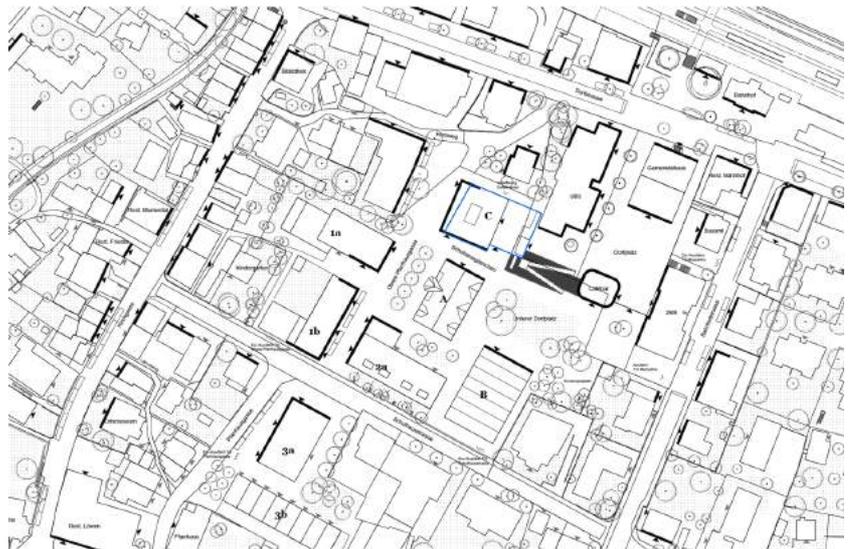
Der Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz zeigt, dass fünfgeschossige Bauten ortsbildverträglich in das Zentrum integriert werden können. Das oberste Geschoss soll daher als Vollgeschoss ausgebildet werden können. Die zonengemässe Fassadenhöhe darf hierfür um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt. Der zusätzliche Spielraum in der Ausbildung des obersten Geschosses ist im Rahmen der Sonderbauvorschriften an erhöhte gestalterische Anforderungen geknüpft.

### Anforderungen (Art. 73)

Art. 73 BZO stellt die einwandfreie Gestaltung und Einordnung der Bauten sicher.

Bei Grundstücken, die an die Kernzone grenzen, sind die Anliegen des Ortsbildschutzes zu beachten. Die Gemeinde hat für den Ortskern ein bauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses ist für die Beurteilung der ortsbaulichen Integration wegleitend.

Entwicklungskonzept von  
Oester Pfenninger Architekten, Zürich



## 12.4 Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone (Art. 65 BZO)

### Geltungsbereich (Art. 65)

Die bestehenden Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone ermöglichen es, Wohnungen im Umfang von höchstens 25 % der realisierten Baumasse zu erstellen.

Diese Sonderbauvorschriften werden beibehalten, wobei der Geltungsbereich auf das Beugenareal ausgeweitet wird.

### Übersicht Geltungsbereich



## 13 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

### 13.1 Grundsätze

#### Vorgaben gemäss Richtplan

Der Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie folgende Schlüsselareale:

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

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

### 13.2 Bestimmungen für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 48 BZO)

#### Ziele (Art. 48)

Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Mit dem Gestaltungsplan lassen sich vor allem die strukturelle Qualität und die Projektqualität beeinflussen. Gestützt auf detaillierte Analysen lassen sich die gewünschten Qualitätsmerkmale konkret umschreiben. Dazu gehören beispielsweise die Gestaltung, die Nutzungskombinationen, die Rücksichtnahme auf bestehende Gebäude oder die Bepflanzung. Es ist jedoch zu beachten, dass der nachfolgenden Planung ein Projektierungsspielraum belassen wird.

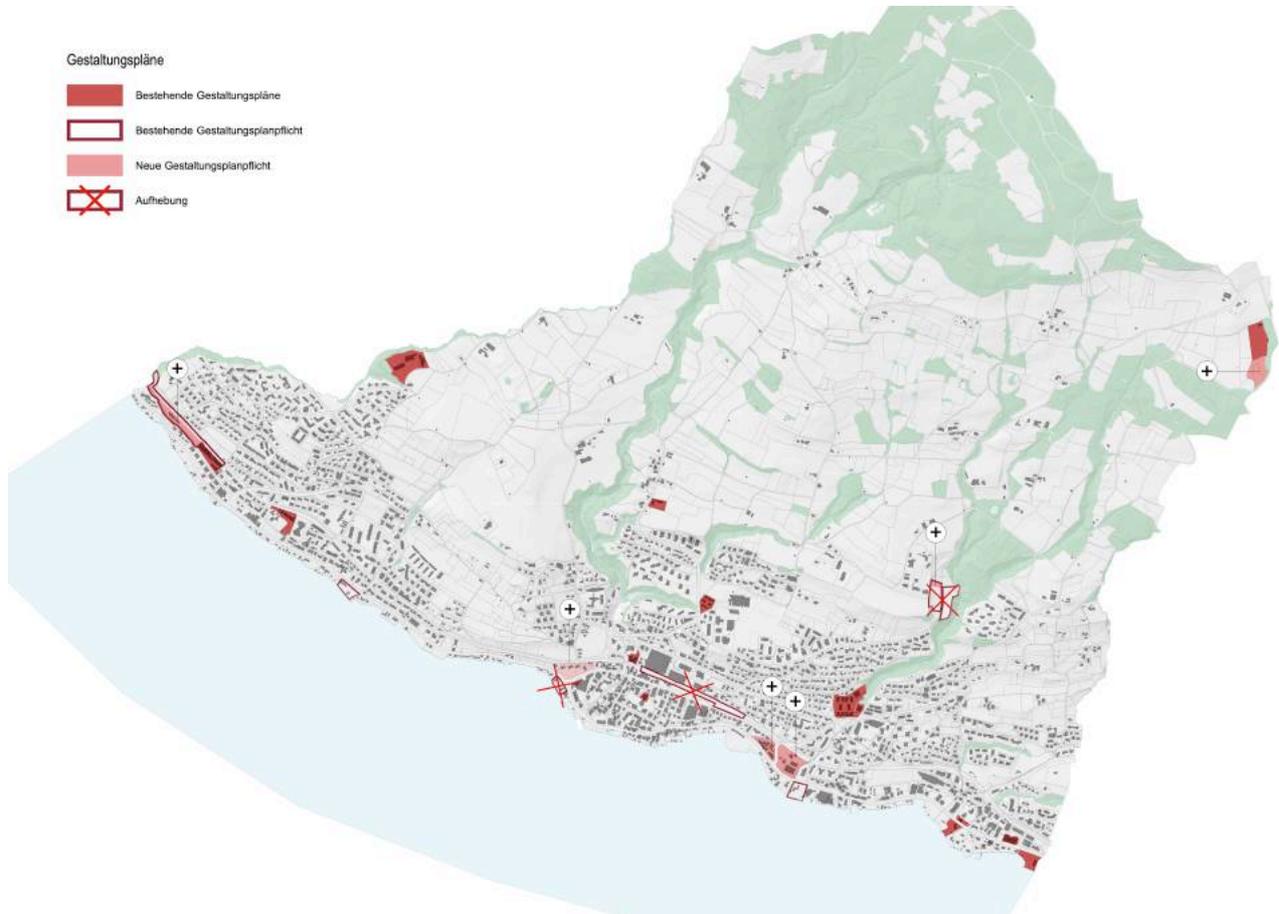
Für folgende Gestaltungsplanpflichtgebiete werden in der BZO Ziele verankert:

- Beugen
- Dreispitz
- Seehalden
- Zentrum Feldmeilen

### 13.3 Anpassungen im Zonenplan

#### Übersicht der Änderungen

Der nachfolgende Plan zeigt die Gebiete, die bereits heute planungspflichtig sind und für die neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird.



## 14 SIEDLUNGSÖKOLOGIE

### 14.1 Stossrichtung

#### Vorgaben aus der Richtplanung

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

#### Umsetzung

Dieser Grundsatz wurde im Richtplan Siedlung und Landschaft verankert. Daher wird die BZO um mehrere Bestimmungen zur Steigerung der Siedlungsökologie ergänzt.

#### Regelungsmöglichkeiten nach PBG

Gemäss § 76 PBG kann die Bau- und Zonenordnung die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung von Flachdächern vorschreiben.

Solche Festlegungen dürfen jedoch die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

Überdies können gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG Ersatzpflanzungen im Baubewilligungsverfahren verlangt werden.

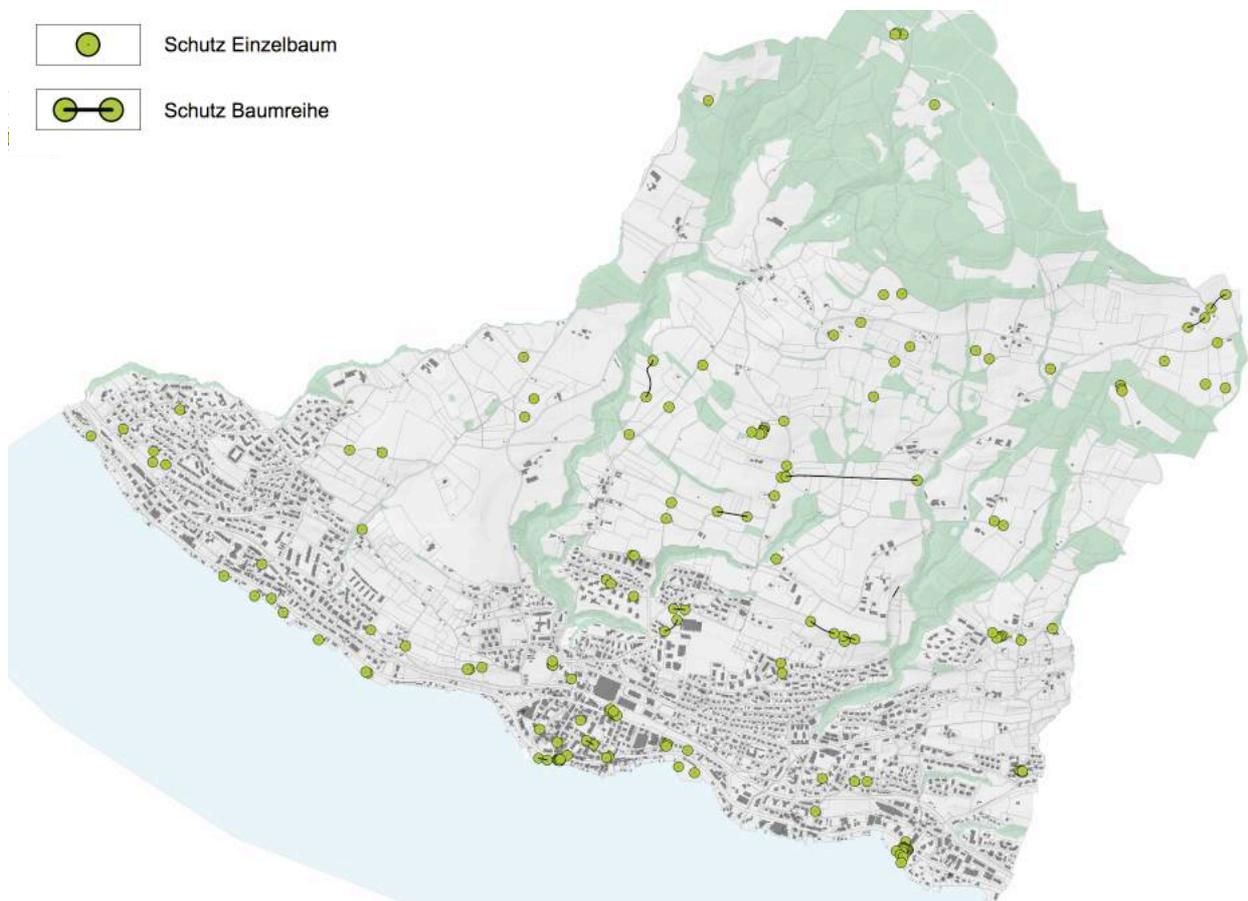
## 14.2 Baumschutz (Art. 74 BZO)

### Baumkataster

Ende 2017 hat die Gemeinde Meilen einen Baumkataster erstellt. Die Bäume auf dem Gemeindegebiet wurden beurteilt und kartiert. Aufgenommen wurden Bäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken.

### Ergänzungsplan Baumschutz

Auf der Grundlage des Baumkatasters wurden 8 landschafts- und ortsbildprägende Baumreihen, 9 Baumgruppen und gut 89 Einzelbäume im Ergänzungsplan Baumschutz bezeichnet. Ein Grossteil dieser Bäume ist bereits in kantonalen oder kommunalen Naturschutzinventaren oder im kantonalen Ortsbildinventar als schützenswert bezeichnet.



## 14.3 Weitere Massnahmen in der BZO (Art. 75 bis 79 BZO)

### Begrünung der Strassenabstände (Art. 75)

Nicht nur in Meilen besteht die Tendenz, dass im Rahmen der baulichen Verdichtung in den Wohnquartieren vielfältig und gut strukturierte Vorgärten längs der Strassen beseitigt und durch unterhaltsarme Restflächen ersetzt werden. Darunter leiden das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität in den Quartieren.

Der Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum soll daher vermehrt Rechnung getragen werden, weshalb die BZO um einen neuen Artikel zur Begrünung des Strassenabstands ergänzt wird.

### Grünflächenziffer (Art. 76)

Der hohe Anteil an Grünflächen prägt das Siedlungsbild von Meilen. Sie tragen wesentlich zur Wohnqualität bei. Diese Qualität gilt es zu wahren. Daher wird für die Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8 und W 2.2, die sich mehrheitlich am Hang befinden, eine Grünflächenziffer eingeführt. Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen und zu bepflanzen.

Auszug § 257 PBG

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Prüfung

Die Prüfung hat gezeigt, dass diese Vorgabe auch bei dichter Bauweise erreicht werden kann, wie nachfolgendes Beispiel an der Feldhofstrasse zeigt. Der Anteil humusierter Flächen beträgt hier rund 50 %.



### Stützmauern und Einfriedungen (Art. 77)

Dem Übergang zum öffentlichen Raum gilt ein besonderes Augenmerk. Stützmauern und Einfriedungen sollen nicht höher als 1.4 m in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.

## Siedlungsrand

(Art. 78)

Auch die Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen bebautem Raum und Landschaft ist von hoher Bedeutung, was Eingang in die BZO finden soll.

Referenzbild  
(Quelle PUSCH,  
Praktischer Umweltschutz)



## Flachdachbegrünung

(Art. 50)



Extensiv begrünte Flachdächer können wertvolle Ersatzlebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt im Siedlungsraum sein und über die Optimierung des Wasserrückhaltevermögens der Dächer einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der Siedlungsentwässerung leisten. Die BZO wird mit einem Artikel ergänzt, der festschreibt, dass Flachdächer von Gebäuden sowie von Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder ausschliesslich der Energiegewinnung dienen. Ziel ist es, dass die begrünten Flachdächer auch einen ökologischen Wert besitzen. Die Gemeinde wird dazu Ausführungsrichtlinien erarbeiten. Die Vorgaben müssen jedoch technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.

## Förderung Siedlungsökologie

(Art. 79)

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden zahlreiche Anträge zur Ergänzung der BZO eingereicht, welche die Ökologie und Biodiversität im Siedlungsgebiet verbessern sollen. Diese Anliegen werden grundsätzlich begrüsst. Bei vielen Aspekten fehlt jedoch eine explizite Rechtsgrundlage. Gärten und begrünte Freiräume sind im Unterschied zu Bauten zudem nichts "Statisches", sondern sind veränderbar und werden an die jeweiligen Bedürfnisse der Grundeigentümer angepasst. Bei der Umgebungsgestaltung kommen daher auch die persönlichen Vorlieben für bestimmte Pflanzen zum Ausdruck. Dies macht den Vollzug von Pflanzvorschriften sehr anspruchsvoll bis unmöglich.

Zur Förderung der Siedlungsökologie wird der Gemeinderat daher Vollzugsrichtlinien erlassen, wie dies bereits zahlreiche andere Gemeinden und Städte kennen.

## 14.4 Sicherstellung Rebschutz im Zonenplan

### Vorgaben aus der Richtplanung

Gemäss Richtplaneintrag sollen diejenigen Rebflächen, welche heute dem Bauland 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.

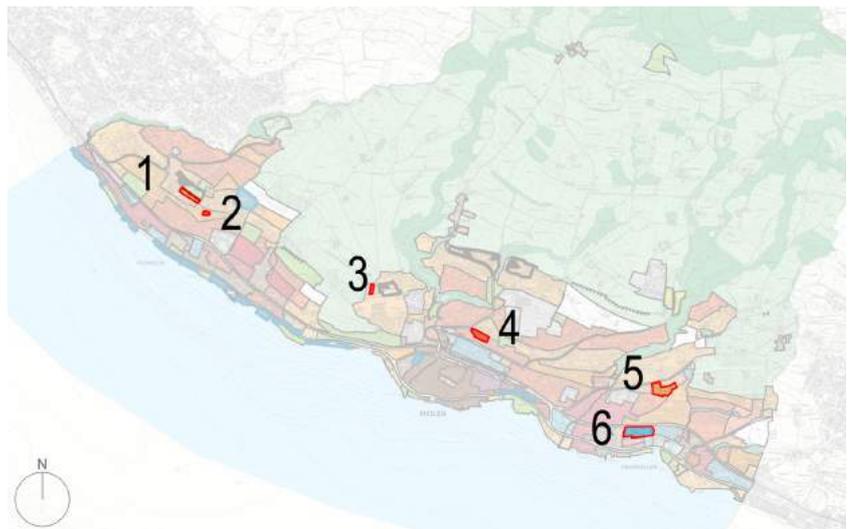
### Vorsorglicher Schutz via Rebinventar

Die Rebgebiete sollen über ein Rebinventar gemäss § 203 PBG "vorsorglich" geschützt werden. Dieses Inventar wird beigezogen, wenn in einem fraglichen Gebiet eine bauliche Tätigkeit vorgesehen ist. Dieses Inventar ist behördenverbindlich.

Der Inventareintrag verschafft der Gemeinde die nötige Zeit (1 Jahr, vgl. § 209 PBG), um über den Schutzzumfang und die planungsrechtliche Umsetzung befinden zu können.

In Bauzone befindliche Rebgebiete

| Flächen           |                          |
|-------------------|--------------------------|
| 1 Wohnzone W 1.4  | (4'300 m <sup>2</sup> )  |
| 2 Wohnzone W 1.8  | (1'000 m <sup>2</sup> )  |
| 3 Wohnzone W 1.4  | (1'200 m <sup>2</sup> )  |
| 4 Wohnzone W 2.2  | (4'800 m <sup>2</sup> )  |
| 5 Wohnzone W 1.4  | (9'300 m <sup>2</sup> )  |
| 6 Gewerbezone G 5 | (12'600 m <sup>2</sup> ) |
| Total:            | 33'200 m <sup>2</sup>    |



## 15 IVHB

### 15.1 Einleitung

#### Einführung der IVHB-Begriffe

Die Einführung der Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde mit der PBG-Revision vom 1. März 2017 auf kantonaler Stufe in Kraft gesetzt. Seither können die Begriffe in den kommunalen Bauordnungen eingeführt werden. Die Gemeinde Meilen hat entschieden, dass die Transformation im Rahmen dieser Revision erfolgt.

#### Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

| Bisher                | Neu                           |
|-----------------------|-------------------------------|
| Gebäudehöhe           | Fassadenhöhe                  |
| Firsthöhe             | Gesamthöhe                    |
| Besondere Gebäude     | Kleinbauten und Anbauten      |
| Gewachsenes Terrain   | Massgebendes Terrain          |
| Unterirdische Gebäude | Unterirdische Bauten          |
| Dachgeschoss          | Dachgeschoss / Attikageschoss |

#### Hinweis

Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

Bezüglich der Details wird auf das Dokument "Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich" verwiesen.

#### Nicht beeinflussbare Neuerungen

Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies insbesondere:

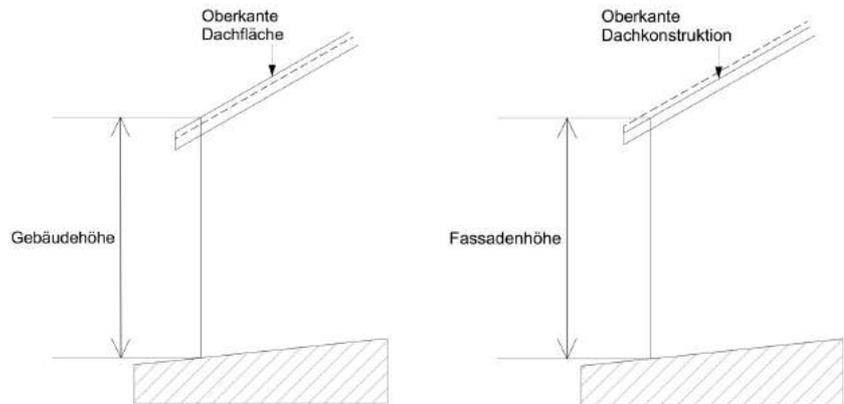
- das massgebende Terrain, das sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung bezieht (§ 5 ABV);
- die zusätzliche Baumassenziffer für dem Energiesparen dienende Bauteile (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) im Umfang von 20 % der Grundbaumasse in der jeweiligen Zone (§ 13 Abs. 1 ABV).

## 15.2 Wichtigste Neuerungen

### Fassadenhöhe

Für die Umrechnung von der Gebäudehöhe auf die Fassadenhöhe wird das heute zulässige Mass in allen Zonen nicht reduziert. Daraus resultiert ein leicht grösserer Spielraum in der Höhenausbildung der Bauten, der sich in der Grössenordnung von 20 cm bewegt.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe (altes PBG) respektive Fassadenhöhe (neues PBG)



### Fassadenbündige Geländer bei Attikageschossen

Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind.

Daher kann bei offenen Geländern und Glasbrüstungen die zonen-gemässe Fassadenhöhe um max. 1 m erhöht werden, was sinngemäss der alten PBG-Regelung entspricht.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe nach altem PBG

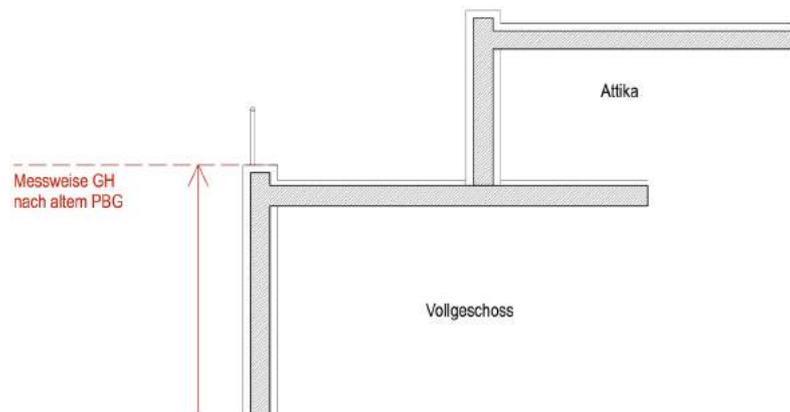


Abbildung zur Messweise der Fassadenhöhe nach neuem PBG

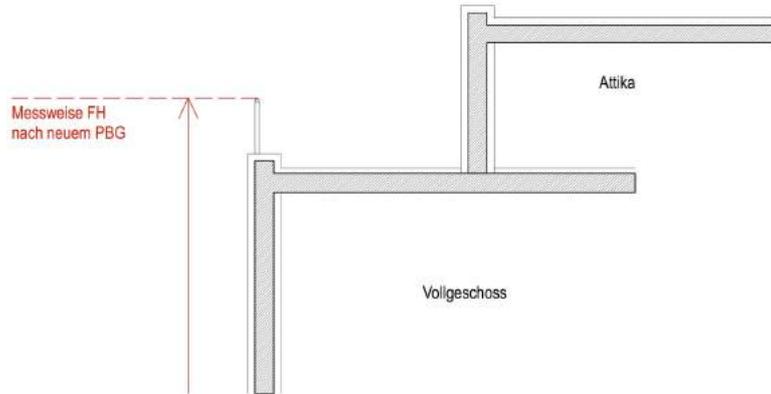
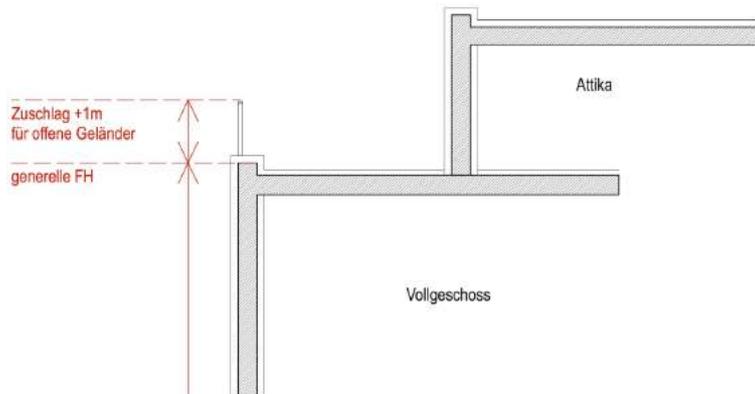


Abbildung zur Regelung in der BZO, wonach für offene fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonengemässe Fassadenhöhe gilt

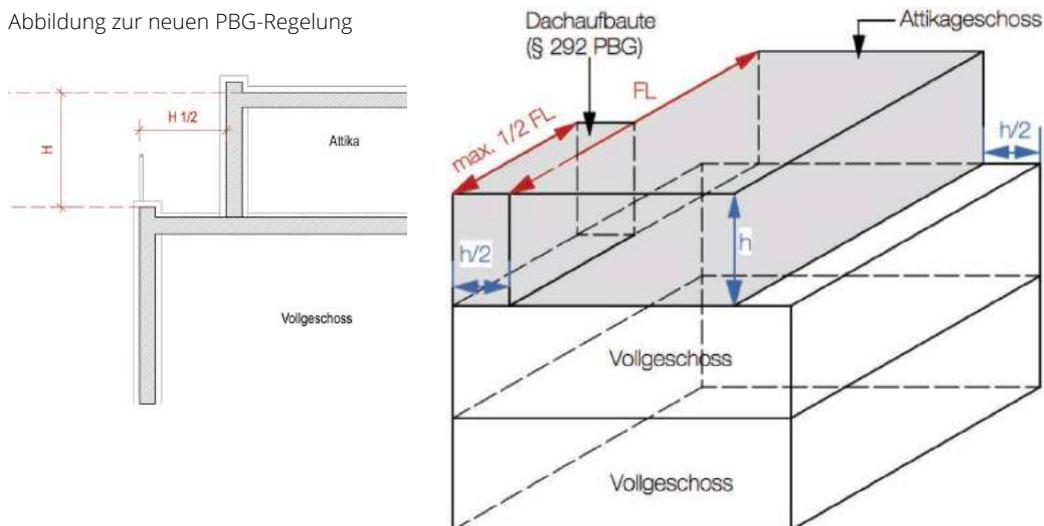


### Dachgestaltung

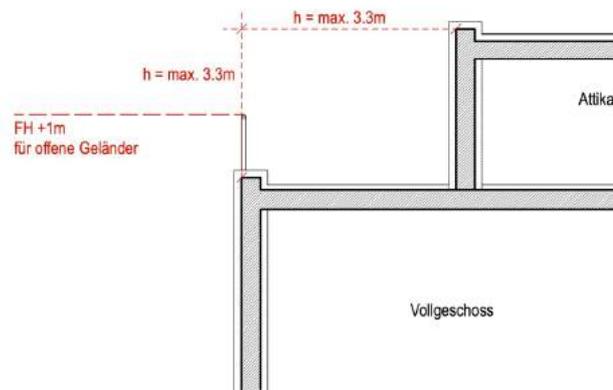
Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen müssen Attikageschosse nur noch um die halbe Geschosshöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Dadurch tritt dieses oberste Geschoss wesentlich dominanter in Erscheinung.

In Meilen soll das Dachgeschoss jedoch weiterhin als solches erkennbar sein und nicht als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Daher muss das Attikageschoss um die volle Höhe von der Fassade zurückversetzt werden.

Abbildung zur neuen PBG-Regelung



In Meilen muss das Attikageschoss um die volle Höhe von der Fassade zurückversetzt werden



### Vorspringende Gebäudeteile

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen (§ 6c ABV), dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand neu auf der Hälfte des Fassadenabschnittes um max. 2 m überragen (bisher war dies auf 1/3 beschränkt).

Mit dem neuen Art. 51 BZO wird korrigierend auf diese Abstandserleichterung reagiert, zumal vorspringende Gebäudeteile neu bis zum Terrain ragen dürfen: *Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.*

### Zusätzliche Baumassenziffer für energiesparende Bauteile

Neu müssen offene, zu weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzte Gebäudeteile nicht mehr angerechnet werden (die Regelung zum Witterungsbereich entfällt).

Ebenfalls neu ist kantonal ein erheblicher Bonus von 20 % der zonen-gemässen Grundziffer für Volumen, die dem Energiesparen dienen (verglaste Balkone, Veranden, Loggien, Wintergärten etc.) vorgegeben. Dies führt in allen Zonen zu mehr Bauvolumen, wenn energiesparende Bauteile realisiert werden.

## 16 WEITERE REVISIONSTHEMEN

### 16.1 Reservebauzonen

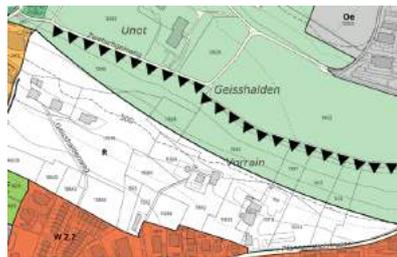
#### Reduktion

Reservezonen umfassen Grundstücke, die sich innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befinden, heute jedoch nicht eingezont sind. Die Flächen sind den Landwirtschafts- und Freihaltezonen gleichgestellt. Diese gemeindlichen Entwicklungsoptionen sollen dann aktiviert werden, wenn der Bedarf dafür nachgewiesen ist.

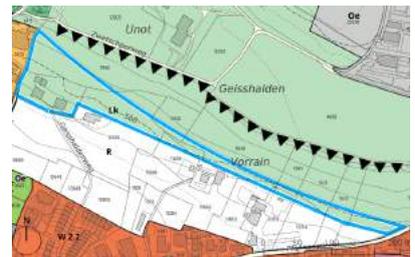
Die Gemeinde hat im Rahmen der laufenden Revisionsarbeiten die Abgrenzung der Reservebauzonen überprüft. Bei der Überprüfung wurden die kommunalen und überkommunalen Naturschutzinventare einbezogen.

Die Reservebauzonen werden in Abstimmung auf die Festlegungen im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wie folgt reduziert:

#### Reduktion Reservezone Vorrain

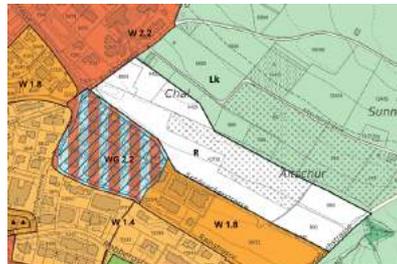


Zonenplan alt

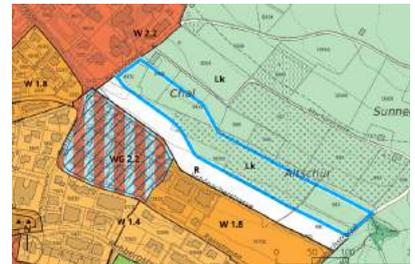


Zonenplan neu

#### Reduktion Reservezone Altschür

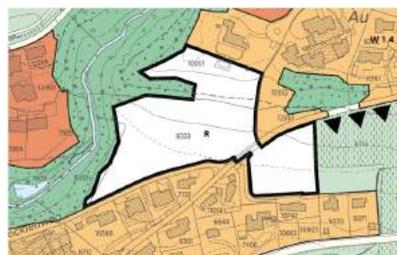


Zonenplan alt

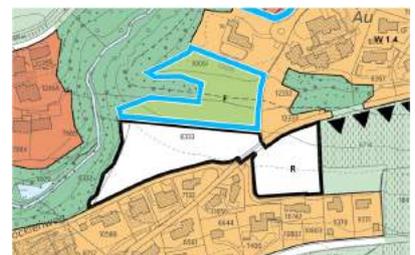


Zonenplan neu

#### Reduktion Reservezone In der Au



Zonenplan alt



Zonenplan neu

**Hinweis zur Reservezone Vorrain**

Die kantonale Schutzverordnung für den Trockenstandort Vorrain / Hohenegg wird gemäss der kantonalen Vorprüfung erst in einigen Jahren vorliegen. Mit der neuen Abgrenzung der Reservezone wird die künftige Abgrenzung des Schutzgebiets nicht vorweggenommen.

