

Sitzung vom 21. November 2022

---

<b>41</b>	<b>6</b>	<b>Raumplanung, Bau und Verkehr</b>
	<b>6.0</b>	<b>Raumordnung</b>
	<b>6.0.4</b>	<b>Kommunale Planung</b>
		<b>Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>

*öffentlich*

---

## **Ausgangslage**

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde sowie der dazu gehörende Zonenplan datieren zum grossen Teil aus dem Jahr 1995. Änderungen wurden in den Jahren 2007, 2014 und 2021 beschlossen. Die Gemeinde Lindau hat mit den Zukunftswerkstätten im Jahr 2017 den Prozess zur Definition einer Strategie für die räumliche Entwicklung gestartet. Die Ergebnisse dieser Zukunftswerkstätten wurden in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) zusammengefasst. Auf dieser Grundlage sollen die grundeigentümersverbindlichen Planungsinstrumente (Nutzungsplanung) ausgearbeitet werden, welche für die Umsetzung der Erkenntnisse erforderlich sind. Im selben Schritt sollen auch die Anpassungen, welche aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung erforderlich sind, namentlich die neuen Baubegriffe (IVHB) in der Revision umgesetzt werden. Ebenso sind die Planungsinstrumente auf die Richtplanung des Kantons Zürich und der Region Winterthur und Umgebung abzustimmen.

## **Kantonale Vorprüfungen**

Die totalrevidierte BZO wurde während des laufenden Verfahrens insgesamt zweimal durch die kantonalen Instanzen vorgeprüft. Mit den nun revidierten Unterlagen sind weitestgehend alle kantonalen Auflagen / Beanstandungen in die aktuelle Vorlage eingeflossen (vergleiche hierzu erläuternder Bericht, Kapitel 8).

## **Ergebnis der Mitwirkung aus der öffentlichen Auflage**

Mit Beschluss Nr. 1 vom 26. Januar 2022 hat der Gemeinderat die BZO-Gesamtrevision zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) verabschiedet. Diese fand vom 4. Februar 2022 während 60 Tagen statt (bis 5. April 2022).

Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden, was an der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 erfolgt. Der Bericht über die Einwendungen behandelt alle eingegangenen Stellungnahmen, auch die Einwendungen, welche berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist 10 Stellungnahmen ein. Die Nachbargemeinden brachten keine Einwände vor. Hingegen hat der Gemeinderat Lindau betreffend Art. 7 Abs 2 neuBZO (Dachneigung/Dachform) noch eine Ergänzung/Präzisierung vorgenommen. Die Eingaben behandelten insbesondere folgende Hauptthemen:

- Grünflächenziffer
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Aufzonung Winterberg (W2/1.7)
- Kernzonenpläne

Die 10 Stellungnahmen beinhalten insgesamt 15 Einwendungen, Hinweise und Empfehlungen. Davon werden:

- 7 berücksichtigt,
- 1 teilweise berücksichtigt,
- 6 nicht berücksichtigt,
- 1 zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der berücksichtigten Einwendungen betrifft insbesondere:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Aufzonung Winterberg (W2/1.7)
- Kernzonenpläne

Der Umfang der Anpassungen erfordert keine erneute öffentliche Auflage. Für die Behandlung im beiliegenden Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert. Die Einwendungen wurden hinsichtlich der besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit mit einer durchlaufenden Ordnungsnummer (z.B. E01) und einer themenspezifischen Nummer (z.B. 2.02) erfasst. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird innerhalb des Berichts dargelegt, welche Gründe zu einer ablehnenden Entscheidung geführt haben.

Nachfolgend wird nochmals zusammengefasst auf die wichtigsten Änderungen nach der öffentlichen Auflage eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründungen innerhalb des erwähnten Berichts zu den Einwendungen verwiesen. Dieser gibt umfassend Auskunft über die Berücksichtigung oder Rückweisung der Anträge.

