

**Protokollauszug der Gemeindeversammlung
Sitzung vom 11. Dezember 2024**

Titel	Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Nutzungsplanung "Arbeitsplatzgebiet Eichthal"			
Beschluss-Nr.	8			
Reg.-Nr.	4.05.2	Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr		
Versand	28. Januar 2025			
IDG-Status:	öffentlich			

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. März 1995 wird wie folgt geändert:

1.1 Zonenplan

1.1.1 Bezeichnung der Zonen

Der heutige Zonenplan unterscheidet zwischen einer Gewerbezone G und einer Industriezone I. Diese Arbeitsplatzzonen werden neu im Zonenplan einheitlich als Gewerbezonen bezeichnet. Der neue Zonenplan bezeichnet demnach folgende Zonentypen:

- Gewerbezone G 3
- Gewerbezone G 4.5

1.1.2 Anpassung Zonengrenzen

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Die Teilflächen, die ausgezont werden, sind eigenständig nicht überbaubar. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807 m² der Gewerbezone und eine Fläche von 1365 m² der Reservebauzone zugewiesen.

1.1.3 Aufzonungen von der G 3 in die G 4.5

In der Gewerbezone werden die Grundstücke östlich der Etzelstrasse an die Dichtevorgaben im regionalen Richtplan angeglichen und von der Zone G 3 in die Zone G 4.5 zugewiesen.

1.2 Bauordnung

1.2.1 Bezeichnung der Zonen

Die gemäss Dispositiv 1.1.1 vorgenommene Anpassung der Zonenbezeichnung ist rein redaktioneller Natur. Die Industriezone I wird durch die Gewerbezone G ersetzt.

Im Übrigen gelten die Grundmasse für Gewerbezonen unverändert nach Art. 6.1 der Bauordnung vom 22. März 1995.

1.2.2 Änderung der Nutzweise

In den Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

In der Gewerbezone G 3.0 sind Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig und, mit Ausnahme der Gewerbezone G 3 beim Bahnhof Feldbach, auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt.

In der Gewerbezone G 4.5 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben pro Gebäude folgende zusätzliche Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50 % der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400 m²

- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000 m². Der Schichtbetrieb ist erlaubt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Arbeitsplatzgebiet Eichtal mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung wird festgesetzt.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1 bis 2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, einen kommunalen Mehrwertfonds einzurichten und das dazugehörige Fondsreglement zu erarbeiten.
5. Die Änderungen treten in Kraft, sobald sie genehmigt und rechtskräftig geworden sind.
6. Die Genehmigung der Änderungen durch das zuständige Organ des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.

Beleuchtender Bericht

Kurz und bündig

Der Gemeinderat verabschiedete den Teilrevisionsentwurf am 12. Dezember 2023 für die Anhörung und öffentliche Auflage sowie zur Vorprüfung durch den Kanton.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 01. März 2024 und dem 30. April 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. August 2024 die überarbeitete BZO-Teilrevisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 verabschiedet. Die Teilrevision wird der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 zum Beschluss unterbreitet.

Ausgangslage

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, in der Bau- und Zonenordnung für das Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine teilweise Aufzonung und Präzisierung deren Nutzweise. Des Weiteren sollen die Zonengrenzen im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse den Parzellengrenzen angepasst werden.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung soll die BZO der übergeordneten Richtplanung entsprechend angepasst werden, welche im Gebiet Eichtal Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Verkaufsnutzungen) nur in untergeordnetem Mass vorsieht. Ausserdem soll das im regionalen Richtplan formulierte Ziel einer höheren baulichen Dichte im ganzen Arbeitsplatzgebiet ermöglicht werden.

Im regionalen Richtplan wird für das ganze Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine mittlere Beschäftigendichte angestrebt (ca. 100–150 Beschäftigte pro ha) sowie eine maximale Baumassenziffer von 6.0m³/m².

Die bauliche Dichte bewegt sich im Eichtal bereits heute innerhalb der regionalen Dichtevorgaben. Daher werden die Gebiete nicht pauschal aufgezont, zumal die heutige BZO bereits eine haushälterische Nutzung des Arbeitsplatzgebiets zulässt. Das Gebiet östlich der Etzelstrasse wird im Rahmen dieser Teilrevision jedoch von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 aufgezont.

In Anbetracht, dass das Arbeitsplatzgebiet Eichtal von Wohnzonen und einer Schulanlage umgeben ist, wird die Lärmempfindlichkeitsstufe neu auf eine ES III reduziert, was einheitlich für alle Gewerbezone gilt. Gestützt auf einen Antrag wird in der BZO präzisiert, dass der Schichtbetrieb auch in der Zone G 4.5 erlaubt ist.