**Hinweis zur Reservezone Au**

Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist keine Reduktion bei der Reservezone Au vorgesehen. Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht jedoch angeregt, bei der Abgrenzung das kommunale Schutzgebiet auf den Parzellen Kat. Nrn. 8333 und 10051 zu berücksichtigen. Diese Flächen werden daher der Freihaltezone zugewiesen.

**Auswirkungen**

Die Verkleinerung der Reservezonen bleibt ohne Auswirkungen auf die Abgrenzung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan. Zusammen mit dem Kanton ist zu prüfen, wo das Flächenkontingent an Siedlungsgebiet der Gemeinde Meilen an landschaftlich weniger empfindliche Gebiete umgelagert werden kann.

## 16.2 Zonengrenzen

### Technische Bereinigungen

An mehreren Orten werden die Zonenverläufe angepasst. Diese Änderungen sind im Zonenplan unter dem Kapitel "technische Bereinigungen" ersichtlich.

Überdies werden im Rahmen dieser Revision kleine technische Differenzen im Zonenplan ausgeräumt. Unter anderem werden:

- Bauzonengrenzen den Waldgrenzen angepasst, wo im ÖREB-Kataster entsprechende Differenzen bestehen;
- sämtliche Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet einer Bauzone zugewiesen, was keine Auswirkungen auf die Baugrundstücke hat;
- die Gewässerflächen einer Nutzungszone zugewiesen<sup>1)</sup>.

Im Zonenplan 1:5'000 können diese technischen Bereinigungen nicht dargestellt werden. Es wird auf den Datensatz zur Nachführung des ÖREB-Katasters verwiesen.

<sup>1)</sup> Die Gewässerflächen werden je nach Situation einer Bauzone (innerhalb der bestehenden Bauzonen) oder einer Nichtbauzone (innerhalb der Landwirtschaftszone, Freihalte- oder Erholungszonen) zugewiesen. Gemäss der Definition im PBG zählen die Flächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche, wenn sie einer Bauzone zugewiesen sind. Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt gemäss den gewässerrechtlichen Vorgaben in einem separaten Verfahren.

## AUSWIRKUNGEN



## 17 BERICHTERSTATTUNG

### Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

### 17.1 Gemeindeentwicklung

#### Theoretische Einwohnerkapazität

In Meilen wohnten per Ende 2018 14'190 Personen. Der rechtskräftige Zonenplan besitzt ein Potenzial für rund 15'500 Personen.

Die Sonderbauvorschriften für die zentrumsnahen Wohnlagen und das Zentrum in Dorfmeilen ermöglichen eine massvolle Innenentwicklung. Insgesamt werden rund 4 ha Zonen ausgeschieden, in denen die bauliche Dichte erhöht werden darf. Dadurch steigt das theoretische Fassungsvermögen des Zonenplans von ca. 15'500 Personen auf ca. 16'500 Personen an. Dabei bleibt jedoch offen, in welchem Mass die Grundeigentümer von den neu geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch machen und in welchem Zeitraum die inneren Nutzungsreserven aktiviert werden.

Die kantonalen Bevölkerungsprognosen gehen von einem gemässigeren Wachstum aus. Der neue Zonenplan vermag die Wachstumsprognose für die kommenden 10 Jahre zu decken.

#### Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert. Die punktuellen Verkleinerungen der Gewerbe- und Industriezonen werden durch die neuen Massnahmen zur Sicherstellung einer gemischten Nutzung in den Zentrumsgebieten (Mindestgewerbeanteil von 20 % in den Zentrumszonen / gewerblich genutzte Erdgeschoss in der Kernzone Dorf) bei weitem kompensiert.

Bezüglich der haushälterischen Nutzung der Arbeitszonen wird auf den Bericht der ZPP verwiesen (Arbeitszonenbewirtschaftung nach Art. 30 a Abs. 2 RPV).

## **Kernzonen und Quartiererhaltungszonen**

Die differenzierten Kernzonenpläne gewährleisten zusammen mit den aktualisierten Bestimmungen, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in die historischen Strukturen integrieren.

Ebenso trägt die neue BZO den erhaltenswerten Quartierstrukturen Am Tobelweg, an der Bahnhofstrasse und Auf der Hürnen Rechnung.

## **Weiler**

Auf die Einzonung von Grundstücken in den Weilern wird verzichtet. In den detaillierten Kernzonenplänen werden die freiräumlichen Qualitäten bezeichnet, die zu erhalten sind. Neubauten werden gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschlossen.

## **Zentrumszone**

Die vergrösserte Zentrumszone in Dorfmeilen hat das Ziel, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Die Sonderbauvorschriften für diese Zentrumszone gewährleisten, dass am Ortsbild qualitätsvoll weitergebaut wird.

## **Massvolle Innenentwicklung**

Die Sonderbauvorschriften gewährleisten eine angemessene und mit dem Baumassenzifferzuschlag von 10 % auch wirtschaftlich interessante Weiterentwicklung der Quartiere im Nahbereich der Zentrumsgebiete. In diesen Gebieten ist eine Zunahme der Anzahl Wohneinheiten und Einwohner erwünscht.

## **Zonen für öffentliche Bauten**

Die Zonenfläche für öffentliche Bauten wird im Rahmen dieser Revision erhöht (vgl. Kap. 9.1), was der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient.

Der Handlungsspielraum zur Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen wird mit den Zonenplananpassungen somit leicht erhöht.

## **Infrastruktur**

Die gemeindliche Infrastruktur wird bedarfsgerecht unterhalten und ausgebaut. Die Gemeinde wurde im Rahmen der Vorprüfung eingeladen, innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung zu prüfen, ob eine Überarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) nötig ist.

## **Bäche und Strassen**

Mit der Anpassung des Zonenplans werden die offenen Bachabschnitte formell eingezont. Dadurch erhöht sich die massgebliche Grundstücksfläche, da offene Gewässer nicht mehr wie bisher ausser Ansatz fallen (vgl. § 259 Abs. 1 PBG, Fassung ab 1. März 2017). Auf den Gewässerraum hat die Zonierung jedoch keinen Einfluss.

Sämtliche Strassenflächen im Baugebiet werden neu einer Bauzone zugewiesen, was jedoch ohne Einfluss auf die Zonenkapazitäten bleibt, da die Flächen baulich nicht ausgenutzt werden können.

## **Reservebauzonen**

Meilen verfügt über mehrere Reservebauzonen. Sie werden in den Gebieten Vorrain, Altschür und Au aus Gründen des Naturschutzes und aus landschaftlichen Überlegungen verkleinert. Mit dem Kanton ist zu prüfen, an welchen anderen Ort diese Reserven flächenneutral verlegt werden können.

## **Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Die folgenden Revisionsinhalte sind im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung:

- Die bauliche Verdichtung mit Sonderbauvorschriften ist auf die gut an den öffentlichen Verkehr angebotenen Gebiete ausgerichtet. Die Erhöhung der Personendichte erfolgt im Nahbereich der Bahnhöfe.
- In den Gestaltungsplanpflichtgebieten Seehalden, Beugen und Dreispitz ist die siedlungsverträgliche und auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmte Erschliessung zu regeln.
- Mit der Gestaltungsplanpflicht für das Zentrum Feldmeilen ist der Bau eines Bushofs beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen (Art. 48 BZO).
- Die Regelungen zu den Pflichtparkplätzen wurden basierend auf der neuen kantonalen Wegleitung grundlegend überarbeitet. Überdies wurden die Reduktionsgebiete gestützt auf die heute vorhandene ÖV-Erschliessungsqualität angepasst (neu Klasse B anstelle Klasse C). Im Vergleich zur alten BZO profitieren die Grundeigentümer von der Möglichkeit, weniger Parkplätze realisieren zu müssen (Art. 59 und Art. 60 BZO).
- In der BZO wird die Möglichkeit zur Realisierung von autoarmen Nutzungen geschaffen (Art. 62 BZO).
- Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat auf die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen verzichten (Art. 63 BZO).

