



Referenz-Nr.: ARE 17-0003

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

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Meilen**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:2'500 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom  
Unterlagen 5. Dezember 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5. Dezember 2016

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Meilen setzte mit Beschluss vom 5. Dezember 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 13. Januar 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Dezember 2016 ersucht die Gemeinde Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Sicherheitsdienste, insbesondere die Feuerwehr Meilen, benötigen in der Nähe des bestehenden Stützpunkt-Feuerwehrgebäudes (Ecke Burg-/Bruechstrasse) zusätzliche Einstellplätze. Hierzu ist auf dem gemeindeeigenen, unüberbauten Grundstück Kat.-Nr. 6869 ein Neubau geplant.

Das Grundstück an der Bruechstrasse liegt heute in der Wohnzone W 2.2. und grenzt an Parzellen derselben Zonierung an. Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Projekt zu schaffen, muss das Grundstück in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont werden. Mit der Vorlage wird innerhalb eines Wohngebiets eine auf ein Grundstück begrenzte 586 m<sup>2</sup> grosse Zone für öffentliche Bauten (Oe) geschaffen.

Im regionalen Richtplan ist der bestehende Feuerwehrstützpunkt festgelegt (Pt. 6.2.1). Im aktuellen Entwurf zur Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans ist keine Änderung vorgesehen.

Der kommunale Richtplan beschränkt sich auf das Thema Verkehr und ist in diesem Zusammenhang nicht relevant.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Umzonung wird die Möglichkeit für die nötige Erweiterung des Feuerwehrstützpunktes geschaffen. Es entsteht eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit einer Grösse von 586 m<sup>2</sup>. Die Umzonung bzw. die Erweiterung grenzt zwar nicht direkt an den bestehenden Feuerwehr-Stützpunkt, sie liegt aber im Anordnungsspielraum gemäss § 16 Abs. 1 PBG und ist mit den richtplanerischen Vorgaben vereinbar.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 6869 von der Wohnzone W2.2. in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für die vorgesehene Zonenplanänderung eine sachgerechte Anpassung. Dadurch werden die Voraussetzungen für eine Genehmigung des geänderten Zonenplans geschaffen. Für die Erstellung der Einstellhalle für die Feuerwehr ist die Umzonung von der Wohnzone W2.2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe notwendig.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 1. Dezember 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

## **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 genehmigte Festlegung steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§ 338a ff. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Hinweis Bezüglich Zulässigkeit von Wohnnutzung ist bei der konkreten Projektausarbeitung auf die einschlägigen Bestimmungen des PBG abzustützen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Meilen mit Beschluss vom 5. Dezember 2016 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 sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen



III. Mitteilung an

- Gemeinde Meilen (unter Beilage von vier Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation [KBO])