#### *Gebiet «Ölwis/Blankenwis»*

*(Einwendungen Nrn. B1.02 und B1.03)*

Das Areal «Ölwis / Blankenwis» liegt heute in einer 2-geschossigen Wohnzone W2 mit einer Baumassenziffer von maximal  $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Zudem gilt die Pflicht zum Erstellen eines Gestaltungsplans. Der regionale Richtplan sieht für das Areal «Ölwis / Blankenwis» eine mittlere bauliche Dichte vor (Baumassenziffer zwischen  $1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und  $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ). Die heute zulässige Baumassenziffer von  $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  liegt klar unter diesen Vorgabewerten. Ursprünglich sollte die Grundzonierung für dieses Areal bezüglich der Baumassenziffer auf  $1.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  angepasst werden. Die diesbezügliche Einwendung fordert den Verzicht auf die Schaffung einer solchen (neuen) Zone. Es wird nun nach reiflichen Überlegungen und erneuter Überprüfung sämtlicher Grundlagen (insb. aktueller Stand GP Ölwis-Blankenwis) davon Abstand genommen, eine neue Wohnzone W2/1.7 für die beiden Parzellen Ölwis-Blankenwis zu schaffen. Eine Aufzonung von W2/1.3 (bestehend) auf W2/1.5 (neu) ist als Regelbauweise angemessen und behandelt den grösseren Teil des Ortsteils Winterberg gleich. Es handelt sich dabei nicht um eine isolierte, sondern um eine zusammenhängende Aufzonung. Für das Areal Ölwis/Blankenwis entsteht darüber hinaus (Gestaltungsplanpflicht) zusammen mit den Zuschlägen für Schrägdächer und für Arealüberbauungen ein genügend grosser Spielraum für die Entwicklung. Den (minimalen und maximalen) Dichtevorgaben der regionalen Richtplanung wird damit ebenfalls entsprochen.

*Grundmasse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – Art. 23 neuBZO  
(Einwendung Nr. B2.05)*

Bauten in diesen Zonen müssen eine Vielzahl von Anforderungen erfüllen und unterschiedliche Nutzungen beherbergen können (z.B. Turnhalle, Schwimmbad, Verwaltung etc.). Entsprechend sind spezifische Bautypen gefordert, die auch grössere Höhenmasse erfordern. Auf die Definition einer Fassadenhöhe sollte in dieser Zone ursprünglich (komplett) verzichtet werden. Die diesbezügliche Einwendung fordert die Beibehaltung der bestehenden Fassadenhöhe von 10.5 m. Vertiefte Abklärungen mit dem Bereich Liegenschaften haben jedoch gezeigt, dass aufgrund des aktuellen Planungsstandes (Schul-)Gebäude mit einer Fassadenhöhe von max. 16.0 m zulässig sein müssen. Entsprechend soll neu dieses Mass (16.0 m) im Sinne eines Kompromisses für sämtlichen Zonen von öffentlichen Bauten und Anlagen gelten.

*Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen – Art. 29 neuBZO  
(Stellungnahme Nr. A0.02)*

Mit Unterstützung der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sollten ursprünglich für die Gebiete «Seltenbach» und die Gewerbezone zwischen Rietstrasse / Mosacherstrasse und Lindauerstrasse (Tagelswangen) Sonderbauvorschriften eingeführt werden. Dies mit dem Ziel Beherbergungsbetriebe zu ermöglichen. Entsprechende Nutzungen dürften maximal bis zu 40 % der zulässigen Baumasse beanspruchen und nur mittels privatem Gestaltungsplan bewilligt werden. Zwischenzeitlich hat sich aber gezeigt, dass im Perimeter des Gestaltungsplans Valley Beherbergungsbetriebe ermöglicht werden sollen. Auf entsprechende Bestimmungen innerhalb der neuen BZO soll daher verzichtet werden. Somit könnte auch ein weiterer Kritikpunkt seitens kantonaler Baudirektion entschärft und die Verfahren entkoppelt werden. Die spezifischen Einträge im regionalen Richtplan müssten dennoch weiterverfolgt werden.

*Vorschrift betreffend Mehrlängenzuschläge – Art. 18 Abs. 3 neuBZO  
(redaktionelle Änderung)*

Im angedachten Art. 18 Abs. 3 neuBZO wird festgehalten, dass wenn die «Gebäudelänge» mehr als 16 m beträgt, ein Mehrlängenzuschlag einzuhalten ist. Gemäss übergeordnetem Recht – § 23 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) – ist für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags die «Fassadenlänge» massgebend. Zwecks besserer Verständlich- und Einheitlichkeit soll neu im Art. 18 Abs. 3 neuBZO der Begriff «Fassadenlänge» statt «Gebäudelänge» verwendet.

