



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. 1076/15

vom 17. Aug. 2015

Referenz-Nr.: ARE 15-1076

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Einzonung Gebiet Hammermüli, Grafstal/Kemptthal und Änderung Art. 15 Bau- und Zonenordnung – Genehmigung**

Gemeinde **Lindau**

Massgebende - Auszug der Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend Art. 15 BZO  
Unterlagen (Grundmasse Industrie- und Gewerbezone) vom 8. Juni 2014

### **Sachverhalt**

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Lindau setzte mit Beschluss vom 19. Mai 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Pfäffikon vom 8. Juli 2014 und des Baurekursgerichts vom 2. Juli 2014, keine Rechtsmittel eingelegt.

Aufgrund der Übergangsbestimmungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) wurde die Anpassung der Bauzonengrenze im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kemptthal mit Verfügung der Baudirektion ARE/131/14 vom 27. Oktober 2014 einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Die Änderung der BZO beinhaltet eine redaktionelle Anpassung betreffend Art. 15 BZO (Grundmasse Industrie- und Gewerbezone).

Mit Schreiben vom 8. Juni 2015 ersucht die Gemeinde Lindau um ergänzende Genehmigung der Einzonung im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kemptthal und der Änderung der BZO betreffend Art. 15 BZO.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Vorlage ist ein nachgelagerter Bestandteil der Teilgenehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 27. Oktober 2014 und soll nun genehmigt werden. Inhaltlich geht es um die Anpassung der Bauzonengrenze im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kemptthal und die Änderung der BZO betreffend Art. 15 BZO.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig. Auf einen Bericht nach Art. 47 RPV kann vorliegend verzichtet werden, da die Dokumentation der Planungsbestandteile bereits zu einem früheren Zeitpunkt stattgefunden hat.

## **B. Materielle Prüfung**

**Zusammenfassung der Vorlage** Mit der Anpassung der Bauzonengrenze im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kempththal soll eine im Jahr 1994 erfolgte Änderung der Bauzonengrenze auf den ursprünglichen, koordinatenmässig festgelegten Zonenverlauf im Jahr 1988 zurückversetzt werden. Die im Jahr 1994 festgelegte Bauzonengrenze ist nicht nachvollziehbar und deshalb entsprechend anzupassen.

Die Änderung der BZO betreffend Art. 15 BZO (Grundmasse Industrie- und Gewerbezone) ist auf einen Kanzleifehler (Ersatz der Gebäudehöhe durch Gesamthöhe) zurückzuführen. Die Gebäudehöhe in der Industriezone bleibt unverändert bei 21.5 m.

**Hinweis zum kantonalen Richtplan** Mit Beschluss des gesamtüberprüften kantonalen Richtplans vom 18. März 2014 hat der Kantonsrat die Weichen für die künftige räumliche Entwicklung im Kanton Zürich gestellt. An seiner Sitzung vom 29. April 2015 hat der Bundesrat den Richtplan genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Inhaltlich erfüllt der vorliegende kantonale Richtplan die Anforderungen, die sich aus dem seit dem 1. Mai 2014 in Kraft befindlichen revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) ergeben. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans kommen die Übergangsbestimmungen nach Art. 38a Abs. 2 und 3 RPG im Kanton Zürich nicht mehr zur Anwendung (vgl. Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 - Umsetzung kantonalen Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung).

**Hinweis zur Kulturlandinitiative** Am 27. Mai 2015 hat das Bundesgericht die Beschwerde (1C\_312/2014) gegen den Entscheid des Kantonsrates bezüglich Kulturlandinitiative einstimmig gutgeheissen. Die Rückweisung an den Kantonsrat bedeutet, dass weiterhin kein rechtskräftiger Beschluss über die Umsetzungsvorlage vorliegt. Entsprechend behält die Weisung der Baudirektion vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Die in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommene Anpassung der Bauzonengrenze im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kempththal steht nicht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative. Gemäss Weisung der Baudirektion handelt sich um Kleinstflächen zur Optimierung und besseren Nutzung der bestehenden Wohnzone mit Gewerbenutzung und nicht zur Ansiedlung von Wohn- und Arbeitsplätzen. Bei der teilweise versiegelten und bestockten Fläche sind keine Fruchtpflanzen betroffen.

**Ergebnis der Vorprüfung** Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 7. Januar 2014 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. 1a PBG). Gemäss §§ 6 und 89 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zu veröffentlichen.



**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Einzonung im Gebiet Hammermüli in Grafstal/Kempththal und Änderung von Art. 15 BZO, die die Gemeindeversammlung Lindau mit Beschluss vom 19. Mai 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen
  - Dispositiv I zu veröffentlichen
  - die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. 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, Postfach, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**