

Sitzung vom 19. März 2014

Seite im Protokollbuch: 110

- 40** **04.** **Bauplanung**
 04.05 **Nutzungsplanung**
 04.05.20 **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne**

 Privater Gestaltungsplan „Reservoir Golfplatz Winterberg“ /
 Verabschiedung z.Hd. der Gemeindeversammlung

Öffentlich

Ausgangslage

Im Rahmen einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau wurde von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2007 u.a. einer Einzonung des Weilers Kleinikon zugestimmt. Dabei wurde die neu geschaffene Kernzone gemäss kantonalen Vorgaben sehr eng entlang der bestehenden Bauten festgelegt. Eine Ausnahme bildete das Grundstück Kat.-Nr. 528 (heute Teil von Kat.-Nr. 3'263). Damit der Betreiber der benachbarten Golfanlage ein für die Bewässerung notwendiges Regenwasserbecken zonenkonform erstellen kann, wurde ein zusätzliches Gebiet in die Kernzone aufgenommen. Allerdings wurde in der Bauordnung unter dem neuen Artikel 5a in Ziffer 4 festgehalten, dass dieser Bereich ausschliesslich für ein Regenrückhaltebecken genutzt werden kann: *„Im bezeichneten Bereich Parz.-Nr. 528 ist ein ausschliesslich zur Bewässerung der Golfanlage verwendbares Regenrückhaltebecken zulässig. Die Anlage muss sich gut ins Landschaftsbild einfügen“*.

Nachdem die Änderung rechtskräftig geworden war, erstellte der Grundeigentümer das entsprechende Bewässerungsbecken. Die Gestaltung und Einordnung in die Landschaft darf aus sehr gelungen bezeichnet werden.

Indessen wurden zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche Anlagen und Kleinbauten erstellt (befestigte Wege, Feuerstelle, Pergola). Dabei zeigte sich auch, dass der fragliche Bereich für die sporadische Durchführung für Gesellschaftsanlässen sehr geeignet wäre. Der Bauherr reichte deshalb ein nachträgliches Baugesuch ein, mit dem die Anlagen formell bewilligt werden sollten.

Dabei zeigte sich, dass die ausserhalb der Kernzone - in der Landwirtschaftszone - erstellten Anlageteile nicht bewilligungsfähig sind. Die entsprechenden Bereiche wurden in der Zwischenzeit auch bereits zurückgebaut. Die in der Kernzone liegenden Teile entsprechend zwar grundsätzlich den Zonenvorschriften. Die Auslegung von Art. 5a, Ziffer 4 BZO führte aber zu Unklarheiten über zulässige Anlagen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll deshalb eine juristisch unumstrittene, klare und problemlos anwendbare planerische Grundlage geschaffen werden.

Definition und Arten von Gestaltungsplänen

Mit dem Gestaltungsplan werden in einem bestimmten umgrenzten Gebiet Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden. Während ein öffentlicher Gestaltungsplan ein wesentliches öffentliches Interesse voraussetzt (§ 84 Planungs- und Baugesetz; PBG) und analog der Nutzungsplanung (z.B. Bau- und Zonenordnung) durch die Behörde eingeleitet und von der Gemeindeversammlung festgesetzt wird, bleibt die Aufstellung privater Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung der freien Vereinbarung der betreffenden Grundeigentümer anheim gestellt (§ 85 PBG). Im Gestaltungsplan werden nur Abweichungen zur

Grundordnung und Bestimmungen zur Qualitätssicherung festgelegt. Die übrigen gesetzlichen Bestimmungen von übergeordnetem Recht sowie von kommunalen Vorschriften sind einzuhalten.

Inhalt des Privaten Gestaltungsplans „Reservoir Golfplatz Winterberg“

Gestaltung:

Der nun vorliegende Gestaltungsplan legt fest, dass sich alle baulichen Einrichtungen gut ins Orts- und Landschaftsgebiet einfügen müssen. Wege und Plätze sind „unbefestigt“ zu erstellen, zulässig sind Mergel oder Kies. Die Bepflanzung muss mit einheimischen Hecken und Sträuchern erfolgen. Mauerwerke aus Naturstein dürfen höchstens 2m hoch gebaut werden. Zulässig sind überdies ein Sitzplatz mit Tischen, Bänken und Pergola sowie eine Feuerstelle. In einem klar bezeichneten Bereich darf zudem zeitweise für Anlässe ein Zelt aufgestellt werden.

Nutzung:

Als gewerbliche Nutzung sind maximal 15 eintägige Anlässe pro Jahr zulässig. Dabei ist grundsätzlich die Nachtruhe von 22.00 bis 07.00 einzuhalten, wobei die Gemeinde Ausnahmen bewilligen kann (z.B. bewilligungspflichtige Verlängerungen).

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung:

Ausser den im Gestaltungsplan explizit geregelten Punkten gelten die Vorschriften der BZO weiterhin uneingeschränkt.

Vorprüfung und öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss § 7, Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 27. Dezember 2013 bis am 25. Februar 2014 öffentlich aufgelegt. Innert Frist sind keine Einwendungen vorgebracht worden.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hatte den Gestaltungsplan schon vor der öffentlichen Auflage vorgeprüft und mit Schreiben vom 20. November 2013 Stellung genommen. Der Gestaltungsplan wurde grundsätzlich positiv beurteilt. Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise und Bemerkungen wurden allesamt aufgenommen und sind in den vorliegenden Gestaltungsplan bereits eingeflossen.

Formelles Vorgehen

Gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz bedürften private Gestaltungspläne (sofern sie von den Bestimmungen der BZO abweichen) der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung verantwortlichen Organs. In der Gemeinde Lindau ist dafür die Gemeindeversammlung das zuständige Gremium. Festzuhalten ist, dass die Gemeindeversammlung einem privaten Gestaltungsplan nur als Ganzes zustimmen resp. ihn ablehnen kann. Änderungen daran sind hingegen nicht zulässig (BGE 1P.820/2005).

Erwägungen

Der Gemeinderat leitet den privaten Gestaltungsplan „Reservoir Golfplatz Winterberg“ mit einem positiven Antrag an die Gemeindeversammlung weiter. Der Gestaltungsplan legitimiert die als gelungen und der Umgebung angepasst zu bezeichnenden Anlagen in fraglichen Gebiet und ermöglicht künftig eine Nutzung für Anlässe in einem anzahlmässig vernünftigen und tragbaren Masse.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung

zu beschliessen

1. Der vorliegende private Gestaltungsplan „Reservoir Golfplatz Winterberg“ für den westlichen Teil von Kat.-Nr. 3'263 (früher Kat.-Nr. 528), umfassend
 - Situation 1:500, dat. 10.12.2013
 - Vorschriften, dat. 11.12.2013wird genehmigt.
2. Der zugehörige „Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV“, dat. Version 2.0/11.12.2013, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rudolf Keller, Kleinikon 4, 8312 Winterberg (zur Information)
 - RPK Lindau (5-fach zur Information)
 - Bauamt
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: