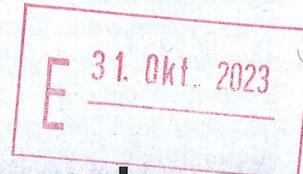




Referenz-Nr.: KS ARE 23-0459

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

1/10



## Revision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Lindau**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 1. Juli 2022
  - Zonenplan mit beantragten Festlegungen Mst. 1:2500 vom 1. Juli 2022
  - Bau- und Zonenordnung (BZO) Lindau [Erläuternde Fassung für die Festsetzung] vom 22. August 2023
  - Bau- und Zonenordnung, Lindau vom 22. August 2023
  - Ergänzungspläne
    - Kernzonenplan Grafstal Mst. 1:1000 vom 1. Juli 2022
    - Kernzonenplan Lindau Mst. 1:1000 vom 22. August 2023
    - Kernzonenplan Tagelswangen Mst. 1:1000 vom 22. August 2023
    - Kernzonenplan Winterberg Mst. 1:1000 vom 22. August 2023
    - Ergänzungsplan Weiler Kleinikon Mst. 1:1000 vom 1. Juli 2022
    - Ergänzungsplan – Waldabstandslinien
      - Ausschnitt Nr. 1, «Oberwis» Mst. 1:2000 vom 1. Juli 2022
      - Ausschnitt Nr. 2, «Rigacher» Mst. 1:2000 vom 1. Juli 2022
      - Ausschnitt Nr. 3, «Berghof» Mst. 1:2000 vom 1. Juli 2022
      - Ausschnitt Nr. 4, «Kemptthal» Mst. 1:2000 vom 1. Juli 2022
      - Ausschnitt Nr. 5, «Hof» Mst. 1:2000 vom 1. Juli 2022
      - Ausschnitt Nr. 6, «Schwimmbad» Mst. 1:2000 vom 1. Juli 2022
      - Ausschnitt Nr. 7, «Gräbler» Mst. 1:2000 vom 1. Juli 2022
      - Ausschnitt Nr. 8, «Hinterhalden / Chaltenried» Mst. 1:2000 vom 1. Juli 2022
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 1. Juli 2022
  - Bericht zu den Einwendungen vom 1. Juli 2022
- Aufzuhebende  
Unterlagen
- Ergänzungsplan: Kernzonenplan Kleinikon Mst. 1:1000 vom 27. August 2008 (RRB Nr. 1323)

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Mit Zukunftswerkstätten hat die Gemeinde Lindau 2017 den Prozess für ihre künftige räumliche Entwicklung gestartet. Deren Ergebnisse wurden in der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) zusammengefasst. Die RES definiert Handlungsfelder und Massnahmen der künftigen Gemeindeentwicklung. So sind die fünf Ortsteile (Winterberg, Tagelswangen, Grafstal, Kempththal und Lindau) anhand ihrer spezifischen Identitäten zu entwickeln sowie in ihren Profilen und Strukturen weiter zu schärfen. Die Erkenntnisse aus der RES bilden – neben der Abstimmung auf die kantonale und regionale Richtplanung sowie geänderter übergeordneter Gesetzgebungen, wie der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) – Grundlage für die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Lindau.

Zwischenzeitlich wurde der kommunale Verkehrsrichtplan revidiert und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0176/22 vom 26. August 2022 genehmigt. Ebenso wurde in einer separaten Teilrevisionsvorlage die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich ergänzt und von der Baudirektion genehmigt (BDV Nr. 0177/22).

Die vorliegende Vorlage umfasst neben Anpassungen an der Bauordnung auch die Kernzonenplanung und die Festlegung der Waldabstandslinien. Um die jeweiligen Kernzonen in ihren vorhandenen Qualitäten zu stärken, wurden Grundsätze und Zielsetzungen formuliert, welche nun in die BZO sowie zugehörige Kernzonenpläne überführt werden. Um dem Siedlungsdruck zu begegnen, wird eine nach Ortsteilen und Quartiercharakter differenzierte Entwicklung angestrebt. Die RES sieht vor allem in Tagelswangen (Gebiet Zürcherstrasse) eine hohe Dichte vor; im Gebiet Ölwis / Blankenwis und in Teilen von Grafstal wird eine massvolle Verdichtung angestrebt. Mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung werden entsprechende Potenziale nun bereitgestellt, indem Zonenzuweisung und Bestimmungen überprüft und mittels gezielter Anhebung der baulichen Dichten auch Stadtreparaturen und Gebietsentwicklungen gefördert werden. Abgestimmt nach Ortsteilen und Quartiercharakter wird dem Aspekt einer massvollen Verdichtung nach innen Rechnung getragen.

**Festsetzung** Die Gemeindeversammlung Lindau setzte mit Beschluss vom 21. November 2022 eine Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 17. Januar 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 beantragt die Gemeinde Lindau die Genehmigung der Vorlage.

**Anhörung** Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage (teilweise) nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 1. Juni 2023 wurde die Gemeinde Lindau angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 22. Juni 2023 erstmals Stellung und bat um ein Gespräch. Im Nachgang zum Gespräch vom 14. August 2023 nahm der Gemeinderat mit Schreiben vom 16. August 2023 erneut Stellung.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Die Gemeinde Lindau ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Es sind somit vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, ohne neue Impulse für die Siedlungsentwicklung zu setzen.

Der Zonenplan wird im Sinne der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) nachgeführt. Neben technischen Bereinigungen und Anpassungen werden auch gezielt Aufzonungen an geeigneten Lagen vorgenommen. Die Baumassenziffer wurde zonenweise überprüft und gebietsspezifisch angehoben. Grundlage hierfür bilden die im regionalen Richtplan bezeichneten Gebiete mit einer hohen bzw. mittleren baulichen Dichte. Auch werden die Kernzonen in ihren vorhandenen Qualitäten gestärkt und differenzierte Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne erlassen. Die BZO wird zudem an die neuen Baubegriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Die Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe führt bei diversen Artikeln zu Anpassungen. Da bei gewissen Begriffen auch die Messweise neu definiert wird, sind auch materielle Änderungen notwendig.

Mit der Überprüfung der Kernzonen erfolgt die Aufteilung auf den ursprünglich engeren Dorfkern sowie einen Schon- und Übergangsbereich zu den umliegenden Wohnzonen. Dies wird mittels Zuweisung zu einer Kernzone 1 (K1) bzw. Kernzone 2 (K2) umgesetzt. Für die Kernzonen Grafstal, Lindau, Winterberg, Tagelwangen sowie Kleinikon werden zudem neu detaillierte Kernzonenpläne festgesetzt. Die Kernzonenpläne treffen spezifische Festlegungen zur Gebäudetypisierung sowie einzelnen Baufluchten. Für die schützenswerten Bauten, die ortsbildprägenden Bauten sowie die übrigen Bauten werden differenzierte Kernzonenbestimmungen erlassen. Im Weiteren werden Zweck, Nutzweise, Grundmasse für Neubauten sowie diverse Gestaltungsanforderungen näher geregelt. Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung werden nur vereinzelt angepasst. Festlegungen, namentlich zu prägenden Frei- und Aussenraumstrukturen, werden nicht getroffen. Parallel zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung hat der Gemeinderat Lindau einen Leitfaden zur Aussenraumgestaltung in Kernzonen entwickelt und mit Beschluss vom 24. November 2021 verabschiedet.

Die Gemeinde hat die Ortsteile und Quartiere überprüft und weist diejenigen einer Quartiererhaltungszone zu, welche hinsichtlich ihrer hohen Siedlungsqualität, ihrer Nutzungsstruktur und/oder ihrer baulichen Gliederung erhalten und erweitert werden sollen. Die BZO trifft für die neu bezeichneten Quartiererhaltungszone «Fischeracher/Brunnacher» sowie «Koloniestrasse» unter anderem differenzierte Festlegungen in Bezug auf deren Gebietscharakter sowie der baulichen Möglichkeiten. Die weder über historische noch siedlungsplanerische Qualitäten verfügenden Siedlungen in den Gebieten «Grafstal»

sowie «Oberwis» werden Wohnzonen zugewiesen. Die Zoneneinteilung wird diesbezüglich unter anderem um eine viergeschossige Wohnzone W4/3.5 ergänzt.

