

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 16. August 1989

### **2448. Nutzungsplanung Meilen**

Mit Beschluss vom 9. März 1988 setzte die Gemeindeversammlung Meilen die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung, Detailpläne zu den Kernzonen Feldmeilen, Dorfmeilen, Obermeilen Dollikon, Untere Aebleten und Grüt, drei Ergänzungspläne über den Aussichtsschutz, neun Ergänzungspläne über die Waldabstandslinien, 18 Ergänzungspläne über die Gewässerabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gegen diesen Beschluss ist beim Bezirksrat Meilen gemäss Zeugnis vom 2. Dezember 1988 kein Rechtsmittel ergriffen worden. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Dezember 1988 sind dort 16 Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung eingereicht worden. Der Gemeinderat Meilen ersuchte mit Schreiben vom 19. September 1988 um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage. Am 12. Januar 1989 hat die Baudirektion dem Gemeinderat bekanntgegeben, mit welchen Vorbehalten sie dem Regierungsrat die Genehmigung zu beantragen beabsichtige. Der Gemeinderat wurde eingeladen, dazu Stellung zu nehmen und den betroffenen Grundeigentümern ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Nach öffentlich bekannt gemachter Auflage des Antragsentwurfs der Baudirektion reichte der Gemeinderat am 2. Mai 1989 seine eigene Stellungnahme zusammen mit sieben Eingaben von Grundeigentümern ein. Die einzelnen Vorbringen werden – soweit erforderlich – in den nachstehenden Bemerkungen behandelt.

Die Vorlage gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Gemäss Art. 11 Abs. 4 der Bauordnung (BauO) sind in der Kernzone auch Dachflächenfenster, ohne Beschränkung der Grösse, zulässig. Grössere Dachflächenfenster in historischen Ortskernen wirken jedoch störend. Die Gemeinde Meilen ist deshalb einzuladen, wie vom Gemeinderat in Aussicht gestellt, mindestens für das schutzwürdige Ortsbild von Dorfmeilen die höchstzulässige Fläche von Dachflächenfenstern festzulegen.

Art. 20 BauO lässt für alle Bauzonen und damit auch für das weitgehend Landanlagegebiet umfassende Gebiet der Zone W1 25% zwischen dem See und der Seestrasse die geschlossene Bauweise bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge zu. Bereits mit der Verordnung zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 29. November 1972 wurden für Landanlagegebiete einschränkende Vorschriften erlassen, welche bis heute Grundlage für die Erteilung von entsprechenden Bewilligungen durch die Baudirektion bilden. Mit der nun zur Genehmigung vorliegenden Bau- und Zonenordnung sind die bis jetzt für Landanlagegebiete angewandten Regeln zu ersetzen. Indem die Bauordnung für dieses Gebiet die geschlossene Bauweise zulässt, wird den Anforderungen des Landschaftsschutzes nicht genügend Rechnung getragen. Die Gemeinde Meilen ist daher einzuladen, für das zwischen See und Seestrasse gelegene Gebiet – soweit es der Zone WE1 25% zugeteilt ist – die offene Bauweise vorzuschreiben. Für Einstellgaragen und ähnliche besondere Gebäude im Sinne von § 288 PBG kann eine eigene Regelung getroffen werden.

In Art. 37 BauO wird neben Spiel- und Ruheflächen bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern auch das Anlegen von Schrebergärten oder Pflanzplätzen verlangt. Während sich für Spiel- und Ruheflächen die

Rechtsgrundlage in § 248 PBG findet, fehlt diese für Schrebergärten und Pflanzplätze. Die diesbezüglichen Bestimmungen in Art. 37 Abs. 1 und 3 sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 44 BauO wird die Aufhebung des bisher geltenden Rechts geregelt. Dabei werden die altrechtlichen Grundeigentümer-Bauordnungen Feldeggstrasse (RRB Nr. 4910/1971) und Schwabbach (RRB Nr. 3045/1972) nicht erwähnt. Diesen wird mit dem Neuerlass der Nutzungsplanung die Rechtsgrundlage des alten Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen entzogen.

Die Kernzonen im allgemeinen Zonenplan werden ergänzt durch Detailpläne im Massstab 1 : 1000. Die Bauvorschriften gemäss BauO beziehen sich ausschliesslich auf die in den Detailplänen getroffenen Anordnungen. Für das den Kernzonen A und B zugeteilte Gebiet Grund fehlt ein Detailplan; Bauvorschriften sind deshalb für das fragliche Gebiet keine vorhanden. Die Gemeinde Meilen ist deshalb einzuladen, auch für das Gebiet Grund einen Detailplan für die Kernzone festzusetzen und nötigenfalls die Bauvorschriften zu ergänzen.

In den Detailplänen zu den Kernzonen Dorfmeilen und Obermeilen werden die in der Bauordnung definierten Gebäudearten dargestellt, so auch die «Übrigen bestehenden Gebäude» gemäss Art. 3 Abs. 2 BauO, für die der Ersatzbau ohne Einschränkungen möglich ist, sowie die Baubereiche gemäss Art. 4 Abs. 1 BauO, wo das Bauen bis auf deren Grenze erlaubt ist. Diese «Übrigen bestehenden Gebäude» und die Baubereiche liegen teilweise innerhalb des 5 m-Gewässerabstandes (§ 263 PBG) bzw. sogar im Seegebiet. Diese Gebäudestandorte können deshalb nicht einschränkungslos zugelassen werden; dies gilt um so mehr, als sie teilweise die Verwirklichung des in diesen Abschnitten zwischen See und Seestrasse geplanten Zürichseeweges erschweren bzw. verunmöglichen. Die Baubereiche sowie die Möglichkeit des Ersatzbaus von «Übrigen bestehenden Gebäuden» in den Kernzonenplänen Dorfmeilen und Obermeilen sind deshalb soweit von der Genehmigung auszunehmen, als sie die Unterschreitung des Gewässerabstandes nach § 263 PBG ermöglichen würden.

Im Gebiet Vorderer Pfannenstil ist im regionalen Landschaftsgebiet ein allgemeines Erholungsgebiet festgesetzt; diese Festlegung führt im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen zur Festsetzung einer Freihaltezone. Die Gemeindeversammlung Meilen setzte ihrerseits in diesem Gebiet eine kommunale Freihaltezone fest mit dem Ziel, an diesem Standort Tennisplätze zu realisieren. Der gesamte Höhenzug des Pfannenstils ist ein bedeutendes Erholungsgebiet für die Bevölkerung nicht nur der Region Pfannenstil, sondern auch der Regionen Zürich und Glattal, welches in seiner heutigen, weitgehend natürlichen Gestaltung zu erhalten ist. Die Erstellung von Einrichtungen für die Intensiverholung in diesem Gebiet müsste zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung nicht nur des Landschaftsbildes, sondern auch der Zielsetzung eines allgemeinen Erholungsgebietes führen. Die Erstellung von Intensivsportanlagen weitab vom Siedlungsgebiet erweist sich aber auch in raumplanerischer Hinsicht als falsch. Die Festlegung von kommunaler Freihaltezone für einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 9805 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Die zwischen See und Seestrasse an der Grenze zu Uetikon a. S. gelegenen Grundstücke Kat.-Nr. 2238, 3331 und 3341 sind nahezu unüberbaut. Sie liegen vollständig auf Landanlagegebiet, und das Grundstück Kat.-Nr. 3341 ist zudem mit einer Uferwegservitut belegt. Der Freihaltung der Seeufer kommt unbestrittenermassen hohe Bedeutung zu; dies gilt besonders für das fragliche Areal, weil dort ein stattlicher Baumbestand vorhanden ist und am Westufer ein wertvolles Schilfgebiet liegt. Der von der Gemeinde festgesetzte 20 m-Streifen Freihaltezone genügt nicht, um die öffentlichen Interessen an der Freihaltung dieses Seeuferabschnitts wahrzunehmen. Überdies wird zurzeit von der privaten Grundeigentümerin für diesen Uferabschnitt (Chemische Fabrik Uetikon) ein

Gestaltungsplan erarbeitet, in welchem die privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander abzuwägen sein werden. Es rechtfertigt sich deshalb, die Festsetzung von Zone WE 1 25% für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2238, 3331 und 3341 einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

In 27 Detailplänen Massstab 1 : 1000 wurden gestützt auf §§ 66 und 67 PBG Wald- und Gewässerabstandslinien festgesetzt.

Gegenüber Gewässern ist gemäss § 263 PBG ein kantonalrechtlicher Mindestabstand von 5 m einzuhalten; die Baudirektion kann dieses Mass im Einzelfall erhöhen (vgl. auch § 96 Abs. 2 lit. b PBG). Mit Gewässerabstandslinien nach § 67 PBG, die fakultativ sind, können die Gemeinden den zu Gewässern einzuhaltenden Abstand gegenüber dem kantonalen Mindestmass erhöhen und auch abweichend vom Grenzabstand regeln, der sonst nach Bauordnung zu Nachbargrundstücken einzuhalten ist. Eine Herabsetzung des Gewässerabstandes unter das kantonale Mindestmass von 5 m gemäss § 263 PBG sieht § 67 PBG nicht vor. Im Bereich der Pläne Nrn. 502 Vorderfeld-Pumpwerk (Kat.-Nr. 6541, Vers.-Nr. 1613); 507 Hirschenhaab-Rorenaab (Kat.-Nr. 3623, Vers.-Nr. 456), 491 öffentliches Gewässer Nr. 17 (Kat.-Nrn. 9290, 9291), sind solche Unterschreitungen vorgesehen. Die Gewässerabstandslinien für diese Abschnitte sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Die Waldabstandslinien haben gemäss § 66 Abs. 2 PBG grundsätzlich einen Abstand von 30 m von der Waldgrenze einzuhalten. Nur bei besonderen Verhältnissen können sie einen geringeren Abstand aufweisen; hiervon wurde der Gemeinde im Vorprüfungsverfahren Kenntnis gegeben. Entgegen § 66 PBG hat die Gemeinde Meilen für das gesamte Gemeindegebiet die Waldabstandslinien in einem Abstand von höchstens 25 m ab Waldgrenze gezogen. Der Gemeinderat begründet dies mit der altrechtlichen kommunalen Regelung (Art. 25 aBauO). Diese Begründung kann vor dem Planungs- und Baugesetz nicht standhalten. Die zur Genehmigung vorliegenden Waldabstandslinienpläne enthalten erhebliche Abweichungen gegenüber dem gesetzlichen Regelmass, für die keine besonderen Verhältnisse begründet oder ersichtlich sind. In diesen Bereichen sind die Waldabstandslinien von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde Meilen ist einzuladen, sie entsprechend den Kriterien von § 66 PBG zu überarbeiten. Es betrifft dies die Waldabstandslinien in den Plänen Nrn. 484 Risi (Kat.-Nrn. 3359, 9717); 485 Halten/Stocklen (Kat.-Nrn. 7982, 7983, 7984, 7985, 7978); 486 Au (Kat.-Nrn. 9597, 9900 und 1826); 487 Lutisämet (Kat.-Nrn. 9228, 9230, 10132); 488 Rotholz (Kat.-Nr. 10214).

Der Erschliessungsplan enthält innerhalb des der ersten Etappe zugewiesenen Gebietes mehrere Erschliessungswerke, welche erst mit weiteren Erschliessungsetappen realisiert werden sollen. Diese Festlegungen stehen somit in Widerspruch zur gebietsmässigen Ausscheidung der ersten Etappe. Gemäss Bericht zum Erschliessungsplan dienen diese Erschliessungswerke nicht der Neuerschliessung von unüberbauten Gebieten, sondern hauptsächlich der Sanierung von bestehenden oder in Zukunft zu erwartenden Missständen. An sich wären sie deshalb nicht Gegenstand des Erschliessungsplans. Da aber das Gebiet der ersten Etappe nicht von der Realisierung dieser Erschliessungswerke abhängig gemacht wird, kann der Erschliessungsplan diesbezüglich trotzdem unverändert genehmigt werden. Hingegen enthält der Erschliessungsplan keine Angaben über die Dimensionierung der Erschliessungsanlagen und deren Kosten (§ 92 PBG). Diese Angaben sind jedoch erforderlich, da mit der Festsetzung des Erschliessungsplans die Ausgaben für die erste Etappe als bewilligt gelten. Der Bericht zur Ortsplanung ist nicht Bestandteil der festgesetzten Nutzungsplanung; sein Inhalt kann daher nicht als Begründung für die gebundenen Kosten der ersten Erschliessungsetappe beigezogen werden. Die Gemeinde Meilen ist deshalb einzuladen, den Erschliessungsplan mit Angaben über die Dimensionierung der Erschliessungsanlagen und deren Kosten zu ergänzen.