In der Gewerbezone G 4.5 werden im Rahmen dieser Teilrevision gestützt auf die Vorgaben im regionalen Richtplan bestimmte Nutzweisen eingeschränkt. Ziel dieser Anpassung ist es, gewerbliche Nutzung im Gebiet zu fördern und die Ansiedlung von grösseren Detailhandelsflächen zu begrenzen. Die Beschränkung solcher Einkaufsflächen im Gebiet Eichtal stärkt das Zentrum in seiner Funktion. Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind pro Gebäude künftig folgende zusätzlichen Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50% der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400m²
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000m².

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807m² eingezont und der Gewerbezone zugewiesen.

Durch die Aufzonung der Grundstücke von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 erfahren diese Grundstücke einen Mehrwert. Die Gemeindeversammlung Hombrechtikon hat am 29. September 2021 über den kommunalen Mehrwertausgleich befunden. Es wurde eine Mehrwertabgabe von 20 % für Grundstücke ab einer Fläche von 1'200 m² festgelegt.

Für die Grundstücke, die durch die Aufzonung einen planerischen Mehrwert erfahren, ist im Rahmen der öffentlichen Auflage dieser Teilrevision eine Mehrwertprognose zu erstellen. Für neu geschaffene Bauzonen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe.

Zuständigkeit

Gemäss Art. 14 Gemeindeordnung Hombrechtikon vom 21. April 2021 ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung.

Abschiedsempfehlungen

Abschied des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision angemessen und zweckmässig ist, die übergeordneten Anforderungen erfüllt und den öffentlichen Anliegen Rechnung trägt. Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften

Beilagen

1. Teilrevision Kapitel 6, Bau- und Zonenordnung (BZO)
2. Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal
3. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

Der gemeinderätliche Antrag (GR-Beschluss 173) wird der Gemeindeversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
Präsident
Alex Hauenstein
Tal 2
8714 Feldbach



**Stellungnahme zum
Gemeindeversammlungsgeschäft vom 11.12.2024**

«BZO Teilrevision Eichtal»

Der gemeinderätliche Antrag (GR Beschluss 173) wird der Gemeindeversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Begründung:

Die RGPK begrüsst den Antrag des Gemeinderats für die Schaffung einer homogenen, einheitlichen Bauzone.

Die Umzonung von einer Industrie- in eine Gewerbezone ist gewerbefreundlich und ermöglicht auch modernste, industrielle Produktion.
Dies fördert die wirtschaftliche Entwicklung von Hombrechtikon und bildet die Grundlage zur Schaffung von weiteren wichtigen Arbeitsplätzen.

Die neu gestaltete Zone erlaubt verschiedenste privatwirtschaftliche Nutzungen und unterliegt bei grösseren Projekten der Gestaltungsplanpflicht, wodurch die Gemeinde ein Mitspracherecht hat.

Gleichzeitig wird die Lebensqualität der Bevölkerung in den umliegenden Wohnzonen durch Emissionsvorschriften gesichert.

Hombrechtikon, 7. November 2024

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission Hombrechtikon

Der Präsident

Alex Hauenstein

Der Aktuar

Adrian Tomaschett

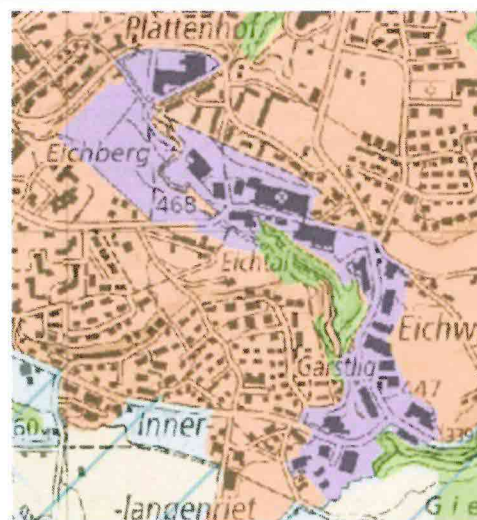
Inhalt

- Ausgangslage
- Ziele der Teilrevision BZO
- Kant. Vorprüfung und Einwendungen
- Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen



Ausgangslage

- Letztes grösseres unbebautes Gewerbeland im Bezirk Meilen
- Ganzes Gebiet ist ein regionales Arbeitsplatzgebiet
- BZO Vorschriften entsprechen nicht den übergeordneten Vorgaben aus dem regionalen Richtplans
- Es besteht eine rechtskräftige Planungszone. Diese wird mit dieser BZO Teilrevision aufgehoben



Ziele der Revision

- Anpassung der BZO an die übergeordneten Vorgaben → Rechtssicherheit schaffen
 - Anpassung der zulässigen Nutzungen durch Begrenzung Verkauf und Festlegung des maximalen Dienstleistungsanteil
 - teilweise Erhöhung der baulichen Dichte um 100 bis 150 Arbeitsplätze pro ha zu erreichen.
- Bereinigung der Zonengrenze entlang der Etzelstrasse
 - heute stehen Gebäude auf der Zonengrenze
- Harmonisierung der Zonenbezeichnungen innerhalb der BZO
 - Nur noch Gewerbezone
- Verbesserung des Lärmschutzes in den direkt angrenzenden Wohnzonen
- ~~Untergeordnete Wohnnutzung in Teilgebieten ermöglichen~~
 - nicht mit übergeordneten Vorgaben möglich. Umsetzung in der nächsten Revision angestrebt.