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

VERSENDET AM 22. MRZ. 2017

Teilrevision Nutzungsplanung

Umzonung Kat. Nr. 6869

1:2'500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 5.12.2016

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

**21. März 2017**

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

*0003/17*



Teilrevision Nutzungsplanung

Umzonung Kat. Nr. 6869

1:2'500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 5.12.2016

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am 21. März 2017

Für die Baudirektion

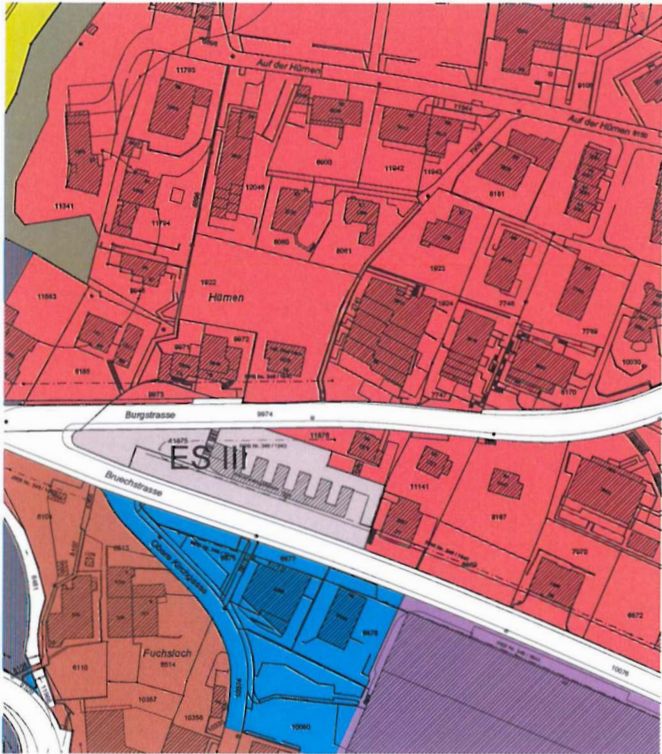
BDV-Nr. 0003/17

Suter • von Känel • Wild • AG  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

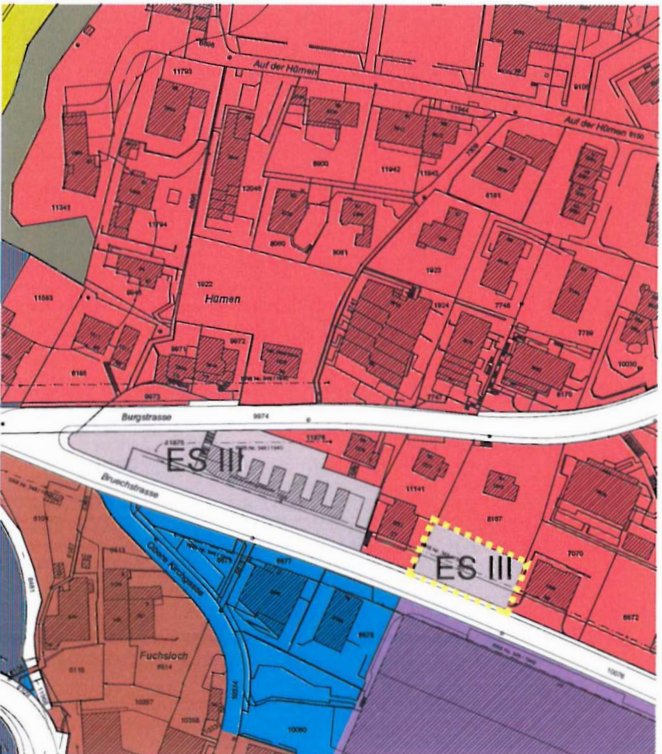
31051 - 5.12.2016



I-ES)



