

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

Sitzung vom 27. August 2008

### **1323. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Lindau (Teilgenehmigung)**

Mit Beschluss Nr. 1442 vom 22. Mai 1996 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Lindau. Seither genehmigte die Baudirektion verschiedene Teilrevisionen, letztmals am 26. September 2003 (BDV Nr. 1015/2003). Die Gemeindeversammlung Lindau hat am 10. Dezember 2007 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Dagegen wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. März 2008 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 22. Januar 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. April 2008 ersucht die Gemeinde Lindau um Genehmigung der Vorlage.

Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans umfasst folgende Änderungen:

- Tagelswangen Neustadtstrasse (Einzonung Landwirtschaftszone in Gewerbezone);
- Tagelswangen Riet (Umzonung der Gewerbezone in eine Wohnzone);
- Kleinikon (Einzonung des Weilers mit dazugehörendem Kernzonenplan);
- Winterberg Unterhäsler (Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone);
- Winterberg Bläsihofstrasse (Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone);
- Winterberg Ölwis (Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone);
- Lindau (Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone und Kernzone);
- Grafstal Tannenbaumgarten (Einzonung Erholungszone in Wohnzone und Umzonung Kernzone in Wohnzone).

Zudem wurden einige Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung geändert. Es sind dies: Art. 5 (Abs. 4, 7 und 8), Art. 5a, Art. 6 (Abs. 3), Art. 7 (Abs. 1 und 5), Art. 12 (Abs. 1 und 3), Art. 13 (Abs. 1, 3 und 4), Art. 14 (Abs. 1 und 5), Art. 16 (Abs. 1 und 3), Art. 22 sowie Art. 25.

Ein wesentlicher Teil der genannten Änderungen entspricht geringfügigen Anpassungen der bestehenden Bestimmungen und den Zielsetzungen der Planung und den gesetzlichen Grundlagen. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung im Weiler Kleinikon sind jedoch unklar und unvollständig und für die Bestimmungen betreffend behindertengerechter Wohnüberbauungen fehlt die gesetzliche Grundlage.

Der Weiler Kleinikon ist geprägt von ursprünglich landwirtschaftlichen Wohnbauten. Das Ortsbild und insbesondere die Dachlandschaft weisen eine hohe ästhetische Qualität auf. Mit der Einzonung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass, unter Berücksichtigung der gewachsenen Bebauungsstruktur und insbesondere der intakten Dachlandschaft, ursprünglich für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Bauten für Wohnen umgebaut werden können. Nach dem Text zum kantonalen Richtplan gelten Kleinsiedlungen wie Weiler, abgelegene Ortsteile und andere Gebäudegruppen, die nicht oder die nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartografisch nicht als solches dargestellt sind. Die Gemeinden können zur Erhaltung der Lebensfähigkeit durch Einzonung die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgehende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die Einzonung des Weilers Kleinikon entspricht diesen Grundsätzen.

Bezüglich der Dachgestaltung hat der Gemeinderat der Gemeindeversammlung folgenden Antrag für eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung gestellt (Art. 5a Abs. 3):

«Die herkömmliche Dachform ist zu übernehmen und die Wirkung der geschlossenen Dachflächen beizubehalten. Dachaufbauten sowie Kreuz- und Quergiebel sind nicht zulässig.» Die Gemeindeversammlung hat den zweiten Satz dieses Absatzes gestrichen und den ersten wie folgt umformuliert: «Die herkömmliche Dachform ist soweit zu übernehmen, dass die Wirkung geschlossener Dachflächen beibehalten werden kann.» Die festgesetzte Formulierung schliesst Dachaufbauten, Kehrfirste und Quergiebel implizit zwar aus; die Bestimmung ist jedoch unklar und daher unvollständig. Sie wird dem Ziel der Planung nicht gerecht, dass dem Erhalt des Charakters und der Eigenart des Weilers und insbesondere der Dachlandschaft ein hohes Gewicht beizumessen ist. Art. 5a Abs. 3 ist daher im Sinne des Antrags des Gemeinderates zu ergänzen.

