

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. August 1995

2424. Nutzungsplanung Meilen (Revision)

Mit Beschluss Nr. 2448/1989 genehmigte der Regierungsrat die Nutzungsplanung der Gemeinde Meilen. Mit Beschluss vom 24. Januar 1995 setzte die Gemeindeversammlung Meilen die gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan fest. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 27. Februar 1995 ist dort gegen diesen Beschluss kein Rekurs erhoben worden. Laut Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. April 1995 ist dort lediglich ein Rekurs gegen die Zonierung eines Grundstücks eingegangen. Der Gemeinderat Meilen ersucht mit Schreiben vom 5. Mai 1995 um die Genehmigung der Vorlage; gleichzeitig ersucht er um die nachträgliche Genehmigung der mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 1993 festgesetzten Zuordnung des Grundstücks Kat.-Nr. 7419 zur Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV sowie der mit Beschluss des Regierungsrates vom 7. Februar 1993 festgesetzten Einzonung einiger Grundstücke an der Durststrasse in die Zone W 1.4.

Die Vorlage gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Mit der Neufestsetzung des Zonenplans wurde die Reservezone für die Gebiete Altschür/Hecht/Ländisch und Schlehstud/Aebleten bestätigt. Gemäss kantonalem Richtplan vom 31. Januar 1995 sind jedoch diese beiden Gebiete dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen worden, so dass die Direktion der öffentlichen Bauten diese der Landwirtschaftszone zuzuweisen haben wird. Zweckmässigerweise ist deshalb im jetzigen Genehmigungsverfahren die Genehmigung der ursprünglichen Zuweisung dieser Gebiete zur Reservezone (RRB Nr. 2448/1989) zu widerrufen.

Bereits mit RRB Nr. 2448/1989 wurde die Zuweisung der am Zürichsee gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 2238, 3331 und 3341 einstweilen von der Genehmigung ausgenommen; dies deshalb, weil sie nahezu unüberbaut sind, fast vollständig auf Landanlagegebiet liegen und für die Freihaltung der Seeufer von Bedeutung sind. Im vorliegenden Zonenplan wurde jedoch die Festsetzung aus dem Jahr 1988 unverändert übernommen. Da sich seither die Verhältnisse nicht geändert haben, ist auch in diesem Verfahren die Festsetzung von Zone W 1.0 für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2238, 3331 und 3341 von der Genehmigung auszunehmen.

Das Gebiet zwischen See und Seestrasse ist – soweit nicht von Freihalte-, Kern- und Wohnzone mit Gewerbeanteil erfasst – der Zone W 1.0 zugewiesen worden. Die Bestimmungen dieser Zone gehen jedoch mit Ausnahme der in Art. 18^{bis} geregelten Einfriedungen in keiner Weise auf die besonderen Verhältnisse entlang den Seeufern ein; die staatlichen Interessen an einer lockeren, Durchblicke gewährenden Regelung für diese Gebiete sind jedoch offensichtlich, so dass die Gemeinde Meilen einzuladen ist, Art. 18^{bis} BauO entsprechend zu überarbeiten. Daran vermag auch der im Rahmen der Anhörung vorgebrachte Einwand der Baukommission Meilen, wonach keine befriedigende Lösung für dieses Problem gefunden werden konnte, nichts zu ändern.

In Art. 43^{bis} wurden sogenannte Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone aufgestellt; diese gelten undifferenziert für den gesamten Zonenbereich und regeln abweichend von den

Normvorschriften lediglich die Zulassung von zusätzlichem Wohnraum. Die Zulassung von Wohnraum in Industrie- und Gewerbebezonen wird abschliessend in § 56 PBG geregelt; für ergänzende kommunale Vorschriften bleibt diesbezüglich kein Raum. Da die sogenannten Sonderbauvorschriften lediglich diesen Tatbestand für die gesamten Industrie- und Gewerbebezonen regeln und somit ausschliesslich der Umgehung von § 56 Abs. 4 PBG dienen, findet sich für Art. 43^{bis} BauO keine Rechtsgrundlage. Für ähnliche Vorschriften in andern Gemeinden wird ebenfalls die Nichtgenehmigung solcher Bestimmungen zu erwägen sein. Art. 43^{bis} BauO ist somit von der Genehmigung auszunehmen.

Mit der ursprünglichen Festsetzung der Nutzungsplanung erliess die Gemeindeversammlung auch einen Erschliessungsplan, der Aufschluss über die etappenweise Erschliessung der Bauzonen gibt. Seit 1988 haben sich die Erschliessungsverhältnisse massgeblich geändert, so dass die Revision des Erschliessungsplans unabdingbar geworden ist. Im Rahmen der zur Genehmigung vorliegenden Revision wurde aber keine Überarbeitung des Erschliessungsplans vorgenommen. Da indessen dem Erschliessungsplan – insbesondere wegen der Erstellung von Erschliessungsanlagen im Rahmen des Quartierplans (§§ 166 ff PBG) – ausschlaggebende Bedeutung zukommt, ist die Gemeinde Meilen einzuladen, auch den Erschliessungsplan zu überarbeiten.

Der zurzeit hängige Rekurs betrifft einzig die Zonierung des Grundstücks Kat.-Nr. 7820. Zudem ist vor Bundesgericht die Beschwerde betreffend die Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 7525, 9336 und 9337 von der Freihaltezone in die Zone W 2 40% bzw. W 1.8 hängig. Durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der von Rekursen betroffenen Grundstücke werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

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 von der Gemeindeversammlung Meilen am 24. Januar 1995 beschlossene Revision der Nutzungsplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern III und IV genehmigt.

II. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Meilen vom 21. Juni 1993 festgesetzte Zuordnung des Grundstücks Kat.-Nr. 7419 zur ES II gemäss LSV sowie die mit Beschluss des Gemeinderates Meilen vom 7. Februar 1995 festgesetzte Zuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1217, 2711, 2712, 2713, 3199 und 9237 in die Zone W 1.4 werden genehmigt.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

Im Zonenplan die Zonierung der Grundstücke Kat.-Nrn. 2238, 3331 und 3341 sowie infolge hängiger Rekurse die Zonierung der Grundstücke Kat.-Nrn. 7525, 9336, 9337 und 7820; in der BauO Art. 43^{bis}.

IV. Die Genehmigung der Reservezonen für die Gebiete Altschür/Hecht/Ländisch und Schlehstud/Aebleten (RRB Nr. 2448/1989) wird widerrufen.

V. Die Gemeinde Meilen wird eingeladen:

- a) Art. 18^{bis} BauO im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten;
- b) den Erschliessungsplan zu überarbeiten.

VI. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde-

schrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Meilen, 8706 Meilen (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Vorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