Rechtskräftiger Zonenplan



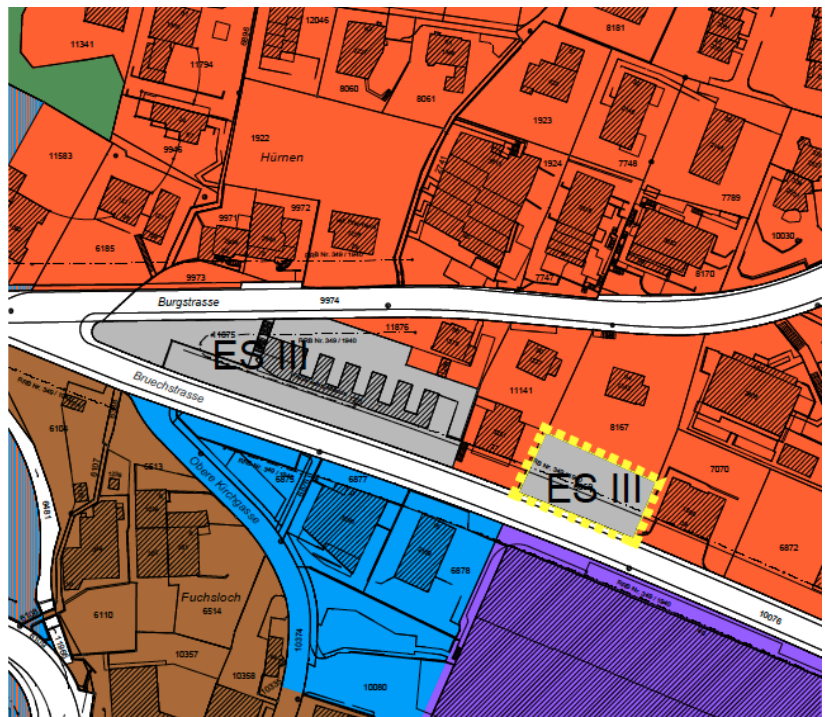
Revidierter Zonenplan

Teilrevision Nutzungsplanung

# Umzonung Kat. Nr. 6869 von der W 2.2 in die Oe

Bericht nach Art. 47 RPV

Umzonung von der Wohnzone W 2.2  
in die Zone für öffentliche Bauten Oe



|        |                                      |    |
|--------|--------------------------------------|----|
| Inhalt | 1. Erläuterungen                     | 4  |
|        | 2. Auswirkungen                      | 8  |
|        | 3. Verfahren                         | 10 |
|        | 3.1 Anhörung und öffentliche Auflage | 10 |
|        | 3.2 Bericht zu den Einwendungen      | 10 |
|        | 3.3 Anhörung                         | 12 |
|        | 3.4 Festsetzung und Genehmigung      | 12 |
|        | 4. Schlussbemerkung                  | 13 |

# 1. Erläuterungen

## Anlass

Die Feuerwehr Meilen benötigt in der Nähe des bestehenden Feuerwehrgebäudes an der Ecke Burg-/Bruechstrasse zusätzliche Betriebsflächen. Dazu ist auf dem unüberbauten Grundstück Kat. Nr. 6869 im Eigentum der politischen Gemeinde Meilen ein Neubau geplant.

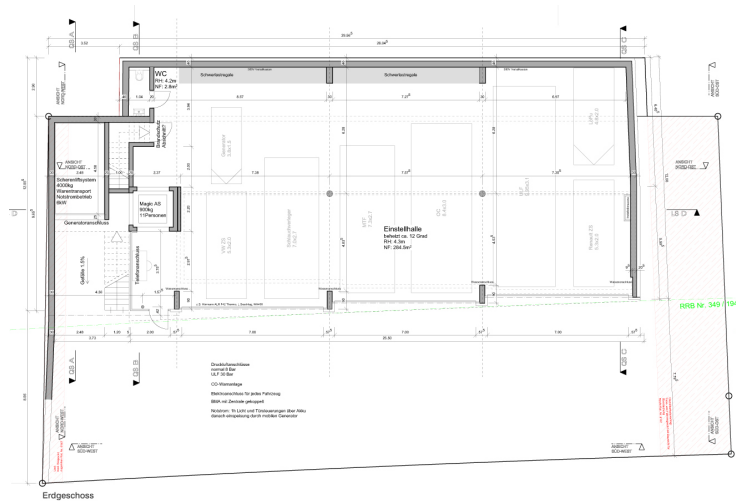
Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W 2.2. Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Projekt zu schaffen, muss das Grundstück in eine Zone für öffentliche Bauten Oe umgezont werden.

## Überbauung

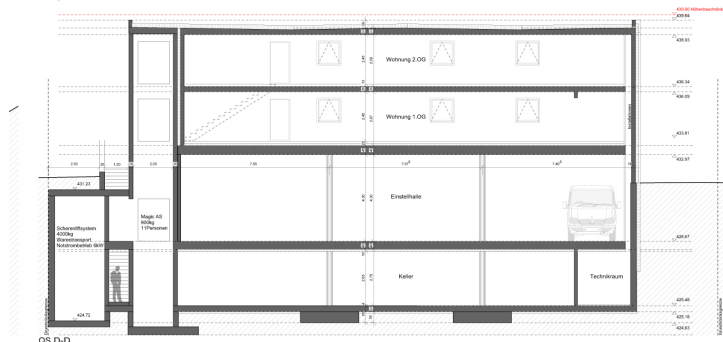
Für die Realisierung der zusätzlichen Einstellhalle für die Feuerwehr wurde bereits ein Vorprojekt ausgearbeitet. Das projektierte dreigeschossige Gebäude sieht im Erdgeschoss zusätzliche Einstellplätze vor. In den beiden Obergeschossen ist zonenkonformes Wohnen vorgesehen.

Nachfolgende Pläne zeigen den momentanen Projektstand.

## Situation Erdgeschoss

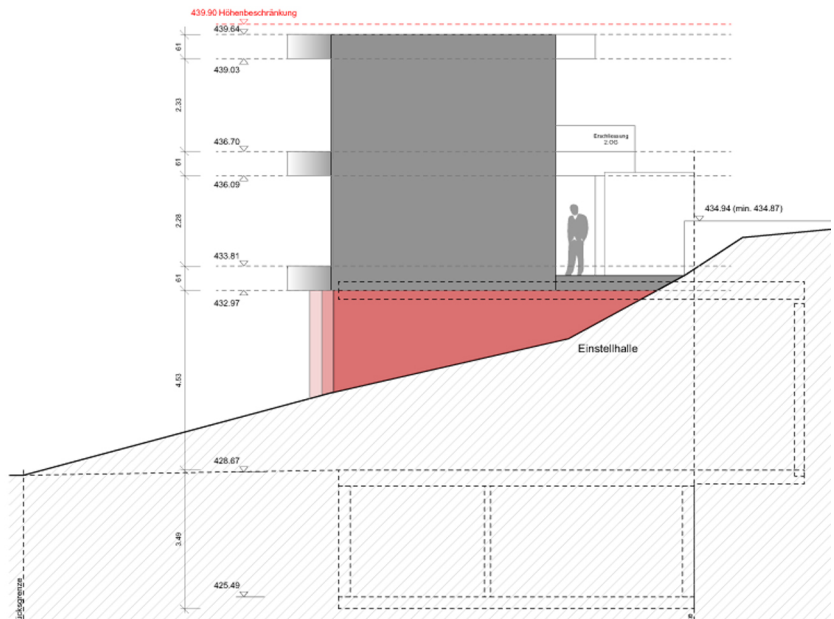


## Schnitt

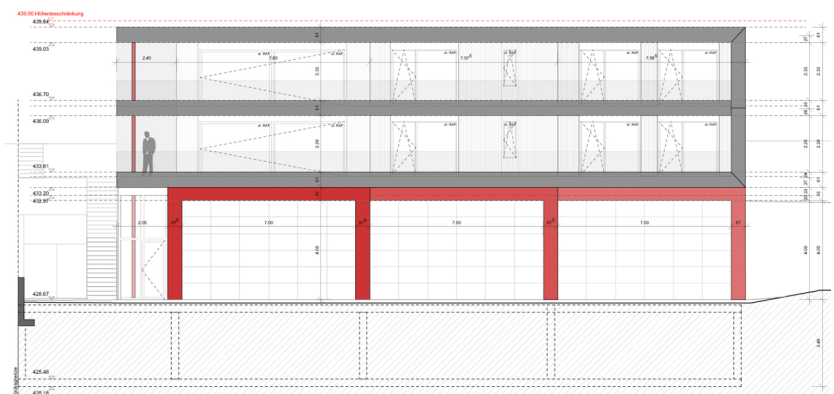


Quelle: MK Architekten  
Projektstand: 16.9.2016

Ansicht Süd-Ost



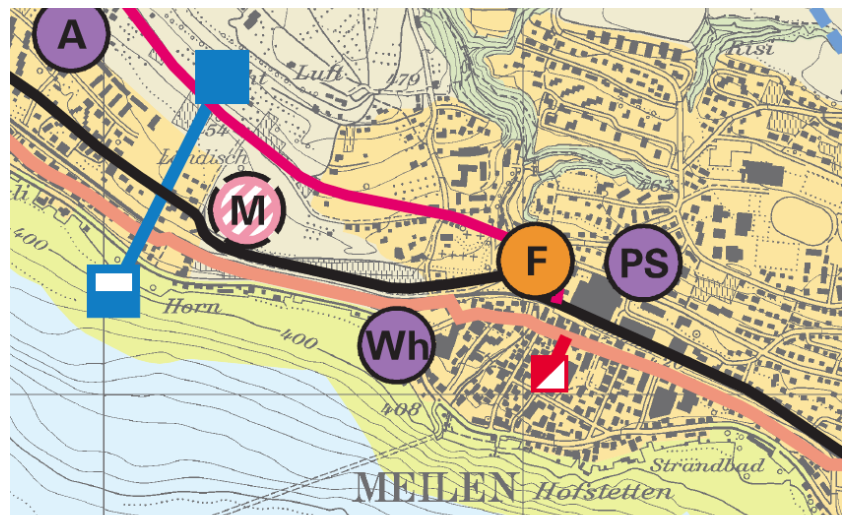
Ansicht Süd-West



Regionaler Richtplan

Der Feuerwehrstützpunkt ist von regionaler Bedeutung und im regionalen Richtplan bezeichnet.

Auszug rechtskräftiger regionaler Richtplan  
(F = Feuerwehrstützpunkt)

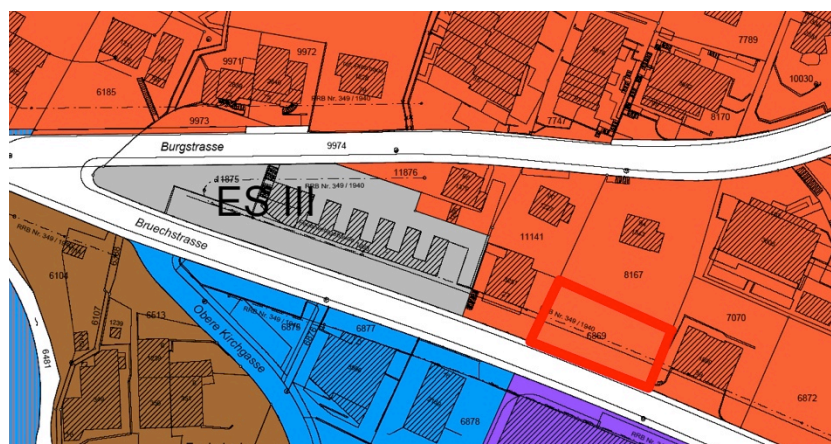


## Gültige Zonierung

Das Grundstück Kat. Nr. 6869 ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W 2.2 zugeteilt. Gewerbliche Nutzungen sind im vorgesehenen Umfang unzulässig. Die Realisierung einer Einstellhalle für die Rettungsorganisation ist aufgrund des gewerblichen Charakters nicht zonenkonform, weshalb das Grundstück umgezont werden muss.

Heutiger Zonenplan im Bereich der beantragten Änderung









Perimeter der Zonenplanänderung rot umrandet




## Beantragte Zonierung

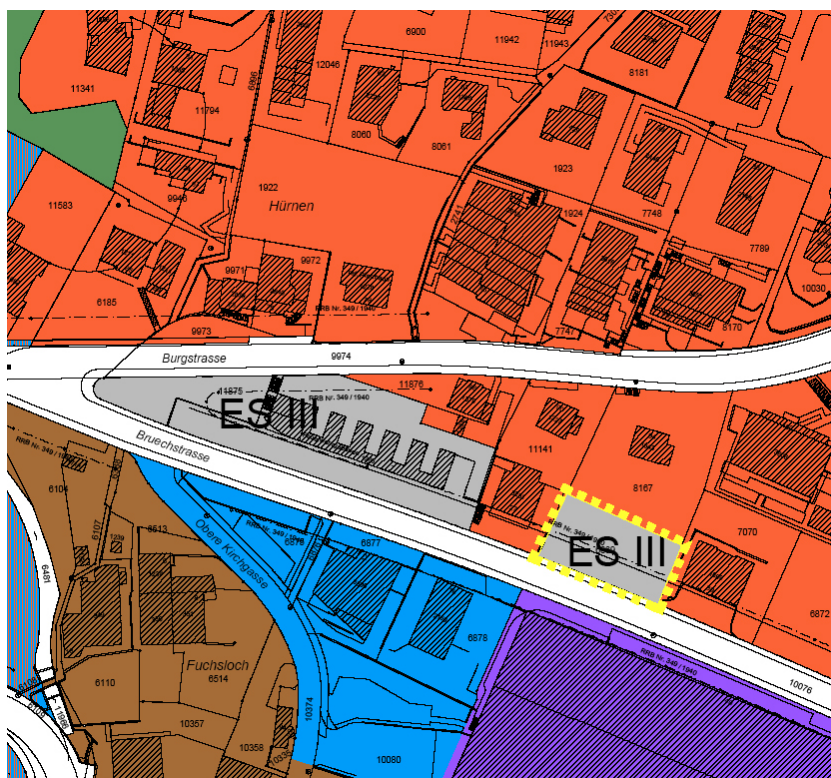
Der Gemeinderat beantragt daher der Gemeindeversammlung, das Grundstück Kat. Nr. 6869 mit einer Landfläche von 586 m<sup>2</sup> von der Zone W 2.2 in die Zone für öffentliche Bauten Oe mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III umzuzonen.

Neuer Zonenplan im Bereich der beantragten Änderung:  
Umzonung in die Zone Oe

| Kommunale Nutzungszonen   |                                | Empfindlichkeitsstufe (ES) |
|---|--------------------------------|----------------------------|
|  | K Kernzone                     | III                        |
|  | W 2.2 Wohnzone                 | II                         |
|  | WG 2.2 Kernzone                | III                        |
|  | I 9.0 Industriezone            | III                        |
|  | G 2.5 Gewerbezone              | III                        |
|  | Oe Zone für öffentliche Bauten | II/III                     |
|  | F Kommunale Freihaltezone      |                            |
|  | Wald                           |                            |

| Information   |                                      |
|---|--------------------------------------|
|  | Von der Revision betroffenen Flächen |



## Vergleich der Zonenbestimmungen

Nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die heute geltenden und die mit der Umzonung neu zu beachtenden Zonenbestimmungen für das Grundstück Kat. Nr. 6869.

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Nutzweise        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnen</li><li>• Gewerbe grundsätzlich unzulässig</li></ul>             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben</li><li>• Alterswohnungen / Betriebswohnungen</li></ul> |
| Baummassenziffer | 2.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  | Keine Vorgabe   |
| Gebäudehöhe      | 10.5 m  | Keine Vorgabe   |
| Firsthöhe        | 7 m   | Keine Vorgabe   |
| Gesamtlänge      | 60 m  | Keine Vorgabe   |
| Abstände         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleiner Grundabstand 3.5 m</li><li>• Grosser Grundabstand 7 m</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 4 m gegenüber Grundstücken in anderen Zonen</li></ul>   |

## 2. Auswirkungen

### Gemeindeentwicklung

Als regionaler Stützpunkt erfüllt die Feuerwehr in Meilen eine wichtige Funktion. Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den bedarfsgerechten Ausbau des Standorts geschaffen.

Die Auswirkungen der Teilrevision des Zonenplanes sind bezüglich Gemeindeentwicklung und Umwelt vernachlässigbar.

### Finanzen

Für die Gemeinde ergeben sich durch die Umzonung keine direkten finanziellen Folgen. Die Finanzierung des Neubaus erfolgt über einen separaten Kreditantrag.

### Betriebslärm

Die Feuerwehr wird als mässig störende Nutzung eingestuft. Daher wird das Grundstück neu von der Empfindlichkeitsstufe ES II (nicht störend) der Empfindlichkeitsstufe ES III (mässig störend) zugeteilt.

Das Feuerwehrgebäude gilt als neue ortsfeste Anlage. Zu beachten ist daher Art. 7 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

### Art. 7 LSV

<sup>1</sup> Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden:

- a. als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und
- b. dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Die Vollzugsbehörde gewährt Erleichterungen, soweit die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage besteht. Die Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden.

### Beurteilung

Im Baubewilligungsverfahren ist die Lärmsituation zu beurteilen und die technisch und betrieblich möglichen sowie die wirtschaftlich tragbaren Massnahmen sind festzulegen. An der Anlage besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, weshalb insbesondere im Rahmen der Feuerwehreinsätze eine betriebsbedingte Lärmeinwirkung zu dulden ist. Die Einrichtung wird bei Einsätzen jedoch erst bei der zweiten Einsatzwelle benötigt. Vorrangig wird das geplante Gebäude zum Einstellen von Feuerwehrfahrzeugen genutzt, weshalb die Lärmauswirkungen zu relativieren sind.

Auswirkungen für die  
Nachbarschaft

Die Lärmschutzverordnung stellt sicher, dass im Rahmen des ordentlichen Betriebs, in der Mitte von offenen Fenstern zu Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten sind. Massgebend sind die in der Lärmschutzverordnung Anhang 6 festgelegten Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm.

Die Baubehörde wird im Baubewilligungsverfahren beurteilen, ob gemäss Art. 7 Abs. 1 lit a) die Planungswerte (55 dB(A) am Tag / 45 dB(A) in der Nacht) oder gestützt auf Art. 7 Abs. 2 die um fünf dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind.

## 3. Verfahren

### 3.1 Anhörung und öffentliche Auflage

Verabschiedung im  
Gemeinderat

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat am 18. August 2015 zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Vorprüfungsbericht vom  
1. Dezember 2015

Die kantonale Baudirektion hat im Vorprüfungsbericht vom 1. Dezember 2015 die Genehmigung der Teilrevision in Aussicht gestellt.

Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Empfehlungen wurden entsprechend berücksichtigt.

### 3.2 Bericht zu den Einwendungen

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 4. September 2015 bis 3. November 2015 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planungsvorlage äussern. Seitens der Nachbarschaft gingen zwei Schreiben mit insgesamt vier Einwendungen ein, welche durch die zuständigen Organe in der Folge formell/materiell beurteilt wurden.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

*Antrag 1*

*Ein Einwender wünscht, dass das Grundstück mit der Hausnummer Bruechstrasse 27 zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Feuerwehrgebäude in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont wird.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Zonierung dieses Grundstücks ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision und müsste in einem separaten Verfahren beschlossen werden. Die Einwendung findet daher keinen Eingang in das Verfahren.

Selbst wenn formell auf das Zonierungsbegehren eingetreten werden könnte, stellen sich Fragen zur Zweckmässigkeit einer isolierten Wohn- und Gewerbezone.

Mit Ausnahme der Zonen für öffentliche Bauten, die grundstücksbezogen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben festgelegt werden können, haben Nutzungszonen im Grundsatz ein funktional zusammenhängendes Gebiet zu umfassen, was vorliegend nicht der Fall wäre.

### Antrag 2

*Ein Einwender wünscht, dass die im Planungsbericht abgebildeten Planskizzen durch die im öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag gültigen Planzeichnungen ersetzt werden.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Die bemängelten Skizzen im Planungsbericht wurden durch den aktuellen Projektstand ersetzt. Die Pläne dienen lediglich der Illustration und Verdeutlichung der Planungsabsicht und sind unverbindlich.

