



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 131/14

vom 27. Okt. 2014

Referenz-Nr.: ARE 14-1416

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Lindau. Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision Bau- und Zonenordnung und Zonenplan

Teilgenehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Lindau hat die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung am 19. Mai 2014 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Pfäffikon vom 8. Juli 2014 und des Baurekursgerichts vom 2. Juli 2014 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Juli 2014 ersucht die Gemeinde Lindau um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen angestrebt. Damit werden die Ziele des Regio-ROK, wonach ein stärkeres Wachstum bei den Arbeitsplätzen als bei der Wohnbevölkerung anzustreben ist, unterstützt. Durch die Anpassung der Bau- und Zonenordnung werden die innere Verdichtung und die Weiterentwicklung der ortsansässigen Betriebe in den Gewerbezonem ermöglicht. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Ölwis/Blankenwis in Winterberg wird eine qualitätsvolle Bebauung gefördert.

Die Vorlage umfasst verschiedene Umzonungen in Form der Erhöhung der Baumasse in den Gewerbezonem Tagelswangen und Rigacher, den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Ölwis/Blankenwis in Winterberg, die Anpassung der Bauzonengrenze im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kemptthal, die Aufhebung der Sonderbauvorschriften Gewerbezonem G2 und G3 sowie weitere Änderungen in der Bau- und Zonenordnung.

Übergangsbestimmungen RPG

Hinsichtlich der Anpassung der Bauzonengrenze im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kemptthal betreffend Grundstück Kat.-Nr. 1648 ergeben sich Vorbehalte aufgrund der seit Inkraftsetzung des teilrevidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) am 1. Mai 2014 geltenden Übergangsbestimmungen. Gemäss Art. 38a RPG dürfen bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat keine Einzonungen mehr vorgenommen bzw. genehmigt werden, sofern diese nicht durch entsprechende Massnahmen, wie beispielsweise flächengleiche Auszonungen, sogenannt saldoneutral ausgestaltet werden können. Aufgrund der Übergangsbestimmungen RPG ist demzufolge die aus raumplanerischer Sicht unbestrittene Anpassung der Bauzonengrenze im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kemptthal einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Gestaltungsplanpflicht Ölwis/Blankenwis

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat in den vergangenen Jahren gegenüber dem Bund wiederholt deutlich gemacht, dass die Rechtsfolgen der Lärmschutzverordnung zu

einer unbefriedigenden räumlichen Entwicklung führen. Das Departement Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) hat zur Klärung der Frage einer Anpassung der Lärm-schutzverordnung eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Die Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe wurden Mitte 2013 vom Bundesamt für Zivilluftfahrt den betroffenen Kantonen und Flughäfen vorgestellt werden. Solange diese Vorschläge jedoch nicht in geltendes Recht umgesetzt worden ist, ist die Erschliessung von nicht erschlossenen bestehenden Bauzonen mit Planungswertüberschreitungen nicht möglich.

Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Ölwis/Blankenwis in Winterberg werden spezifische Anforderungen an die Erschliessung und Überbauung des Areals formuliert. Damit wird den Grundeigentümern – sofern innert dreijähriger Frist kein privater Gestaltungsplan zustande kommt – ein Anspruch eingeräumt, dass die Gemeinde trotz dem Umstand, dass das Gebiet nicht vollständig erschlossen werden kann bzw. bei einer Überschreitung des Planungswertes keine vollständige Erschliessung erfolgen kann, einen Gestaltungsplan erarbeiten muss. Die Rechtmässigkeit einer solchen Gestaltungsplanvorgabe wird aus rechtlicher Sicht als problematisch beurteilt, da sie eine unrealistische Planung begünstigt, welche den wichtigen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht.

Die Akten, bestehend aus den Zonenplänen 1:5000 für Grafstal/Kemptthal, Rigacher, Tagelswangen und Winterberg, der revidierten Bau- und Zonenordnung, dem Erläutern-den Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zur Mitwirkung, sind vollständig.

Die Revisionsvorlage erweist sich – mit Ausnahme der Anpassung der Bauzonengrenze im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kemptthal – als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Lindau am 19. Mai 2014 festgesetzte Teilrevisi-on der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung sowie Zonenpläne Grafstal/Kemptthal, Rigacher, Tagelswangen und Winterberg) wird im Sinne der Er-wägungen und unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Anpassung der Bauzonengrenze im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kemptthal betreffend Grundstück Kat.-Nr. 1648 wird einstweilen von der Genehmigung ausge-nommen. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen, nach der Genehmigung des kanto-nalen Richtplans durch den Bundesrat, dem Amt für Raumentwicklung die beiden Einzonungen samt Änderung der Bau- und Zonenordnung erneut zur Genehmigung zu beantragen.
- III. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.



IV. Mitteilung an

- Gemeinderat Lindau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ewp AG, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung

Für den Auszug: