



Referenz-Nr.: ARE 20-1592

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

1/5

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung Meilen – Genehmigung

Gemeinde **Meilen**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 17. September 2020
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. September 2020
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. September 2020
 - Bericht zur Mitwirkung vom 17. September 2020
 - Quartiererhaltungszonenplan auf der Hürden Mst. 1:500 vom 17. September 2020
 - Quartiererhaltungszonenplan Bahnhofstrasse Mst. 1:500 vom 17. September 2020
 - Quartiererhaltungszonenplan im Tobel Mst. 1:500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Dorfmeilen Mst. 1:1'000 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Seidengasse Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Toggwil Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Untere Aebleten Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Burg Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Grüt Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Dollikon Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Obermeilen Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Feldmeilen Mst. 1:2'000 vom 17. September 2020
 - Flächenbilanz Arbeitsnutzungen Gemeinde Meilen vom 3. November 2020
 - Positionspapier regionale Arbeitszonenbewirtschaftung vom 10. Dezember 2020
 - Beurteilung ZPP hinsichtlich regionale Arbeitszonenbewirtschaftung vom 18. Dezember 2020
 - Anhörungsschreiben der Gemeinde Meilen vom 30. März 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Im Jahr 2015 hat die Gemeinde Meilen den Prozess zur Gesamtrevision der Ortsplanung Meilen gestartet. In einem ersten Schritt wurde als Grundlage für die künftige Gemeinde-

entwicklung ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des REKs sowie den übergeordneten planerischen Vorgaben hat die Gemeinde den Richtplan Siedlung und Landschaft erarbeitet sowie den Richtplan Verkehr revidiert. Am 5. Dezember 2017 hat die Gemeindeversammlung der kommunalen Richtplanung zugestimmt und damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeleitet. Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) von Meilen stammt aus dem Jahr 1997. Diese wird mit der vorliegenden Revisionsvorlage grundlegend überarbeitet und aktualisiert.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Meilen setzte mit Beschluss vom 17. September 2020 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 4. November 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. November 2020 ersuchte die Gemeinde Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Mit Schreiben vom 8. März 2021 wurde die Gemeinde Meilen angehört, da sich im Rahmen der Genehmigungsprüfung abzeichnete, dass die Vorlage nicht in allen Punkten genehmigt werden kann. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 30. März 2021 ausführlich Stellung und beantragte die Vorlage vollumfänglich zu genehmigen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Gemeinde Meilen ist gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich dem Handlungsraum urbane Wohnlandschaft zugeteilt. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft aufgenommen werden. Mit der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts 2030 (REK) sowie des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft, welcher von der Baudirektion am 26. April 2018 genehmigt wurde, hat die Gemeinde Meilen eine Gesamtstrategie erarbeitet, welche eine abgestimmte Entwicklung mit den übergeordneten Instrumenten (kantonalen und regionalen Richtplan) sicherstellt. Mit Hilfe des REKs und des kommunalen Richtplans wird die Siedlungsentwicklung nach innen auf kommunaler Richtplanstufe umgesetzt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird der eingeschlagene Weg konsequent weiterverfolgt und die Entwicklung der Gemeinde Meilen auf die zentralen Lagen ausgerichtet.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Mit der Gesamtrevision der BZO werden die Voraussetzungen geschaffen, um eine weitere Verdichtung und Durchmischung der Gemeinde an den zentralen Lagen zu ermöglichen. Über die Einführung neuer Sonderbauvorschriften sowie mittels Um- und Aufzonungen an zentraler Lage werden neue Möglichkeiten zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Weiter werden die Weilerkernzonenpläne entsprechend den neuen Vorgaben im kantonalen Richtplan überarbeitet sowie die Kernzonen entsprechend der übergeordneten Inventare angepasst und aktualisiert. Gleichzeitig werden mit

der Gesamtrevision die neuen Begriffe und Definitionen im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 11. Dezember 2019 und 11. Juni 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde nicht in allen Punkten entsprochen. Daher kam das Amt für Raumentwicklung im Rahmen der Genehmigungsprüfung zur Schlussfolgerung, dass die vorgenommenen Anpassungen an verschiedenen Arbeitszonen nicht im Rahmen des kommunalen Ermessensspielraums liegen. Die Umzonungen innerhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete Bahnhof Nord von der Industriezone I9 bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone Z4.5 (Parzellen Kat.-Nrn. 10'388, 10'389, 10'390 und 10'391) sowie Dollikon-Rorguet von der Gewerbezone 5.0 in die Wohn- und Gewerbezone WG 2.8 (Parzelle Kat.-Nr. 11'774) wurden als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

Im Zuge der Anhörung reichte der Gemeinderat mit Beschluss vom 30. März 2021 zusätzliche Abklärungen und ein erweitertes Argumentarium ein. Die Gemeinde begründet die Umzonungen der oben genannten Grundstücke innerhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete mit dem Anordnungsspielraum der nicht parzellengenauen regionalen Richtplanung und sieht die Umzonungen innerhalb der angemessenen Anpassung an die örtlichen Verhältnisse. In beiden Bereichen wird die Zonenplanung an die bestehenden, örtlichen Nutzungsverhältnisse sowie im Bereich Bahnhof Nord im Sinne des bestehenden Zentrumsgebiets gemäss der regionalen Richtplanung angepasst. In der Stellungnahme der Gemeinde Meilen vom 30. März 2021 wird dies plausibel begründet.

Insbesondere folgt die Gemeinde Meilen mit der angepassten Nutzungsplanung den Zielsetzungen der kommunalen Richtplanung, welche der Kanton am 28. April 2018 genehmigt hat. Für beide Teilgebiete innerhalb der Bereiche Bahnhof Nord und Dollikon-Rorguet besteht die Absicht einer Durchmischung und Weiterentwicklung für die genannten Grundstücke.

Ebenso stützt sich die Gemeinde auf die positive Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil vom 18. Dezember 2020 ab, welche die Umzonungen ebenfalls als innerhalb des Anordnungsspielraums und den Zielsetzungen des regionalen Richtplans beurteilt. Im Speziellen wird von Seiten Planungsregion begrüsst, dass mit der vorliegenden Nutzungsplanung das Baumassenzpotential der Gemeinde für gewerbliche Nutzung insgesamt vergrössert wird und die Gemeinde Meilen als Regionalzentrum einen wesentlichen Beitrag zur regionalen Arbeitsplatzentwicklung leistet.

Die umfassende Stellungnahme und Auseinandersetzung mit den Arbeitszonen innerhalb der Gemeinde Meilen und der Region Pfannenstil ist nachvollziehbar. Die Begründung der Umzonungen aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist schlüssig. Die Umzonung Bahnhof Nord befindet sich sowohl im Bereich eines regionalen Arbeitsplatzgebiets als auch innerhalb eines regionalen Zentrumsgebietes. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung mit einer Zentrumszone kann somit auch aus der Festlegung des Zentrumsgebiets abgeleitet werden. Infolge der oben genannten Argumente kommt das Amt für Raumentwicklung daher zur Einschätzung, dass die Abweichungen vom regionalen Richtplan hinsichtlich der

Arbeitsplatzgebiete plausibel begründet sind und eine diesbezügliche Genehmigung gerechtfertigt werden kann.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Meilen mit Beschluss vom 17. September 2020 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Meilen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Meilen (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation (KBO))

VERSENDET AM 14. JUNI 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