### Antrag 3

*Ein Einwender verlangt, dass für das Grundstück Kat. Nr. 6869 eine Empfindlichkeitsstufe ES II festgelegt wird.*

*Im Dienstbarkeitsvertrag sei eine Nutzungsregelung beschrieben, die vorsieht, dass die berechnigte Eigentümerin im Erdgeschoss Fahrzeuge im öffentlichen Dienst einstellen kann. Eine gewerbliche Nutzung wurde ausgeschlossen. Um dem gerecht zu werden, muss eine ES II festgelegt werden, um das Einhalten der Planungswerte beim Betriebslärm sicherzustellen.*

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Nutzungsart und der Lärmschutz sind differenziert zu betrachten.

#### Nutzungsart

Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen (ES) wird in der Lärmschutzverordnung (LSV) geregelt. Bei der vorgesehenen Nutzung (Feuerwehrgebäude) handelt es sich um einen mässig störenden Betrieb (ES III). Eine reine Gewerbenutzung ist in einer Zone für öffentliche Bauten nicht zonenkonform und bleibt unabhängig der ES-Zuweisung ausgeschlossen.

#### Lärmschutz

Die Empfindlichkeitsstufen regeln das Mass der Lärmbeeinträchtigung, die ein Grundeigentümer zu dulden hat. Ein Grundstück, das einer Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt ist, muss eine höhere Lärmbelastung erdulden als ein Grundstück in der ES II. Die Lärmemissionen des Feuerwehrgebäudes müssen im Rahmen des ordentlichen Betriebs daher soweit begrenzt werden, dass die in der angrenzenden Wohnzone geltenden tieferen Belastungsgrenzwerte der ES II eingehalten sind.

Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die privatrechtliche Vereinbarung wird durch die Gemeinde eingehalten.

Der Antrag kann aus den erwähnten planungsrechtlichen Gründen jedoch nicht berücksichtigt werden.

#### Antrag 4

*Bei der Umzonung und späteren Bebauung der Parzelle Kat. Nr. 6869 müssen die Dienstbarkeiten im öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag inklusive den Planskizzen vollumfänglich respektiert werden.*

#### Stellungnahme des Gemeinderats

Zu den aufgeworfenen nachbarschaftlichen Themen konnte in der Zwischenzeit eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Die privatrechtlichen Vereinbarungen werden im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde als Vertragspartei eingehalten.

### 3.3 Anhörung

#### Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Herrliberg, Uetikon am See und Egg haben die Teilrevision zur Kenntnis genommen und keine Anträge eingereicht.

#### Regionalplanungsgruppe

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hält fest, dass es sich um eine aus regionaler Sicht untergeordnete Anpassung handelt, die keinen übergeordneten Zielen der ZPP widerspricht.

### 3.4 Festsetzung und Genehmigung

#### Festsetzung

Die Revisionsvorlage wird der Gemeindeversammlung im Dezember 2016 zur Beschlussfassung unterbreitet.

#### Genehmigung

Die Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt durch die Baudirektion. Gegen die Genehmigung kann gemäss § 5 PBG Rekurs erhoben werden.

Die Teilrevision wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 PBG publiziert.

## 4. Schlussbemerkung

Teilrevision ist recht- und zweckmässig

Als regionaler Stützpunkt erfüllt die Feuer in Meilen eine wichtige Funktion. Der Standort ist von öffentlichem Interesse.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 6869 von der Wohnzone W 2.2 in die Zone für öffentliche Bauten Oe zweckmässig und angemessen ist. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur bedarfsgerechten Erweiterung des Feuerwehrstützpunkts in Meilen geschaffen.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Kommunale Nutzungsplanung.

##### **Umzonung Kat. Nr. 6869 (Bruechstrasse) von der Wohnzone W 2.2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe). Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Meilen.** Die Baudirektion des Kantons Zürich (Amt für Raumentwicklung) hat am 21.03.2017 verfügt:

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 6869 an der Bruechstrasse von der heutigen Wohnzone W 2.2 in die bauordnungsgemäss definierte Zone für öffentliche Bauten, Oe), welcher die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 9. Mai 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Umzonung tritt mit Datum der Publikation in Kraft.

Gemeindeverwaltung Meilen  
Hochbauabteilung

00196685