Aufgrund der VDNP werden die Zoneneinteilung sowie Festlegungen zu den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung um die bis anhin im Zonenplan mittels Punktschraffur dargestellten Wohnzone mit Gewerbenutzung ergänzt. In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzungen wird die Baumassenziffer weiter differenziert. Zudem werden eine Grünflächenziffer sowie Festlegungen zur Anordnung von Dachaufbauten bei Attikageschossen sowie der Ausbildung von anrechenbaren Untergeschossen in Hanglagen getroffen.

In den Industrie- und Gewerbebezonen wird auf die bis anhin festgelegte Mindestausnutzung verzichtet. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird das Mass der Fassadenhöhe erhöht.

Die Art. 1 BZO – Zoneneinteilung/Lärmempfindlichkeitsstufen sowie Art. 25 BZO – Erholungszonen werden in Bezug auf die rechtskräftig ausgeschiedenen Erholungszonen um deren spezifische Nutzweisen ergänzt und im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Die Gemeinde beabsichtigt den kommunalen Gesamtplan aus den Jahren 1984 (Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie Versorgungsplan; RRB Nr. 1696 vom 2. Mai 1984) und 1986 (Plan Siedlung und Landschaft; RRB Nr. 1074 vom 26. März 1986) aufzuheben. Die diesbezügliche Aufhebung wird im vorliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zwar erwähnt, bei der Revision des Teilrichtplans Verkehr jedoch nicht beschlossen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 62 Abs. 2 PBG in Erholungszonen nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig sind.

Ergänzungspläne  
Waldabstandlinien

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / statischen Waldgrenzen bildet die Grundlage für die Überprüfung und Neufestsetzung der Ergänzungspläne Waldabstandlinien auf Stufe kommunaler Nutzungsplanung. In den acht Teilgebieten «Oberwis», «Rigacher», «Berghof», «Kempththal», «Hof», «Schwimmbad», «Gräbler» sowie «Hinterhalden / Chaltenried» in denen die Bauzone direkt an den Wald anstösst, werden neu Waldabstandlinien festgelegt.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 3. Februar 2021 bzw. 9. November 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nicht in allen Punkten entsprochen.

Art. 7 Abs. 6 BZO –  
Sonnenkollektoren

Die Gemeinde hat den Vorschlag anlässlich der ersten Vorprüfung betreffend Sonnenkollektoren mit Art. 7 Abs. 6 BZO aufgenommen. Bereits dazumal wurde seitens ARE auf die rechtlichen Unsicherheiten in Zusammenhang mit den Bestimmungen zu den Solaranlagen in der BZO hingewiesen.

Nach der bundesrechtlichen Regelung gelten Solaranlagen auf Dächern – unter Einhaltung der Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 32a Raumplanungsverordnung (RPV) – als genügend angepasst (Art. 18a Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG]). Genügend angepasste energetische Verbesserungen und Anlagen zur Nutzung



erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen, werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (§ 238 Abs. 4 PBG, in Kraft seit 1. September 2022).

Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern in der Kernzone ergibt sich aus dem übergeordneten Recht. Die differenzierten Bestimmungen, wonach Solaranlagen hinsichtlich Ausführung, Anordnung und Integration geregelt werden, schränken die bundesrechtliche Regelung stärker ein, was nicht zulässig ist. Die Bestimmungen in Art. 7 Abs. 6 BZO zur Gestaltung von Solaranlagen sind deshalb nicht genehmigungsfähig.

Der Gemeinderat Lindau nimmt zustimmend Kenntnis von der Nichtgenehmigung von Art. 7 Abs. 6 BZO. Der Vollständigkeit halber weist er darauf hin, dass der diesbezügliche Wortlaut anlässlich der ersten Vorprüfung vom ARE empfehlend eingebracht worden ist.

Art. 31 BZO – Anlässlich der Vorprüfungen wurde darauf hingewiesen, dass sexgewerbliche Nutzungen Betriebe nicht einzig auf die Gewerbezone und Industriezone beschränkt werden können. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist deren Ausschluss in Mischzonen, die keinen minimalen Wohnanteil festgeschrieben haben, nicht rechtens. Art. 31 BZO erweist sich daher des Sexgewerbes als nicht genehmigungsfähig.

Der Gemeinderat Lindau nimmt zustimmend Kenntnis von der Nichtgenehmigung von Art. 31 BZO betreffend die Regelung von Betrieben des Sexgewerbes.