## 17.2 Umwelt

### Siedlungsökologie

Der Baumschutz, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer und die Forderung nach extensiv begrünten Strassenabständen sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie.

### Klima

Die prognostizierten künftigen klimatischen Bedingungen sind in die Überlegungen zur Gemeindeentwicklung eingeflossen. Die Siedlungsdurchgrünung erhält dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspenden und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies mit Hochwasserspitzen zu brechen. Wenn diese Grünflächen ökologisch wertvoll gestaltet werden, entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.

### Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt. Dies trifft auch für die neue Zone für öffentliche Bauten zur Erweiterung der Schulanlage Allmend zu. Der Gewässerraum für das Ormisbächli ist situationsbezogen zu definieren und grundeigentümerverbindlich zu sichern.

### Kulturland

Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Die mit der Erweiterung der Erholungszone Pferdesport unterhalb des Alten Herrenwegs tangierte Fruchtfolgefläche wird dank der Verkleinerung der Erholungszone für Familiengärten im Gebiet Friedrichstall kompensiert. Massnahmen zum Bodenschutz sind im Gestaltungsplan aufzuzeigen (vgl. Kap. 10.2).

### Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs. 1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

*"Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an."*

Ausschnitt Naturgefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- ▨ Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet

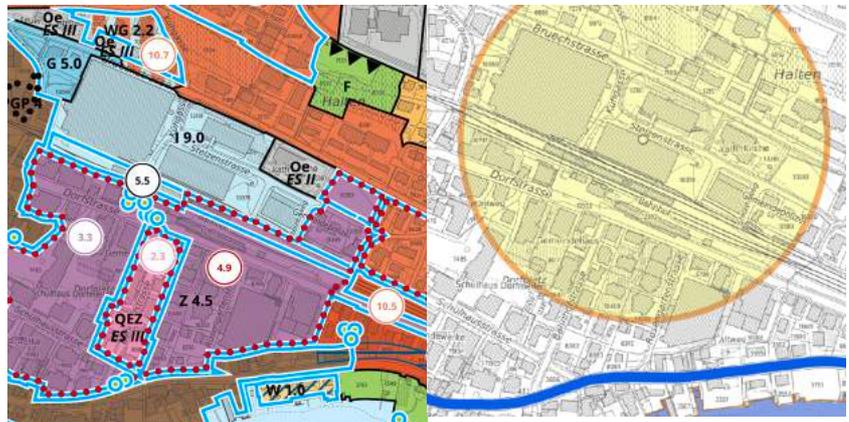


Beurteilung

Im Baugebiet von Meilen bestehen nur Gebiete mit einer geringen Gefährdung. Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes werden im Rahmen von Gewässerprojekten umgesetzt.

Störfallvorsorge

Die Midor ist im Chemierisikokataster aufgeführt. Die Revision des Zonenplans führt im Konsultationsbereich zu folgenden Änderungen der Personenpotenziale.



Neuer Zonenplan

Chemierisikokataster

Nördlich der Bahn

Nördlich Bahn

| Heute        | Fläche      | BMZ | Volumen      | Nutzfläche  | Personen   | m2 pro Person |
|--------------|-------------|-----|--------------|-------------|------------|---------------|
| I9           | 2300        | 9   | 20700        | 5175        | 173        | 30            |
| Oe           | 900         | 5   | 4500         | 1125        | 45         | 25            |
| WG22         | 2800        | 2.2 | 6160         | 1540        | 31         | 50            |
| <b>Total</b> | <b>6000</b> |     | <b>31360</b> | <b>7840</b> | <b>248</b> |               |

| Neu          | Fläche      | BMZ | Volumen      | Nutzfläche   | Personen   | m2 pro Person |
|--------------|-------------|-----|--------------|--------------|------------|---------------|
| Z4.5         | 6000        | 7   | 42000        | 10500        | 210        | 50            |
| <b>Total</b> | <b>6000</b> |     | <b>42000</b> | <b>10500</b> | <b>210</b> |               |

Beurteilung

Je nach Gewerbebetrieb, der sich heute in der Industriezone I9 niederlassen könnte, führt die Umzonung nördlich der Bahn in der Tendenz zu einer Reduktion der Personendichte am Tag. Dies selbst in der Annahme, dass auf den Grundstücken, die der Zentrumszone zugewiesen werden, eine Baumassenziffer 7 realisiert wird. Da der Wohnanteil erhöht wird, halten sich künftig in der Nacht jedoch mehr Personen im Konsultationsbereich auf.

Südlich der Bahn

**Südlich Bahn**

| Heute        | Fläche       | BMZ | Volumen       | Nutzfläche   | Personen   | m2 pro Person |
|--------------|--------------|-----|---------------|--------------|------------|---------------|
| KA 4.5       | 11670        | 4.5 | 52515         | 13129        | 263        | 50            |
| KA 4.5       | 4800         | 4.5 | 21600         | 5400         | 108        | 50            |
| Z5           | 5400         | 5   | 27000         | 6750         | 135        | 50            |
| <b>Total</b> | <b>21870</b> |     | <b>101115</b> | <b>25279</b> | <b>506</b> |               |

| Neu          | Fläche       | BMZ | Volumen       | Nutzfläche   | Personen   | m2 pro Person |
|--------------|--------------|-----|---------------|--------------|------------|---------------|
| Z4.5         | 17870        | 6   | 107220        | 26805        | 536        | 50            |
| QEZ          | 4000         | 4   | 16000         | 4000         | 80         | 50            |
| <b>Total</b> | <b>21870</b> |     | <b>123220</b> | <b>30805</b> | <b>616</b> |               |

Beurteilung

Die Umzonung südlich der Bahn führt zu einer Erhöhung der Personendichte, sofern sämtliche Grundeigentümer nach den Vorgaben der Sonderbauvorschriften bauen. Dabei wurde angenommen, dass im Durchschnitt eine Baumassenziffer 6 realisiert wird. Dieser Wert liegt 25 % über der Grundnutzung. Im Extremfall halten sich künftig rund 100 Personen mehr im Konsultationsbereich auf. Aufgrund der sehr trägen Erneuerungsrate des Gebäudebestands (ca. 1 %), ist dabei von einer sehr langfristig ausgerichteten Zunahme des Nutzungspotenzials auszugehen.

Massnahmen zur Risikominimierung werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit zusammen mit der Midor nachgelagert an die Revision der BZO geprüft.

## 17.3 Finanzen

### Mehrwertabgaben

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 7. Februar 2018 dem Kantonsrat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) beantragt.

Die parlamentarische Behandlung, die Volksabstimmung und die Inkraftsetzung des MAG stehen aus. Im Rahmen dieser Totalrevision werden daher keine Mehrwertabgaben erhoben.

### Mehrwert im Rahmen der Sonderbauvorschriften

In den neu ausgeschiedenen Geltungsbereichen der Sonderbauvorschriften wird eine höhere bauliche Dichte ermöglicht. Diese Gebiete erfahren somit einen gewissen Planungsvorteil. Die Sonderbauvorschriften bewirken jedoch keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Mit dem Mehrwert für Private sind auch wesentliche qualitative Mehrwerte für die Öffentlichkeit verbunden:

- Erhöhte Anforderungen an die Architektur und Integration der Bauten in die Quartierstruktur
- Innere Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten
- Erhaltung und Aufwertung von Freiflächen

### Gemeindefinanzen

Die Gemeinde besitzt mehrere Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters mit Sonderbauvorschriften befinden. Die Gemeinde profitiert somit von der Möglichkeit, eine höhere Dichte zu realisieren, was jedoch projektbezogen zu beurteilen ist.

Ansonsten hat die Totalrevision keine direkten Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde.