Gemäss der am 1. April 1987 in Kraft gesetzten Lärmschutzverordnung (LSV) sind bei Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen diesen die Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen (Art. 43, 44 LSV). Dies wurde im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung Meilen unterlassen. Die Gemeinde ist deshalb einzuladen, dem Regierungsrat innert Jahresfrist nach Absprache mit der Baudirektion die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV zur Genehmigung vorzulegen.

Die 16 zurzeit bei der Baurekurskommission hängigen Rekurse betreffen klar abgrenzbare Bereiche der Nutzungsplanung, so dass durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der Rekursgegenstände die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt werden. Es betrifft dies im Zonenplan eine Vielzahl von Grundstücken, für welche eine andere Zonierung gefordert wird, den Aussichtsschutzplan Nr. 512 Risi sowie die Art. 38 Abs. 2, 39 Abs. 1, 41 und 42 BauO. Die Rekursgegenstände sind in der Vorlage deutlich dargestellt, und der von einem Rekurs betroffene Aussichtsschutzplan Nr. 512 Risi wurde von der Gemeinde Meilen noch nicht zur Genehmigung eingereicht. Ein Rekurs richtet sich dagegen, dass ein Grundstück keiner kommunalen Zone mehr zugeteilt worden ist. Da die Gemeinde für dieses Grundstück keine Anordnung getroffen hat, steht der Genehmigung auch diesbezüglich nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Meilen vom 9. März 1988 festgesetzte kommunale Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und sechs Detailplänen zu den Kernzonen, 27 Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien, drei Ergänzungsplänen über den Aussichtsschutz sowie einem Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden – infolge hängiger Rekurse – ausgenommen:

- die im Zonenplan bandiert dargestellten Gebiete;
- Art. 38 Abs. 2, Art. 39 Abs. 1, Art. 41 und 42 BauO.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) in Art. 37 Abs. 1 und 3 BauO die Bestimmungen bezüglich Schrebergärten und Pflanzplätzen;
- b) im Zonenplan die kommunale Freihaltezone für einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 9805 Vorderer Pfannenstil;
- c) in den Detailplänen zu den Kernzonen Dorfmeilen und Obermeilen die Baubereiche sowie die Möglichkeit des Ersatzbaus, soweit sie die Unterschreitung des Gewässerabstandes nach § 263 PBG zulassen;
- d) die Gewässerabstandslinien im Plan 502 Vorderfeld-Pumpwerk für das Grundstück Kat.-Nr. 6541, Gebäude Vers.-Nr. 1613; im Plan 507 Hirschenhaab-Rorenschaab für Kat.-Nr. 3623 bzw. Vers.-Nr. 456 sowie im Plan 491 öffentliches Gewässer Nr. 17 für die Grundstücke Kat.-Nrn. 9290 und 9291;
- e) die Waldabstandslinien im Plan 484 Risi für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3359 und 9717; im Plan 485 Halten/Stocklen für die Grundstücke Kat.-Nrn. 7982, 7983, 7984, 7985 und 7978; im Plan 486 Au für die Grundstücke Kat.-Nrn. 9597, 9900 und 1826; im Plan 487 Lutisämet für die Grundstücke Kat.-Nrn. 9228, 9230 und 10132 sowie im Plan 488 Rotholz für das Grundstück Kat.-Nr. 10214.

IV. Die Zone WE1 25% für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2238, 3331 und 3341 an der Grenze zu Uetikon a.S. wird von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.

V. Die Gemeinde Meilen wird eingeladen,

- a) Art. 11-Abs. 4 und Art. 20 der BauO im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten;

- b) den Detailplan zur Kernzone Dorfmeilen im Gebiet Grund zu ergänzen;
- c) den Erschliessungsplan im Sinne der Erwägungen zu ergänzen;
- d) dem Regierungsrat nach Absprache mit der Baudirektion innert Jahresfrist die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV zur Genehmigung vorzulegen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Meilen, 8706 Meilen (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. August 1989

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**