Art. 34 BZO – Die Gemeinde Lindau ist der Auflage beider Vorprüfungen, die maximal zulässige Fahrzeugabstellplätze für die ÖV-Güteklassen C und D in der BZO im Sinne der Maximalwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen zu regeln, nicht nachgekommen. Als Begründung wird angeführt, dass die Vorschriften weder rechtlich übergeordneten Gesetzen noch der kantonalen oder regionalen Planung widersprechen und die eingeführten ortsspezifische Maximalwerte bereits einer Einschränkung entsprechen. Mit der Übernahme der Vorgaben aus der kantonalen Wegleitung 1997 dürften noch weniger Parkplätze erstellt werden, weshalb eine Verschärfung des wilden Parkierens auf Gemeindestrassen zu befürchten sei.

Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Eine Orientierung an den Vorgaben der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs von 1997 und insbesondere eine klare Begrenzung der maximal möglichen Abstellplätze entsprechen grundsätzlich der Gesetzgebung sowie den übergeordneten Planungsinstrumenten.

Gemäss § 242 Abs. 1 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Das Gemeindegebiet wird unterschiedlich gut mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen, jedoch sind 40% der Bevölkerung mit der ÖV-Gütekategorie C und weitere 53% mit ÖV-Gütekategorie D erschlossen. Grosse Siedlungsreserven befinden sich heute in der ÖV-Gütekategorie C. Die kantonalen Wegleitungen zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen zeigen auf, was unter einer angemessenen Reduktion des Grundbedarfs in Abhängigkeit von der Erschliessungsgüte mit dem ÖV und im Sinne der Reduktion der Umweltbelastungen durch den motorisierten Verkehr zu verstehen ist.

Der kantonale Richtplan besagt in Leitlinie 2 für die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich, dass die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten ist. Der öffentliche Verkehr hat mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, der nicht auf den Fuss- und Veloverkehr entfällt. Ebenso ist im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung als Ziel die Nachhaltigkeit im Verkehr festgehalten. Auch das regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Winterthur und Umgebung, welches durch die Gemeinden an der Delegiertenversammlung der RWU vom 26. Juni 2019 verabschiedet wurde, macht Aussagen zur Parkierung. Das Konzept stellt einen verbindlichen Orientierungsrahmen dar, an dem künftige verkehrsplanerische Vorhaben in der Region Winterthur und Umgebung auszurichten sind. Ein Ziel des rGVK ist die Steuerung der Verkehrsnachfrage (Z2). Als Strategie 7 ist die Nutzung der Parkierung als Steuerungsinstrument definiert. Zur Umsetzung der verschiedenen Strategien wurden verschiedene Handlungsschwerpunkte festgelegt. Die Handlungsschwerpunkte 11 und 12 beinhalten die Erstellung und Bewirtschaftung von Parkplätzen auf privatem und öffentlichem Grund.

Gemäss § 16 Abs. 1 des PBG haben die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Dazu gehören auch die jeweiligen strategischen Ziele und Handlungsstrategien. Im Bereich der Nutzungsplanung steht den Gemeinden jedoch grundsätzlich ein weiterer Gestaltungsspielraum zu. Gemäss Lehre und Rechtsprechung haben sich die Rechtsmittelinstanzen – und mit ihnen auch die kantonalen Genehmigungsbehörden – in planerischen Fragen, zu welchen den Gemeindebehörden ein erhebliches prospektiv-technisches Ermessen eingeräumt werden muss, Zurückhaltung aufzuerlegen (kommunale Planungsautonomie). Wenngleich die von der Gemeinde Lindau gewählte Lösung nicht der kantonalen Wegleitung entspricht, scheint sie im Lichte der kommunalen Planungsautonomie zumindest vertretbar. Die Gemeindeversammlung vom 20. Juni hat der Einführung der Parkplatzbewirtschaftung auf dem Gemeindegebiet von Lindau zugestimmt. Die Inkraftsetzung des Parkierungs- und Parkkartenreglement erfolgte per 1. Juli 2023. Entsprechend kann die Änderung von Art. 34 BZO genehmigt werden.

Bei Bauprojekten von Mehrfamilienhäusern in den ÖV-Güteklassen C und D ist jeweils darauf zu achten, dass der Spielraum zur Erstellung einer reduzierten Zahl von Autoabstellplätzen im Sinne der kantonalen Richtplanung lenkungswirksam hinsichtlich der Verlagerung der Mobilität vom MIV zum ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr genutzt wird.