## 17.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

### Selbstbindung

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde im Frühjahr 2018 vom Kanton ohne Vorbehalte genehmigt. Er konkretisiert die übergeordneten Vorgaben in den kantonalen und regionalen Richtplänen.

Die behördenverbindlichen, strategischen Richtplanfestlegungen wurden im Rahmen dieser Revision parzellengenau konkretisiert und grundeigentümergebunden umgesetzt.

## 17.5 Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes

### Stellenwert des ISOS

Das ISOS dient in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für den Bund bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Bei Bundesaufgaben entfaltet das ISOS gestützt auf Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) eine unmittelbare Wirkung. Durch diverse Bundesgerichtsentscheide hat das ISOS als Bundesinventar für Kantone und Gemeinden jedoch an Bedeutung gewonnen. In mehreren Entscheidungen wurde festgehalten, dass in der Richt- und Nutzungsplanung die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen des Bundes zu berücksichtigen sind.

Es wird jedoch nicht verlangt, dass die Kantone und Gemeinden die Ortsbildaufnahmen vorbehaltlos in ihre Nutzungsplanung aufnehmen, sondern dass diese im Rahmen der Nutzungsplanung in die Interessenabwägungen einfließen.

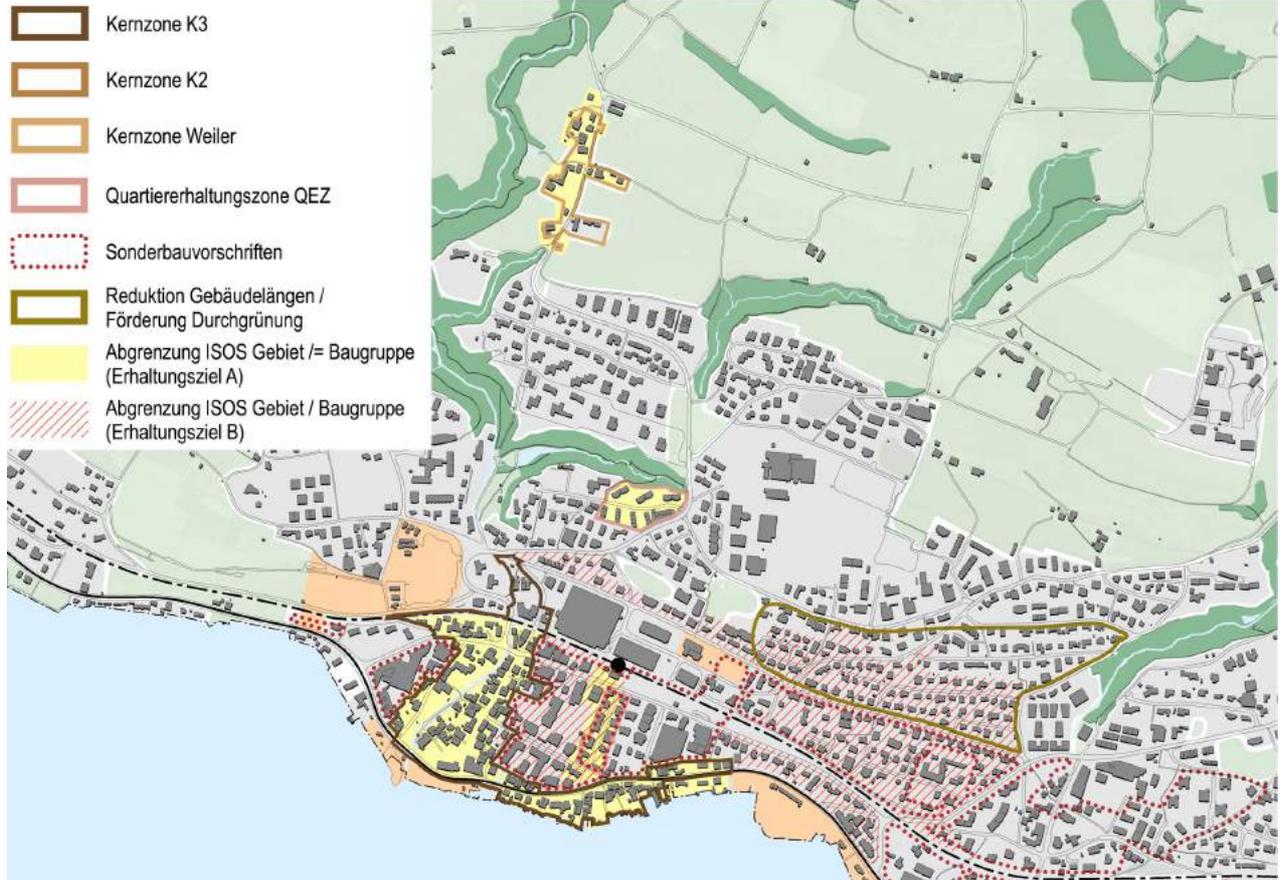
### Reaktion auf der Ebene der Nutzungsplanung

Die im ISOS beschriebenen räumlichen Qualitäten und Erhaltungsziele werden wie folgt in der Nutzungsplanung berücksichtigt:

- Kernzone Weiler (KW) mit detailliertem Kernzonenplan und Ausschluss von Neubauten für das Gebiet Burg (ISOS-Erhaltungsziel A)
- Kernzone K3 mit detailliertem Kernzonenplan für den Kernbereich Dorf (ISOS-Erhaltungsziel A)
- Quartiererhaltungszone mit Ergänzungsplan Bahnhofstrasse (ISOS-Erhaltungsziel A)
- Quartiererhaltungszone mit Ergänzungsplan Auf der Hürnen (ISOS-Erhaltungsziel A)
- Sonderbauvorschriften mit qualitativen Mehranforderungen für die Zentrumszone Dorf (ISOS-Erhaltungsziel B)
- Sonderbauvorschriften mit qualitativen Mehranforderungen für das Gebiet Untere Bruech (ISOS-Erhaltungsziel B)
- Reduktion Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag und Begrünnungsvorschriften für das Gebiet Justrain (ISOS-Erhaltungsziel B)

**Übersicht**

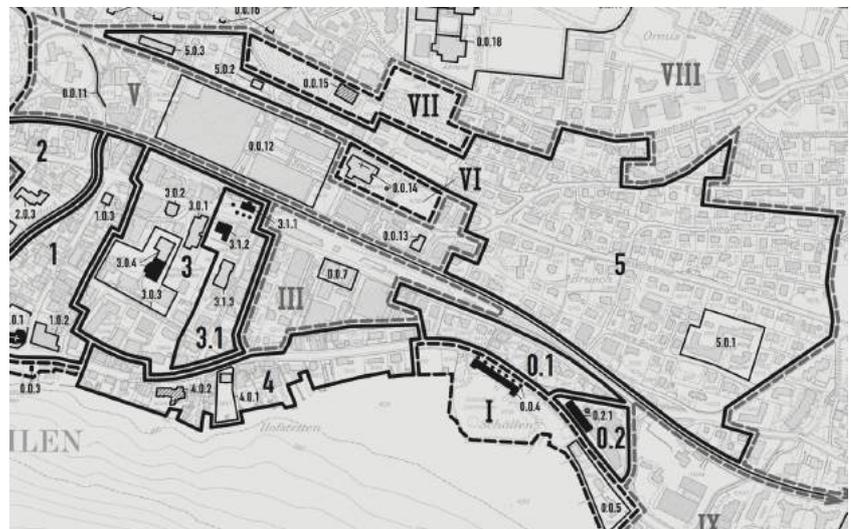
Der nachfolgende Plan zeigt, wie mit der Zonierung auf das ISOS reagiert wurde.



**Mögliche Konflikte**

Um das ISOS als berücksichtigt beurteilen zu können, ist gemäss kantonaalem Vorprüfungsbericht eine umfassendere Interessenabwägung erforderlich. Dabei wurden bei den ISOS-Gebieten 3 und 5 und der Baugruppe 0.1 mögliche Konflikte zwischen den Erhaltungszielen des ISOS und den generellen Bestimmungen der Nutzungsplanung geortet.