5 Einwendungen während öffentlicher Auflage

Kantonale Vorprüfung	Keine Wohnnutzung im Gewerbegebiet, da nicht mit übergeordneter Vorgabe vereinbar	Streichung der Bestimmung und Antrag an ZPP zur Anpassung des regionalen Richtplans
ZPP	Keine Reduktion der Lärmempfindlichkeitsstufe, da dies das einzige Gebiet im Bezirk Meilen mit ES IV ist	Schaffung der Möglichkeit der Erhöhung im Rahmen eines Gestaltungsplans <i>Teilweise berücksichtigt</i>
GLP	stimmt der Vorlage zu	
Privatperson	Schutz des Ufergehölzes entlang Tobelbach	Ufergehölz ist schon im kommunalen Naturschutzinventar und auch durch das nationale Gesetz geschützt <i>Teilweise berücksichtigt</i>

5 Einwendungen während Anhörung

Gewerbebetrieb	Sicherung des Schichtbetriebs	<i>berücksichtigt</i>
Grundeigentümer 1	Erhöhung der Begrenzung der publikumsorientierten Nutzung	Ist im Rahmen eines Gestaltungsplan möglich, Anpassung des Planungsberichts und Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen für «Fabrikverkauf» <i>sinngemäss berücksichtigt</i>
Grundeigentümer 2	Keine Mehrwertabgabe für Einzonung	An die zuständige Stelle beim Kanton weitergeleitet.

Gemeindeversammlung

11. Dezember 2024

Teilrevision BZO

Anpassungen der BZO (Zonenbezeichnungen und bauliche Dichte)

Zonenbezeichnung	Ersatz des Begriffs Industriezone durch Gewerbezone Hat keine juristischen Auswirkungen
Bauliche Dichte	Gemäss übergeordneten Vorgaben Aufzonung von 3 auf 4.5 östlich der Etzelstrasse Ziel: 100 – 150 Arbeitsplätze pro ha

Gemeindeversammlung

11. Dezember 2024

Lärmempfindlichkeitsstufen

Empfindlichkeitsstufe	Reduktion auf ES III (mässig störende Betriebe) zum besseren Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung. Ist Standard für solche Gebiete
Stark störende Betriebe	Möglich über Gestaltungsplan
Schichtbetriebe	Explizite Verankerung in der BZO

Nutzungsweise gemäss Vorgaben regionaler Richtplan

Arbeitsplatzgebiet für produzierendes Gewerbe

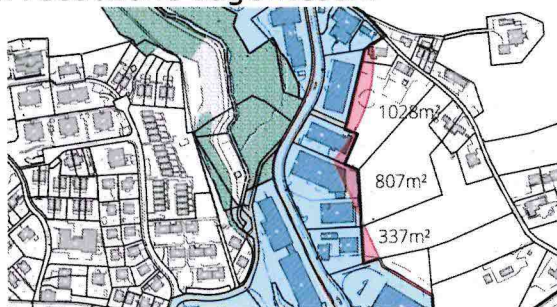
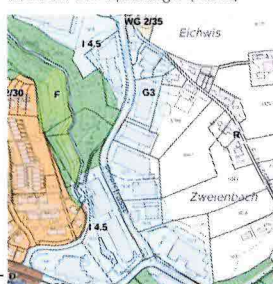
Grundnutzung	Gewerbe-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe
Dienstleistungsbetriebe	Max. 50% der Baumasse
Handelsbetriebe	Verkaufsfläche max. 400 m ²
«Fabrikverkauf»	Verkaufsfläche max. 2000 m ² für vor Ort produzierte oder unternehmensnahe Waren

Teilrevision Zonenplan

Anpassung Zonengrenzen (Ein- und Auszonungen)

- Abstimmung Zonengrenzen an die Eigentumsgrenzen
- 807 m² werden der Gewerbezone,
- 1365 m² der Reservebauzone zugewiesen.