Kleinsiedlungen  
ausserhalb des  
Siedlungsgebiets

Mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 wurden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets umfassend überprüft und allenfalls erforderliche Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG vorschlagen wird. Aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen wurde den Gemeinden empfohlen, derzeit keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen. Mit Kreisschreiben vom 18. März 2022 wurden die Gemeinden darüber informiert, dass die Ausgestaltung von Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern als Nichtbauzonen wegen der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Zonenarten im PBG nicht rechtmässig ist. Aus diesem Grund wurden sie angewiesen, ab sofort keine

Planungsakte mehr festzusetzen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen.

Die Baudirektion plant deshalb die Anpassung des PBG, mit welcher eine Weilerzone nach Art. 33 RPV eingeführt werden soll. Solange keine solche Weilerzone besteht, sind sämtliche Änderungen an den bestehenden Weilerkernzonen nicht rechtmässig.

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die VKaB setzt für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone provisorische Nutzungszonen fest und regelt die Verfahrensvorschriften bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des PBG und der kommunalen Nutzungsplanungen. Gegen die VKaB wurden Rechtsmittel ergriffen, weshalb diese noch nicht in Kraft gesetzt ist. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der VKaB wurden alle Kleinsiedlungen überprüft. Dabei hat sich ergeben, dass Kleinikon die Anforderungen an eine Weilerzone erfüllt. Entsprechend der Anweisung im Kreisschreiben ist die vorliegende Änderung nicht rechtmässig.

Art. 1, 2 und 10 BZO – in Zusammenhang mit den Bestimmungen zum Weiler Kleinikon sowie der Ergänzungsplan Weiler Kleinikon Mst. 1:1000 werden daher nicht genehmigt.

Die Gemeinde Lindau führt anlässlich der Anhörung aus, dass es unklar sei, welche kommunalen Festlegungen in Kleinikon anzuwenden seien. Auf der Grundlage von § 12 VKaB werde diesbezüglich angeregt, soweit diese nichts abweichendes bestimmt für die Kleinsiedlung Kleinikon zumindest diejenigen Bestimmungen der BZO anzuwenden, die über die VKaB hinausgehende gestalterische Vorgaben treffen würden. Gestützt auf § 12 VKaB sollen sodann die Art. 5 Abs. 2 und 3, Art. 6, Art. 7 und Art. 8 neuBZO angewendet werden dürfen.

Da die VKaB noch nicht rechtskräftig ist, haben die Regelungen gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 17. März 2023 weiterhin Bestand. Seit der Publikation der VKaB im kantonalen Amtsblatt gilt jedoch die sogenannte negative Vorwirkung. Da die Verordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorsieht, können Bauvorhaben die beabsichtigten planungsrechtlichen Festlegungen nachteilig beeinflussen. § 234 PBG sieht deshalb vor, dass die Baubehörde Bauvorhaben in dieser Hinsicht prüft und gegebenenfalls schon vor Inkrafttreten der Verordnung verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt (vgl. Checkliste für die kommunale Stellungnahme für Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen). Dementsprechend liegt es in erster Linie in der Kompetenz der Gemeinde zu überprüfen, ob die baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltung mit dem Erscheinungsbild und Charakter des Weilers zu vereinbaren sind. Dabei können hinsichtlich gestalterischer Belange, wie bspw. Dachgestaltung, Gestaltung und Gliederung der ortstypischen Gebäudeteile, der ortstypischen Umgebungsgestaltung (Materialisierung und Bepflanzung) auch Vorgaben für die Kernzonen im Siedlungsgebiet hinzugezogen werden.

Zonenplan und Kernzonenpläne (Ergänzungspläne) Aufgrund der voranstehenden Ausführungen zu den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets kann zurzeit die Darstellung des Weilers Kleinikon im Zonenplan nicht genehmigt werden.

Kernzonenpläne Lindau, Tagelswangen und Winterberg Gemäss Art. 2 BZO gilt für die Abgrenzung der Zonen der Zonenplan im Mst. 1:5000 sowie für die Kernzonen die jeweiligen Kernzonenpläne im Mst. 1:1000. Anlässlich der Genehmigungsprüfung ist aufgefallen, dass die Zonengrenzen in diesen Plänen abweichend dargestellt sind. Um Widersprüche auszuschliessen, sind auch für die Kernzonen die Abgrenzungen gemäss dem Zonenplan im Mst. 1:5000 vorbehalten.