*Vorschrift betreffend Dachform in Kernzonen – Art. 7 Abs. 2 neuBZO  
(Ergänzung/Präzisierung Nr. B2.07)*

Im angedachten Art. 7 Abs. 2 neuBZO wird festgehalten, dass in Kernzonen für Hauptgebäude nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° in der Kernzone 1 und von 25° bis 50° in der Kernzone 2 zulässig sind. Bei der Überprüfung der Eingaben nach der öffentlichen Auflage wurde festgestellt, dass im Bereich der Dachformen in der Kernzone, Artikel 7 Abs. 2 neuBZO eine Präzisierung vorgenommen werden sollte. Die Präzisierung von Artikel 7 Abs.2 soll wie folgt vorgenommen werden: «Für Hauptgebäude sind, sofern nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° in der Kernzone 1 und von 25° bis 50° in der Kernzone 2 zulässig. Aufschieblinge sind gestattet».

### **Empfehlung Gemeinderat und weiteres Vorgehen**

Mit der gesamtrevidierten Bau- und Zonenordnung liegt eine umfassende rechtliche Grundlage vor, inskünftig entsprechend den kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben und Rechtsgrundlagen Baugesuche ausgewogen beurteilen und bewilligen zu können. Die Stellungnahmen von Einwohnern, Kanton, Region und der umliegenden Gemeinden wurden geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

Der Gemeinderat beurteilt die nun bereinigt vorliegenden Unterlagen als recht- und zweckmässig und als ausgewogene und gute Grundlage für die eigentümerverbindliche, kommunale Baurechtssprechung und empfiehlt dem Souverän deren Festsetzung.

Rechtlich bestimmend und somit seitens der Gemeindeversammlung festzusetzen und von der Baudirektion anschliessend zu genehmigen, sind der Zonenplan, die Bauordnung, die Kernzonen- und die Ergänzungspläne. Der Bericht zu den Einwendungen legt die Behandlung der Einwendungen dar und ist von der Gemeindeversammlung abschliessend zu genehmigen. Der Bericht nach Art. 47 RPV erläutert die Festlegungen von Plänen und Bauordnung als Grundlage für den Festsetzungsbeschluss und zur späteren Klärung von Sachfragen im Baurechtsvollzug. Der Bericht ist durch die Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Nach dem Festlegungsbeschluss erfolgt der Genehmigungsantrag an die kantonale Baudirektion durch den Gemeinderat. Beide Beschlüsse werden anschliessend rekursfähig publiziert. Nach erneuter Publikation der erreichten Rechtskraft können die neuen Bestimmungen in den Baubewilligungsverfahren angewandt werden.

Zwecks effizienter Umsetzung sollen allfällige kleinere und / oder untergeordnete Abänderungen an der totalrevidierten BZO durch den Gemeinderat vorgenommen werden können, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen.

### **ANTRAG**

Der Gemeindeversammlung wird die Festsetzung der Gesamtrevision der BZO mit folgenden Unterlagen beantragt:

- Vorschriften Bau- und Zonenordnung (BZO), dat. vom 1. Juli 2022
- Zonenplan 1:5'000, dat. vom 1. Juli 2022
- Kernzonenpläne Tagelswangen, Lindau, Winterberg und Grafstal inkl. Ergänzungsplan Weiler Kleinikon, alle dat. vom 1. Juli 2022
- Ergänzungspläne – Waldabstandslinien 1:2'000, Ausschnitt Nrn. 1 - 8, alle dat. vom 1. Juli 2022
- Bericht zu den Einwendungen, dat. vom 1. Juli 2022
- Erläuternder Bericht, dat. vom 1. Juli 2022 (zur Kenntnisnahme)

## MÜNDLICHE ERLÄUTERUNGEN

Stephan Schori, Ressortvorsteher Hochbau, erläutert das Geschäft.

Der Gemeindepräsident fragt die RPK an, ob sie das Wort wünschen. Die RPK wünscht an der Versammlung nicht das Wort.

## ABSTIMMUNG

Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird mit 65 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen genehmigt.

## BESCHLUSS

Die Gemeindeversammlung

**beschliesst**

1. Die Festsetzung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird genehmigt
2. Mitteilung an:
  - Ressortvorsteher Hochbau
  - Abteilungsleiter Bau und Werke

**IM NAMEN DER  
GEMEINDEVERSAMMLUNG**



Bernard Hosang  
Gemeindepräsident



Sandra Markovic  
Gemeindeschreiberin

versandt am: - 6. Dez. 2022