Übersicht der Anpassungen (rechts)



Gemeindeversammlung

11. Dezember 2024

Mehrwertausgleich für Ein- und Aufzonungen

Kantonaler Mehrwertausgleich

- Mehrwertprognose ermittelt für alle betroffenen Grundstücke:
CHF 332'187.-

Kommunaler Mehrwertausgleich

- Mehrwertprognose ermittelt für alle betroffenen Grundstücke:
CHF 636'082.-

Definitiver Mehrwert und Abgabe werden nach Planfestsetzung im Genehmigungsverfahren bestimmt. Betroffene Grundeigentümer können dies gerichtlich überprüfen lassen.

Gemeindeversammlung

11. Dezember 2024

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

1. Abstimmungen (im Ausschlussverfahren gemäss § 23 GG)

1.1. Abstimmung betreffend Streichung des Satzes gemäss 1.2.2. Änderung der Nutzweise: «Der Schichtbetrieb ist erlaubt».

Der Antrag des Gemeinderates erhält 90 Stimmen.

Der Antrag von Paul Kern erhält 91 Stimmen.

→ Der Antrag von Paul Kern wird genehmigt.

1.2. Abstimmung (Schlussabstimmung)

Der Antrag des Gemeinderates unter Berücksichtigung des Antrags von Paul Kern wird gross mehrheitlich angenommen.

2. Abstimmungen (im Ausschlussverfahren gemäss § 23 GG)

2.1. Abstimmung betreffend Streichung des Satzes gemäss 1.2.2. Änderung der Nutzweise: «Der Schichtbetrieb ist erlaubt».

Der Antrag des Gemeinderates erhält 108 Stimmen.

Der Antrag von Paul Kern erhält 80 Stimmen.

→ Der gemeinderätliche Antrag wird genehmigt.

2.2. Abstimmung (Schlussabstimmung)

Der Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr angenommen.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. März 1995 wird wie folgt geändert:

1.2 Zonenplan

1.1.1 Bezeichnung der Zonen

Die heutige Zonenplan unterscheidet zwischen einer Gewerbezone G und einer Industriezone I. Diese Arbeitsplatzzonen werden neu im Zonenplan einheitlich als Gewerbezone bezeichnet. Der neue Zonenplan bezeichnet demnach folgende Zonentypen:

- Gewerbezone G 3
- Gewerbezone G 4.5

1.1.2 Anpassung Zonengrenzen

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Die Teilflächen, die ausgezont werden, sind eigenständig nicht überbaubar. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807 m² der Gewerbezone und eine Fläche von 1365 m² der Reservebauzone zugewiesen.

1.1.3 Aufzonungen von der G 3 in die G 4.5

In der Gewerbezone werden die Grundstücke östlich der Etzelstrasse an die Dichtevorgaben im regionalen Richtplan angeglichen und von der Zone G 3 in die Zone G 4.5 zugewiesen.

1.2 Bauordnung

1.2.1 Bezeichnung der Zonen

Die gemäss Dispositiv 1.1.1 vorgenommene Anpassung der Zonenbezeichnung ist rein redaktioneller Natur. Die Industriezone I wird durch die Gewerbezone G ersetzt.

Im Übrigen gelten die Grundmasse für Gewerbebezonen unverändert nach Art. 6.1 der Bauordnung vom 22. März 1995.

1.2.2 Änderung der Nutzweise

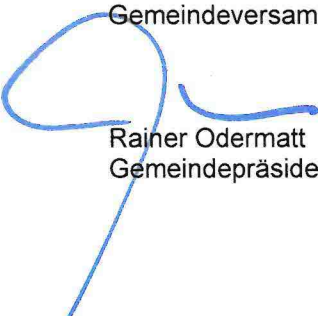
In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

In der Gewerbezone G 3.0 sind Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig und, mit Ausnahme der Gewerbezone G 3 beim Bahnhof Feldbach, auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt.

In der Gewerbezone G 4.5 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben pro Gebäude folgende zusätzliche Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50 % der zulässigen Baumasse
 - Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400 m²
 - Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000 m². Der Schichtbetrieb ist erlaubt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Arbeitsplatzgebiet Eichtal mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung wird festgesetzt.
 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1 bis 2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
 4. Der Gemeinderat wird beauftragt, einen kommunalen Mehrwertfonds einzurichten und das dazugehörige Fondsreglement zu erarbeiten.
 5. Die Änderungen treten in Kraft, sobald sie genehmigt und rechtskräftig geworden sind.
 6. Die Genehmigung der Änderungen durch das zuständige Organ des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
 7. Protokollauszug an:
 - Suter von Känel Wild AG, Förribuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - RGPK-Mitglieder (Pixas)
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Marcus Hsu, AL Hochbau+Liegenschaften (Pixas)

Gemeindeversammlung Hombrechtikon


Rainer Odermatt
Gemeindepräsident


Arbnora Tafa
Gemeindeschreiberin

Bestätigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezirksrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Meilen,

30. Jan. 2025

Bezirksrat Meilen
i. A. des Sekretariats