

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



Sitzung vom 22. Mai 1996

**1442. Nutzungsplanung Lindau (Revision)**

Am 13. März und am 10. April 1995 hat die Gemeindeversammlung Lindau die kommunale Nutzungsplanung revidiert. Dagegen wurde von einem Stimmbürger Stimmrechtsbeschwerde beim Bezirksrat Pfäffikon erhoben. Diese Beschwerde wurde mit Beschluss vom 13. Juli 1995 abgewiesen. Laut Rechtskraftbescheinigung des Bezirkrates Pfäffikon vom 27. Dezember 1995 sind gegen die Gemeindeversammlungen vom 13. März und vom 10. April 1995 keine Rechtsmittel mehr hängig. Bei der Baurekurskommission III sind zwei Rekurse eingelegt worden. Einer davon ist mit Entscheid vom 13. Dezember 1995 rechtskräftig abgewiesen worden. Mit Schreiben vom 29. Dezember 1995 ersuchte der Gemeinderat Lindau um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die Revision umfasst die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an das am 1. September 1991 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie an den vom Kantonsrat am 31. Januar 1995 neu festgesetzten kantonalen Richtplan.

Der bei der Baurekurskommission III hängige Rekurs betrifft den Einbezug des bisher in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 1205 in Tagelswangen in die Wohnzone W2/1.3. Der Ausgang dieses Rechtsmittelverfahrens hat keinen Einfluss auf die Genehmigung der nicht angefochtenen Festlegungen. Die beantragte Teilgenehmigung ist aufgrund von § 5 Abs. 3 PBG möglich.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Gemeindeversammlung hat Art. 5 Abs. 7 der Bauordnung (BauO) mit einer Bestimmung ergänzt, wonach in der Kernzone im Rahmen von Gestaltungsplänen bis an die Strassengrenze gebaut werden könne und die Grenzabstände auf 2,5 m herabgesetzt werden könnten. Diese Vorschrift verstösst gegen die kantonalrechtlichen Mindestabstände gemäss §§ 265 und 270 PBG. Zwar erlauben §§ 50 und 265 PBG Abweichungen von kantonalrechtlichen Vorschriften über die Abstände, aber nur soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten. Die von der Gemeindeversammlung beschlossene Formulierung geht darüber hinaus; sie berücksichtigt insbesondere entgegenstehende Interessen nicht. Im Bereich der Kernzonen verlaufen beispielsweise Staatsstrassen, an denen im Interesse der Verkehrssicherheit und des Immissions-schutzes ein Bauen auf die Strassengrenze ausgeschlossen ist.

Der Gemeinderat Lindau wurde von der Baudirektion zu einer allfälligen Nichtgenehmigung angehört. Er beantragt, Art. 5 Abs. 7 BauO in der vorliegenden Fassung zu genehmigen, weil für derartige Gestaltungspläne die Zustimmung des Gemeinderates genüge und die Gemeindeversammlung so von materiell unergiebigem Vorlagen entlastet werden könne. Die Recht- und Zweckmässigkeit eines reduzierten Strassenabstandes würde im Genehmigungsverfahren ohnehin fallweise geprüft, dem Sachentscheid werde damit nicht vorgegriffen. – Den Darlegungen des Gemeinderates Lindau kann gefolgt werden. Einer Genehmigung von Art. 5 Abs. 7 BauO steht nichts entgegen.

Aufgrund einer Einwendung wurden die Anforderungen an die Einordnung von Sonnenkollektoren in der Kernzone reduziert, indem in Art. 6 Abs. 1 BauO lediglich noch erwähnt wird, dass sich diese wenig auffällig ins Ortsbild einzufügen hätten. § 238 Abs. 2 PBG verlangt eine besondere Rücksichtnahme auf das geschützte Ortsbild und geht damit weiter als die Bauordnung. Da die entsprechende Vorschrift ohnehin gilt, erscheint eine Genehmigung dennoch als möglich. Die örtliche Baubehörde hat bei der Beurteilung von Baugesuchen neben Art. 6 Abs. 1 BauO auch § 238 Abs. 2 PBG zu beachten.

Aufgrund von Anträgen an der Gemeindeversammlung wurden die Vorschriften über die Dachgestaltung in der Kernzone erheblich gelockert, indem für liegende Dachflächenfenster lediglich eine befriedigende Einordnung verlangt wird und dieselben auch zur Belichtung des 2. Dachgeschosses zugelassen werden, auf eine Längenbeschränkung von Dachaufbauten verzichtet wurde sowie Quergiebel und Kreuzfirste unter Einschluss allfälliger Dachaufbauten bis zur halben Fassadenlänge zugelassen werden. Mit derartigen Vorschriften kann der Schutz des Ortsbildes nicht gewährleistet werden; Art. 7 BauO genügt den Anforderungen von § 205 PBG nicht. Während Abs. 1–4 sowie Abs. 7 noch hingenommen werden können, erweisen sich zusätzliche Quergiebel und Kreuzfirste im Sinne von Abs. 5 als überdimensioniert und ortsfremd. Auch Abs. 6 bleibt hinter den erhöhten Einordnungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG zurück. Art. 7 Abs. 5 und 6 BauO sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Der zur Anhörung eingeladenen Gemeinderat Lindau kann sich diesen Argumenten anschliessen; er beantragt aber, Art. 7 Abs. 5 und 6 solle in der der Gemeindeversammlung vorgelegten ursprünglichen Version genehmigt werden. Diesem Begehren kann nicht gefolgt werden. Bei der sogenannten «ursprünglichen Version» handelt es sich um den Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung, der in dieser Form abgelehnt wurde. Eine Genehmigung ohne eine neue Beschlussfassung ist nicht möglich.

In seinem Schreiben vom 19. April 1996 weist der Gemeinderat sodann darauf hin, dass der maximale Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag in den zweigeschossigen Wohnzonen gemäss Art. 14 Abs. 2 11 m und nicht wie in Art. 12 (Tabelle) aufgeführt 9 m betrage. Da es sich um einen offensichtlichen Verschiedenheit handelt, kann der Druckfehler in Art. 12 formlos korrigiert werden.

Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision wurde die vom eidgenössischen Waldgesetz verlangte Abgrenzung von Wald und Bauzone vorgenommen. Der Bericht nach Art. 26 der Raumplanungsverordnung liegt vor.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Lindau am 13. März und 10. April 1995 beschlossenen Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.

II. Die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 1205 in Tagelswangen wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

III. Art. 7 Abs. 5 und 6 der Bauordnung werden von der Genehmigung ausgenommen.

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

V. Mitteilung an den Gemeinderat Lindau, 8315 Lindau (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Revisionsvorlage), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi