

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 20. Dezember 2023

124	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.0	Raumordnung
	6.0.4	Kommunale Planung

Weiteres Vorgehen Revision BZO

Ausgangslage

Am 21. November 2022 setzte die Gemeindeversammlung Lindau die totalrevidierte BZO fest. Hinsichtlich der detaillierten Inhalte wird auf den dazugehörigen Beschluss der Gemeindeversammlung, datiert vom 21. November 2022, verwiesen (nachfolgend GV-Beschluss) – inklusive Rechtskraftbescheinigung des Bezirkrats vom 17. Januar 2023.

Aufgrund der erwähnten Rechtskraftbescheinigung beantragte die Gemeinde die abschliessende Genehmigung durch die kantonale Baudirektion im Januar 2023. Die abschliessende Prüfung und Genehmigung nahm seitens kantonaler Behörden mehr Zeit als üblich (üblich sind 90 Tage) in Anspruch und sodann wurde die Gemeinde zu ihrem Erstaunen mit kantonalem Schreiben vom 1. Juni 2023 zur Anhörung der teilweisen Nichtgenehmigung der vorliegenden BZO-Gesamtrevision eingeladen. Der Kanton brachte insbesondere bei folgenden Artikeln/Planakten Genehmigungsvorbehalte hervor:

- Art. 1, 2 sowie 10 (neu)BZO betreffend die Bestimmungen zum Weiler Kleinikon *
- Ergänzungsplan Weiler Kleinikon, Mst. 1:1000 *
- Darstellung Weiler Kleinikon im Zonenplan, Mst. 1:5000 *
- Art. 7 Abs. 6 (neu)BZO betreffend detaillierte gestalterische Vorschriften von Sonnenkollektoren in Kernzonen *
- Art. 31 (neu)BZO betreffend Beschränkung Betriebe des Sexgewerbes nur auf Gewerbe- und Industriezonen *
- Art. 34 (neu)BZO betreffend Beschränkung der Maximalwerte von Abstellplätzen für Personenwagen für die ÖV-Güteklassen C und D

Des Weiteren wurde im Schreiben vom 1. Juni 2023 (ARE) auf Inhalte hingewiesen, die seitens ARE als redaktionelle Fehler beurteilt wurden und für die Genehmigung zu korrigieren seien. Die entsprechende redaktionelle Bereinigung wurde umgehend vorgenommen und bedarf keiner erneuten Beurteilung durch die Baudirektion.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2023 nahm der Gemeinderat, vertreten durch die Baubehörde Lindau, Stellung und beantragte zusammengefasst, mit Ausnahme von Art. 7 Abs. 6 und Art. 31 BZO (Verzicht seitens Gemeinde denkbar), am Entscheid der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 grundsätzlich festzuhalten. Die kantonale Baudirektion suchte daraufhin das Gespräch mit dem Ressortvorstand und den Vertretern der Abteilung Bau und Werke. An der Sitzung vom 14. August 2023 konnten die Argumente besprochen und ergänzende Nachweise vorgebracht werden.

Die Gemeinde reichte sodann mit ihrem Schreiben vom 12. September 2023 die redaktionell angepassten Akten nochmals der Baudirektion ein und bat um Prüfung und Teilgenehmigung. Mit Verfügung KS-0459 / 23 vom 30. Oktober 2023 hat die Baudirektion für die eingereichten Akten eine «teilweise Nichtgenehmigung» ausgestellt. Einzelne der vorgenannten Genehmigungsvorbehalte können weiterhin nicht genehmigt werden, was in der der Anwendung der BZO zu Missverständnissen führen könnte.

Gemäss Dispositiv V der kantonalen Verfügung kann innert 30 Tagen ein Rechtsmittel ergriffen werden.

Der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle auf folgenden Absatz innerhalb des GV-Beschlusses hingewiesen (letzter Absatz vor dem Antrag, S. 4):

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.

Bei den nachfolgend erwähnten Anpassungen gemäss Erwägungen handelt es sich aus Sicht des Gemeinderats genau um solche.

Erwägungen betreffend Rechtsmittel

Nach mehreren intensiven Austauschen zusammen mit dem kommunalen Ortsplaner und Vertretern der Gemeinde sowie auch einem persönlichen Gespräch mit der kantonalen Baudirektion im Verlauf des Sommers/Herbst 2023, konnte hinsichtlich den Bestimmungen zum Weiler Kleinikon und der Maximalwerte von Abstellplätzen für Personenwagen für die ÖV-Güteklassen C und D eine – für die Gemeinde vertretbare – Lösung gefunden werden.

Die Maximalwerte für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen Art. 34 (neu)BZO können aufgrund der nachgereichten Begründungen und Nachweise entsprechend dem Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 im Sinne der zugestandenen Gemeindeautonomie belassen werden. Es sind diesbezüglich keine Anpassungen erforderlich.

In der gegebenen Situation kann auf das Ergreifen eines Rechtsmittels verzichtet werden.

Fassungen Gemeindefwebseite

Um Missverständnisse in der Anwendung der BZO und des Zonenplans zu vermeiden, gilt es nun, Fassungen herzustellen, welche die «teilweise Nichtgenehmigung» abbilden und auf der Webseite der Gemeinde als Download zur Verfügung gestellt werden. Die entsprechenden Änderungen bedürfen keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

In diesen Fassungen sollen nun folgende Anpassungen – gegenüber dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 – vorgenommen werden:

- Auf den jeweiligen Titelblättern der BZO und des Zonenplans wird der Bezug zur teilweisen Nichtgenehmigung hergestellt.
- Die Wortlaute in den Artikeln 1, 2 sowie 10 (neu)BZO betreffend die Bestimmungen zum Weiler Kleinikon werden in der BZO gelöscht. Anstelle wird eine Fussnote eingefügt, die auf die teilweise Nichtgenehmigung verweist. Der Titel «Weiler Kleinikon» bei Art. 10 BZO wird belassen, so dass ein Bezug zum Ortsteil und dem geltenden Recht hergestellt werden kann. Dies ist die Folge der aktuellen Rechtslage aufgrund der negativen Vorwirkung der «Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen» (VkaB, RRB Nr. 274/2023) vom 7. März 2023.
- Der Ergänzungsplan «Weiler Kleinikon, Mst. 1:1000» ist von der Genehmigung ausgenommen und wird nicht öffentlich gemacht.
- Die nichtgenehmigte Zone «Weiler Kleinikon» wird im Zonenplan 1:5000 entsprechend dem ÖREB (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, www.maps.zh.ch) mit einer roten Bandierung dargestellt und in der Legende als Informationsinhalt aufgeführt.
- Der Wortlaut von Art. 7 Abs. 6 (neu)BZO betreffend die detaillierten gestalterischen Vorschriften von Sonnenkollektoren in Kernzonen wird in der BZO gelöscht. Anstelle wird eine Fussnote eingefügt, die auf die teilweise Nichtgenehmigung verweist.
- Der Wortlaut von Art. 31 (neu)BZO betreffend die Beschränkung Betriebe des Sexgewerbes nur auf Gewerbe- und Industriezonen wird in der BZO gelöscht. Anstelle wird eine Fussnote eingefügt, die auf die teilweise Nichtgenehmigung verweist.

Gesamtplan

Nebst den Inhalten zur neuen BZO und dem Zonenplan macht die kantonale Baudirektion auch noch folgenden Hinweis innerhalb ihrer Verfügung (5. Absatz, S. 4):

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.

Die Baudirektion hat dieses Thema nicht im Dispositiv der Verfügung vom 30. Oktober 2023 aufgeführt. Insofern verbleibt der Gemeinde ein Handlungsspielraum. Beabsichtigt war die Aufhebung der Gesamtpläne aus dem Jahr 1984/1986 im Rahmen der Revision des Verkehrsplans (2021/22), was aber aus unbekanntem Gründen nicht erfolgte.

Die Gesamtpläne oder kommunalen Richtpläne dienen als strategische und behördenverbindliche Steuerungsinstrument für die Gemeindeentwicklung. Nur für den Verkehrsplan besteht eine Erstellungspflicht (§ 31 Abs. 2 PBG). Für spezifische Sachbereiche (z.B. Erholungsgebiete) dürfen Teilrichtpläne erstellt werden.

Die benannten Gesamtpläne (Siedlung und Landschaft, etc.) entsprechen in verschiedenen Punkten nicht mehr dem aktuellen Zonenplan und allenfalls auch nicht der räumlichen Entwicklungsstrategie (2017). Bei künftigen Änderungen des Zonenplans, der BZO oder beim Erstellen eines allfälligen Gestaltungsplans könnten Widersprüche entstehen, die das ARE bemängelt und eine Anpassung fordert. Insofern haben die Anpassung oder Aufhebung dieser Gesamtpläne eine gewisse Relevanz.

Das ARE weist zudem darauf hin, dass für die Nutzung von Erholungszonen (§ 62 Abs. 2 PBG) der Eintrag in einem Richtplan (Kanton, Region, Gemeinde) erforderlich ist. Entsprechend dürfte der Gesamtplan mit den Inhalten zum Thema Landschaft nicht ersatzlos aufgehoben werden.

Soweit an keinem Teil der bestehenden Gesamtpläne (1984/1986) festgehalten werden soll, könnte eine Reduktion der Gesamtpläne auf einen Teilrichtplan «Erholungsgebiete» vorgenommen werden. Für die Festsetzung eines kommunalen Richtplans ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.

Meinung Gemeinderat

Mit der nun vorliegenden Revision der BZO und dem Zonenplan liegt der Gemeinde eine recht- und zweckmässig und als ausgewogene und gute Grundlage für die eigentümerverbindliche, kommunale Baurechtssprechung vor, die auch weitestgehend dem Sinn und Geist des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 entspricht sowie auf die aktuelle, übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt ist.

Die nicht genehmigten Inhalte sollen hingenommen werden und auf ein Rechtsmittelverfahren soll auf Stufe der kommunalen Behörde verzichtet werden.

Für die Verwendung auf der Webseite der Gemeinde sollen die BZO und der Zonenplan entsprechend den Erwägungen angepasst werden.

Der Gemeinderat beabsichtigt, wie von der Baudirektion empfohlen, baldmöglichst eine entsprechende Aufhebung der Gesamtpläne vorzunehmen und diese, wo nötig, durch angepasste Teilrichtpläne zu ersetzen.

* Diese nichtgenehmigten Inhalte stellen für den Gemeinderat wie folgt eine verfahrensabschliessende bzw. nicht verfahrensabschliessende Anordnung dar; siehe hierzu die per 5. Januar 2024 vorzubereitende, amtliche Publikation durch die Abteilung Bau und Werke:

Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der teilweisen Nichtgenehmigung der Baudirektion:

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Lindau haben an der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 folgende Beschlüsse gefasst:

- 1 Die Totalrevision der kommunalen BZO Lindau wird festgesetzt.*
- 2 Dem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.*
- 3 Der Bericht gemäss Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.*

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 30. Oktober 2023 mit Beschluss Nr. KS-0459 / 23 verfügt:

- I. Die Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde, welche die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 21. November 2021 festgesetzt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II bis IV genehmigt.*
- II. Die Bestimmungen Art. 1, 2 sowie Art. 10 BZO in Zusammenhang mit dem Weiler Kleinikon Mst. 1:1000 sowie die dazugehörenden Darstellungen im Zonenplan werden nicht genehmigt (derzeit keine Nachfolgeregelung möglich bzw. Nachfolgeregelung erst nach Revision PBG und dem kantonalen Richtplan möglich).*
- III. Es wird festgestellt, dass für die Kleinsiedlung Kleinikon bis zur rechtsgültig genehmigten Nachfolgeregelung die bisherigen BZO-Bestimmungen, die Anweisung 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 (keine Nachfolgeregelung möglich).*

Der Gemeinderat Lindau hat am 20. Dezember 2023 beschlossen:

- 1 In Bezug auf den nicht genehmigten Bestandteil der totalrevidierten Nutzungsplanung gemäss Dispositiv II der Verfügung der Baudirektion folgt baldmöglichst eine entsprechende Nachfolgeregelung.*
- 2 In Bezug auf den nicht genehmigten Bestandteil der totalrevidierten Nutzungsplan gemäss Dispositiv IV der Verfügung der Baudirektion erfolgt keine Nachfolgeregelung.*

Auflage:

Die Unterlagen liegen ab dem 5. Januar 2024 während 30 Tagen während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf der Gemeindeverwaltung oder der Webseite auf (§ 5 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die kantonale Verfügung Nr. KS-0459 / 23 vom 30. Oktober 2023 wird zustimmend zur Kenntnis genommen; diesbezüglich wird seitens Gemeinderats kein Rechtsmittel ergriffen.
2. Die Aufhebung der Gesamtpläne aus den Jahren 1984 sowie deren Ersatz durch angepasste Teilrichtpläne wird gemäss Erwägungen zu einem späteren Zeitpunkt der Gemeindeversammlung vorgelegt.
3. Die Abteilung Bau und Werke wird ermächtigt und beauftragt, das weitere Vorgehen, insbesondere die nun erforderliche Publikation vorzunehmen, damit im Anschluss die revidierte BZO – samt deren (neuen) Inhalten – baldmöglichst in Rechtskraft erwächst.
4. Die vorgenannten Änderungsvorschläge gemäss «Fassung Gemeindewebseite» werden unterstützt. Die Fassung der BZO und des Zonenplans sollen entsprechend für die Praxisanwendung angepasst werden.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an
 - Planpartner AG, Rolf Keller (per E-Mail an rkeller@planpartner.ch)
 - Abteilung Bau und Werke (zur Publikation und Vollzug des weiteren Verfahrens)
 - Akten

Gemeinderat Lindau



Bernard Hosang
Gemeindepräsident



Sandra Markovic
Gemeindeschreiberin

versandt am: 21. Dez. 2023