**Auszug ISOS**



## Gebäudegruppe 0.1

ISOS Erhaltungsziel B:

*Bebauung an der historischen Landstrasse, verschiedenartige Wohnhäuser, teilweise grosse Gärten zur Seestrasse, 19.-21. Jh.*

Erwägungen der Gemeinde

Das Gebiet befindet sich unmittelbar beim Bahnhof. Die kleinteilige Eigentumsstruktur erschwert es, dass sich in diesem Gebiet eine andere Massstäblichkeit etabliert. Aufgrund der zentralen Lage sollen die Nutzungspotenziale auf den Grundstücken dennoch ausgeschöpft werden können, was den übergeordneten Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Grundstücke bleiben im Rahmen dieser Revision unverändert der Wohnzone W2.4 zugeteilt. In dieser Zone werden die zulässigen Gebäudelängen von 60 m auf 30 m reduziert, womit der heutigen Massstäblichkeit entsprochen wird. Weitergehende planungsrechtliche Massnahmen, wie z.B. der Erlass einer Quartierhaltungzone, werden aufgrund der übergeordneten raumplanerischen Vorgaben, die der Kanton für die urbanen Wohnlandschaften formuliert hat und Eingang in die regionalen und kommunalen Richtpläne fanden, als unverhältnismässig beurteilt.

Übersichtsplan Gebäudegruppe 0.1



## Gebäudegruppe 5

ISOS Erhaltungsziel B:

*Wohnquartier am Hang, im Osten vorwiegend regelmässig angeordnete Ein- und Mehrfamilienhäuser in Gärten, v. a. 1. H. 20. Jh., einige neuere Ersatzbauten, entlang der 1950 nach Westen verlängerten Bruechstrasse Wohnblöcke und öffentliche Bauten, v. a. 1950/60er-Jahre*

Erwägungen der Gemeinde

Folgende Massnahmen tragen dem Erhaltungsziel B Rechnung:

- zur Erhaltung des grünen Erscheinungsbilds
  - Grünflächenziffer 40% (Art. 76 BZO)
  - Pflicht zur Begrünung des Strassenabstands (Art. 75 BZO)
  - Baumkataster
- zur Wahrung der Massstäblichkeit (Art. 28 BZO)
  - Reduktion Gebäudelänge in der W1.4 von 50 m auf 30 m
  - Reduktion Gebäudelänge in der W1.8 von 50 m auf 30 m
  - Reduktion Gebäudelänge in der W2.2 von 60 m auf 30 m

- zur Sicherstellung einer offenen Bauweise
  - Einführung Mehrlängenzuschlag für die W 1.4 (Art. 32 BZO)
  - Verhinderung der geschlossenen Bauweise in der W1.4 und W1.8 (Art. 31 BZO)
- zur Förderung der ortsbaulichen Integration
  - Erlass von Sonderbauvorschriften mit erhöhten Qualitätsanforderungen (unterhalb Bruechstrasse)

Das Gebiet oberhalb der Bruechstrasse bleibt unverändert den lockeren Wohnzonen W1.4 und W1.8 zugeteilt.

Das Gebiet unterhalb der Bruechstrasse befindet sich unmittelbar beim Bahnhof. Aufgrund der zentralen Lage sollen die Nutzungspotenziale auf den Grundstücken ausgeschöpft werden können, was den übergeordneten Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Grundstücke bleiben im Rahmen dieser Revision unverändert der Wohnzone W2.2 zugeteilt. Mit Sonderbauvorschriften wird eine qualitätsorientierte Siedlungserneuerung gefördert. Dabei darf von den strukturbildenden primären Bauvorschriften nur beschränkt abgewichen werden. Weitergehende planungsrechtliche Massnahmen, wie z.B. der Erlass einer Quartiererhaltungszone, werden aufgrund der übergeordneten raumplanerischen Vorgaben, die der Kanton für die urbanen Wohnlandschaften formuliert hat und Eingang in die regionalen und kommunalen Richtpläne fanden, als unverhältnismässig beurteilt.

Übersichtsplan Gebiet 5



### Gebäudegruppe 3

ISOS Erhaltungsziel B:

*Bahnhofsquartier, zwei- und dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, Gemeindewerke, Schulareal, 19./ 20. Jh., zahlreiche Ersatzbauten, 20. Jh.*

Erwägungen der Gemeinde

Das Gebiet Nr. 3 grenzt im Westen an den historischen Ortskern (Kirchgasse) und im Osten an die Bebauung aus der Gründerzeit (Bahnhofstrasse). Im Gebiet Nr. 3 ist insgesamt eine heterogene bauliche Struktur vorhanden. Sie wird geprägt durch Bauten, die für unterschiedliche öffentliche und private Zwecke erstellt wurden (Wohn- und Geschäftshäuser, Bankgebäude, Schulhausbauten, Gemeindewerke etc.). Dementsprechend variieren die Volumetrie, bauliche Dichte und der architektonische Ausdruck im Gebiet.

Die Gemeinde Meilen ist in einem langjährigen Prozess dabei, das Dorfzentrum weiterzuentwickeln. Mit einem Studienauftrag wurde für das "Bahnhofsquartier" ein ortsbaulich überzeugendes Konzept erarbeitet (siehe Kap. 12.3). Die Erkenntnisse aus dieser Planung sind in den kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft eingeflossen. Dieser definiert die folgenden wegleitenden Strukturvorgaben:

- *Dichtestufe 3 bis 4 (Baumassenziffer grösser 3)*
- *Nutzweise: Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan). Verkaufs- und Handelsbetriebe sollen die Zentrumsbereiche nicht konkurrenzieren.*
- *Von besonderer Bedeutung sind: gezielte, auf Dorfkernstruktur abgestimmte Verdichtung der gemeindeeigenen Grundstücke; Zentrum mit attraktiven Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter ergänzen; hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum sicherstellen*

Im Spannungsfeld zwischen Bewahren und Weiterentwickeln wird das Gebiet 3 aufgrund seiner ortsbaulichen Bedeutung der Zentrumszone Z 4.5 zugewiesen. Die bauliche Dichte wird nicht pauschal erhöht, sondern bleibt in der Grundnutzung unverändert (heute K 4.5). Mit Sonderbauvorschriften wird ein Anreiz für ortsbaulich einwandfreie Lösungen gesetzt. Die bauliche Verdichtung ist daher an erhöhte gestalterische Anforderungen geknüpft. Die qualitativen Beurteilungsmassstäbe treten bei der Realisierung höherer Dichten daher in den Vordergrund. Die für den Charakter des Ortsbildes wesentlichen Elemente (Körnigkeit, Massstäblichkeit, Durchlässigkeit, Platzabfolgen) können mit den Sonderbauvorschriften gewahrt werden. Die Nutzungspotenziale auf den Grundstücken sollen jedoch ausgeschöpft werden, was den übergeordneten Zielen der Innenentwicklung entspricht. Einschränkende planungsrechtliche Massnahmen, wie z.B. der Erlass einer Gestaltungsplanpflicht, werden als unverhältnismässig beurteilt.

Übersichtsplan Gebiet 3



## Festlegungen in den Kernzonenplänen

### 17.6 Berücksichtigung KOB

Die Kernzonenpläne Dorf und Burg wurden wie folgt auf die Festlegungen in den beiden übergeordneten Inventaren (KOB) abgestimmt:

- Festlegung eines Volumenschutzes für die strukturbildenden Gebäude
- Bezeichnung der prägenden Freiräume und Gartenbereiche
- Bezeichnung der ausgeprägten Platz- und Strassenräume
- Festlegung der raumbegrenzenden Fassaden

Die Kernzone Dorf wurde überdies entsprechend dem Perimeter des KOB angepasst. Auf die Bezeichnung der Dachformen wird verzichtet, da dies über den Volumenschutz sichergestellt wird. Die punktuellen Abweichungen von den Inventarinhalten liegen im Anordnungsspielraum der gemeindlichen Regelungskompetenzen. Die zentralen Aspekte des Ortsbildschutzes werden mit der Revision grundeigentümergebunden gesichert.

## Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

# 18 FAZIT

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Pfannenstil abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- Mit den Sonderbauvorschriften wird in den Wohn- und Zentrumszonen eine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen, was den übergeordneten Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Die Erhöhung der Einwohnerkapazität ist im Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" angemessen.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit der Entwicklungsstrategie und den darauf aufbauenden kommunalen Richtplänen Siedlung und Landschaft sowie Verkehr liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.