Abweichungen wurden im Kernzonenplan Lindau im Bereich der Haldenstrasse (Grundstücke Kat.-Nrn. 749 sowie 825) und im Bereich Stuckliweg (Grundstück Kat.-Nr. 176), im Kernzonenplan Tagelswangen im Bereich des Winterwegs (Grundstück Kat.-Nr. 1007) und im Kernzonenplan Winterberg im Bereich der Bläsihofstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 352) sowie im Bereich der Schürliacherstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 297) sowie des östlich angrenzenden Grundstückes Kat.-Nr. 258 ausgemacht. Im Rahmen der Kompetenzdelegation der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat wurden die vorgebrachten Differenzen in den jeweiligen Ergänzungsplänen korrigiert und die Unterlagen entsprechend bereinigt.

Redaktioneller Fehler Anlässlich der Genehmigungsprüfung ist aufgefallen, dass der in Art. 28 Abs. 4 BZO zu den Festlegungen zum Gestaltungsplan Ölwis / Blankenwis gemachte Verweis auf Abs. 2 aufgrund erfolgter neuer Gliederung nicht korrekt ist. Damit dieser sich wie bis anhin auf die Anforderungen der gelisteten Erschliessungs- und Überbauungskonzepte bezieht, ist auf Art. 28 Abs. 1 BZO zu verweisen. Im Rahmen der Kompetenzdelegation der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat hat die Gemeinde Lindau den vorgängig angeführten redaktionellen Fehler korrigiert und die Unterlagen entsprechend bereinigt.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- Art. 7 Abs. 6 BZO betreffend die Regelung von Sonnenkollektoren in den Kernzonen
- Art. 1, 2 sowie Art. 10 BZO betreffend die Bestimmungen zum Weiler Kleinikon
- Art. 31 BZO betreffend die Regelung von Betrieben des Sexgewerbes
- Darstellung des Weilers Kleinikon im Zonenplan Mst. 1:5000
- der Ergänzungsplan Weiler Kleinikon Mst. 1:1000

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechtsmitteln In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Lindau nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II bis IV) ist die Gemeinde Lindau zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren,

hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Bestimmungen bedürfen keiner Nachfolgeregelung bzw. sind keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II-IV). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Lindau zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Sofern für eine Nachfolgeregelung ein Ermessensspielraum verbleibt oder keine Einräumung der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung erfolgt ist, obliegt die erneute Festsetzung der Gemeindeversammlung (§ 88 PBG). Die Nachfolgeregelung ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

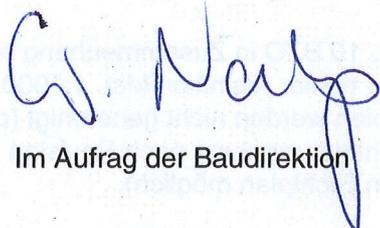
IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Lindau mit Beschluss vom 21. November 2022 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II bis IV genehmigt.
- II. Die Bestimmungen Art. 1, 2 sowie Art. 10 BZO in Zusammenhang mit dem Weiler Kleinikon, der Ergänzungsplan für den Weiler Kleinikon Mst. 1:1000 sowie die zugehörigen Darstellungen im Zonenplan werden nicht genehmigt (derzeit keine Nachfolgeregelung möglich bzw. Nachfolgeregelung nach Revision des Planungs- und Baugesetzes und dem kantonalen Richtplan möglich).
- III. Es wird festgestellt, dass für die Kleinsiedlung Kleinikon bis zur rechtsgültig genehmigten Nachfolgeregelung die bisherigen BZO-Bestimmungen, die Anweisungen im

Kreisschreiben der Baudirektion vom 17. März 2023 bzw. nach deren Inkrafttreten die Verordnung über die Kleinsiedlungen im Kanton Zürich gelten.

- IV. Die Bestimmungen Art. 7 Abs. 6 BZO sowie Art. 31 BZO werden nicht genehmigt.
- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- VI. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen
- Dispositiv I bis IV sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- VII. die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- VIII. Mitteilung an
- Gemeinde 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)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

  
Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM 30. OKT. 2023