



VERFÜGUNG

vom 24. Mai 2012

Männedorf. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Kernzonen)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 765 vom 9. April 1997 die kommunale Nutzungsplanung Männedorf genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 24. Oktober 2011 (ARE/131/2011). Die Gemeindeversammlung Männedorf hat am 26. September 2011 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Kernzonen festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Meilen vom 14. November 2011 und der Kanzlei des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 6. Januar 2012 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 26. April 2012 ersucht die Gemeinde Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Die kommunale Nutzungsplanung Männedorf wird im Wesentlichen in folgenden Teilbereichen revidiert:

- Anpassung der Bau- und Zonenordnung (Kernzonenvorschriften, Zielformulierungen Gestaltungsplanpflicht, Einsatz eines Fachgremiums);
- Anpassung der Kernzonenpläne Nr. 1 – 7 und 9 – 11, Massstab 1:500/1000;
- Aufhebung der Kernzone B2 Büelen und des Kernzonenplans Nr. 8;
- Anpassung des Zonenplans Massstab 1:5000.

Zur Erweiterung der Kernzone Auf Dorf

Die Kernzone Auf Dorf wird auf einem Teil der Parzelle Kat.-Nr. 6813 um rund 2000 m² vergrössert. Es handelt sich dabei um das Gebäude und den dazugehörigen Parkplatz des Restaurants Frohsinn. Im Kernzonenplan ist das bestehende Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet, der Rest der neu eingezonten Fläche als Freihaltbereich nach Ziffer 3.9 BZO. Das Restaurant ist ein kommunales Schutzobjekt. Das Areal liegt nach

kantonalem Richtplan im Landwirtschaftsgebiet und grenzt unmittelbar ans Siedlungsgebiet an. Da mit dem Kernzonenplan keine über den heutigen Bestand hinausgehende bauliche Entwicklung ermöglicht wird, kann diese Bauzonenerweiterung als Ausschöpfung des den Gemeinden bei der konkreten Abgrenzung der Bauzonen zustehenden Anordnungsspielraums angesehen werden. Die kantonale Landwirtschaftszone wird von der Baudirektion bei Gelegenheit entsprechend nachzuführen sein.

Gestaltungsplanpflicht in der Kernzone Hofen

Die Voraussetzungen nach § 48 Abs. 3 PBG für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Hofen ist aufgrund der zu klärenden Fragen im Zusammenhang mit der angrenzenden Erholungszone gegeben.

Bauten auf Konzessionsland

In den Kernzonenplänen werden die Baubereiche auch bei Grundstücken, welche auf Konzessionsland liegen, angepasst. Neben diesen kommunalen Bestimmungen ist zu beachten, dass die Baudirektion Vorhaben auf Konzessionsland nach den Richtlinien für bauliche Veränderung auf Landanlagen und für Seebauten vom 7. Juli 1995 beurteilt.

Zur Begrifflichkeit der Gebäudehöhe

In der BZO wird in Ziff. 3.4.1, 3.5.1 und 12.7.5 der Begriff „Gesamthöhe“ verwendet. Dies ist kein Begriff nach PBG. Da neben der Gesamthöhe auch die Gebäudehöhe festgelegt ist, ergibt sich in den betroffenen Kernzonen K1 und K2 eine eindeutige Firsthöhe von max. 5 Metern.

Die Akten, bestehend aus den Ausschnitten aus dem Zonenplan, einem Auszug aus der revidierten Bau- und Zonenordnung sowie einer synoptischen Darstellung, den Kernzonenplänen 1 - 7 und 9 - 11, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Männedorf am 26. September 2011 festgesetzte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Kernzonen wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Männedorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Männedorf (unter Beilage von vier Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, Alte Landstrasse 248, Postfach 321, 8708 Männedorf (Nachführungsstelle).

Zürich, den 24. Mai 2012
120799/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