In Art. 5 Abs. 8, Art. 12 Abs. 3 sowie Art. 14 Abs. 5 der Bau- und Zonenordnung werden Bestimmungen definiert, wie unter der Voraussetzung der Erstellung von behindertengerechten Wohnungen eine höhere Ausnützung erreicht werden kann. Gemäss den Art. 5 und 14 können dabei zusätzlich zur Überbauungsziffer 5% der Grundstücksfläche für gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten verwendet werden, gemäss Art. 12 kann die Baumassenziffer um 0,15 erhöht werden und bei Umbauten der Grenzabstand auf 4,0 m herabgesetzt werden. Mit diesen Bestimmungen soll gemäss Bericht nach Art. 47 RPV das alters- und behindertengerechte Wohnen gefördert und damit dem Bedürfnis der alternden Bevölkerung entsprochen werden. Sie lassen

einen sogenannten Ausnützungsbonus für behindertengerechte Wohnungen zu. § 49a Abs. 3 PBG regelt die Möglichkeiten für Ausnützungsboni jedoch abschliessend. Ein Ausnützungsbonus für behindertengerechte Wohnungen ist dabei nicht vorgesehen. Im Übrigen sind nach § 239 Abs. 4 PBG die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten in Wohnüberbauungen angemessen zu berücksichtigen (vgl. auch § 34 Abs. 1 BBV I). Für die erwähnten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung fehlt demnach die gesetzliche Grundlage.

Dem Gemeinderat Lindau wurde Gelegenheit gegeben, zu dieser rechtlichen Beurteilung Stellung zu nehmen. In seiner Stellungnahme vom 19. Juni 2008 lehnt er die Genehmigungsvorbehalte ab. Er erachtet die Vorschriften für den Weiler Kleinikon auch in der durch die Gemeindeversammlung geänderten Fassung als zweckmässig. Sie diene dem Schutz des Ortsbildes in genügender Weise und die Bewilligungsbehörde verfüge in Verbindung mit § 238 PBG über genügend Möglichkeiten, eine baulich unerwünschte Entwicklung zu verhindern. Es fehle jegliche Grundlage für eine Nichtgenehmigung. Es ist zwar unbestritten, dass auch die von der Gemeindeversammlung beschlossene Fassung des Art. 5 Abs. 3 eine rechtliche Grundlage für Baubewilligungen darstellt. Sie widerspricht jedoch dem Gebot der Bestimmtheit der Norm und ist daher unzweckmässig. Betreffend den vorgesehenen Ausnützungsbonus für behindertengerechte Wohnungen ist die Gemeinde der Ansicht, dass die rechtlichen Grundlagen hierfür genügen und dass die Lösung den allseits anerkannten Prämissen für die Planung entspreche. Die Änderung sei namentlich nötig, damit ein konkretes Projekt einer neuen Siedlung für altersgerechte Wohnungen realisiert werden könne. Wie oben dargelegt, fehlt für die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung Art. 5 Abs. 8, Art. 12 Abs. 3 sowie Art. 14 Abs. 5 die gesetzliche Grundlage. Im Übrigen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mittels Gestaltungsplan nach §§ 83 ff. PBG die für ein konkretes Projekt erforderlichen planerischen Grundlagen zu schaffen.

Art. 5 Abs. 8, Art. 12 Abs. 3 sowie Art. 14 Abs. 5 der Bau- und Zonenordnung können nicht als rechtmässig, zweckmässig und angemessen im Sinne von § 5 PBG beurteilt werden und sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Art. 5a Abs. 3 betreffend Dachgestaltung im Weiler Kleinikon ist im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Lindau vom 10. Dezember 2007 betreffend Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung wird unter Vorbehalt von Ziffern II und III dieser Verfügung genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden Art. 5 Abs. 8, Art. 12 Abs. 3 sowie Art. 14 Abs. 5 der Bau- und Zonenordnung ausgenommen.

III. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen, Art. 5a Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 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. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis IV gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Lindau, Tagelwangerstrasse 2, 8315 Lindau (E), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht, Hesse + Schwarze + Partner, Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich, sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi