



Referenz-Nr.: ARE 22-0226

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 54 10, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Mantellinie Kernzone» – Genehmigung

Gemeinde **Lufingen**

- Massgebende - Kernzonenplan Mst. 1:500 (Ausschnitt Grundstück Kat.-Nr. 658) vom 21. Mai 2019  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 1. Oktober 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Lufingen beabsichtigt, im Hinblick auf die Umlegung des Dorfbachs, im Kernzonenplan die Mantellinien auf dem Grundstück Kat.-Nr. 658 zu revidieren.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Lufingen setzte mit Beschluss vom 3. Dezember 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 4. Februar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Lufingen um Genehmigung der Vorlage.

Die Zonenplanrevision im Gebiet Breiti sowie entlang des Aspbachs einschliesslich Aufhebung von Gewässerabstandslinien erfolgt parallel zur Revision des Kernzonenplans. Diese wird in einer separaten Verfügung behandelt.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Teilrevision umfasst die Anpassung von Mantellinien auf dem Grundstück Kat.-Nr. 658 im Kernzonenplan der Gemeinde Lufingen. Diese ist aufgrund von neuen Erkenntnissen zum zukünftigen Gewässerraum des angrenzenden Dorfbachs notwendig. Die Bestimmungen der Bauordnung werden nicht angepasst.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Anpassungen der Mantellinien erfolgen beim Grundstück Kat.-Nr. 658 entlang der Zürcherstrasse und der Bächlistrasse. Die rechtskräftigen Mantellinien im Bereich der Zürcherstrasse 13 werden verschoben und gleichzeitig der Bereich für Neubauten (Mantellinienbereich) vergrössert. Die Mantellinie an der Bächlistrasse wird für einen künftigen

Neubau unter Berücksichtigung des zukünftigen Gewässerraums des Dorfbachs und einer möglichen Bachverlegung oder -öffnung redimensioniert.

Der Gewässerraum entlang des Dorfbachs gemäss Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GschV) wurde noch nicht festgelegt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Gewässerraums in diesem Bereich wurden zwischen der Gemeinde Lufingen und den Grundeigentümerschaften von Kat.-Nrn. 656 und 658 Vereinbarungen abgeschlossen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 2. Oktober 2019 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Zur Beurteilung, ob die neuen Mantellinien mit dem Wasserbauprojekt und dem Gewässerraum in Übereinstimmung stehen, wurde im Rahmen der ersten Vorprüfung das Vorhandensein eines Wasserbauprojekts gefordert. Mit Schreiben vom 29. Januar 2021 zeigte die Gemeinde auf, dass mit den Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerschaften von Kat.-Nr. 656 und Kat.-Nr. 658 der Raumbedarf für die Bachumlegung sichergestellt wird und die Planungen zur Verlegung des Dorfbachs sowie zur Anpassung der Mantellinien im Kernzonenplan entkoppelt werden können. Der Nachweis einer ausreichenden Raumsicherung für das Gewässer ist damit erbracht. Die Anpassungen der Mantellinien im Kernzonenplan im Bereiche des Grundstücks Kat-Nr. 658 können genehmigt werden.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Lufingen ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Lufingen zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Lufingen mit Beschluss vom 3. Dezember 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Lufingen wird eingeladen
  - Dispositiv I 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, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;



III. Mitteilung an

- Gemeinde Lufingen (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 20. MAI 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

Kanton Zürich

# Gemeinde Lufingen



Nutzungsplanung

**Teilrevision Mantellinien Kernzone**

**Grundstück Kat.-Nr. 658**

Situation 1:500

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:**

## Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Jürg Badertscher

Der Gemeindegemeinderat

Kurt Renk



**Von der Baudirektion genehmigt am: 20. Mai 2022**

Die Baudirektion:

BDV-Nr:

0226/22

**Verfasser:** Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten  |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 1        | FAR         | 21.05.19    | 21.05.19         | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 21.05.19, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

# Gemeinde Lufingen



Nutzungsplanung

## Teilrevision Mantellinien Kernzone Grundstück Kat.-Nr. 658

Situation 1:500

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:**

### Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Jürg Badertscher

Kurt Renk

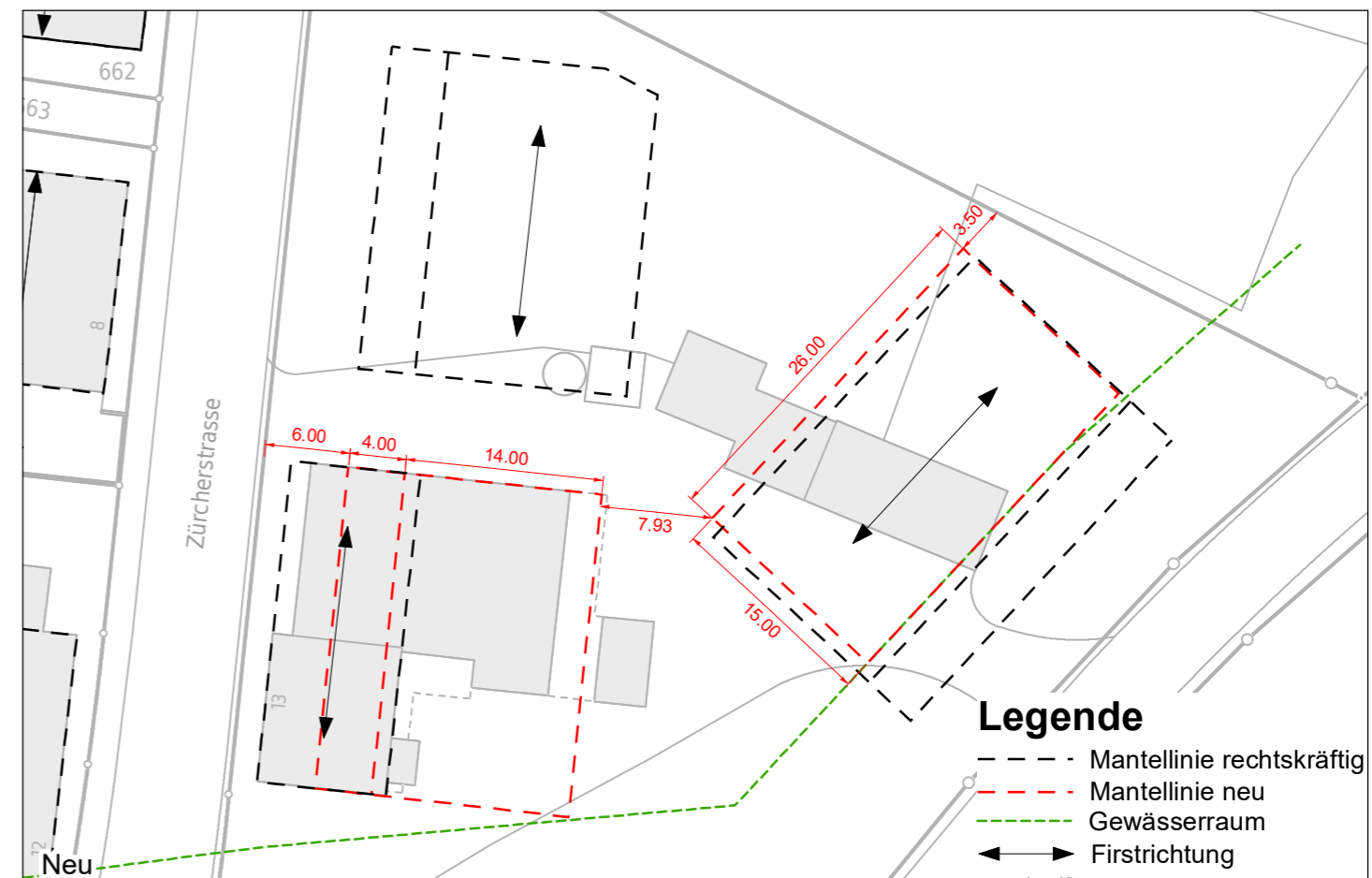
### Von der Baudirektion genehmigt am:

Die Baudirektion:

BDV-Nr:

**Verfasser:** Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten  |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 1        | FAr         | 21.05.19    | 21.05.19         | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 21.05.19, © Amtliche Vermessung |





KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE LUFINGEN

---

## **TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG**

**Teilrevision Mantellinien Kernzone  
Grundstück Kat.-Nr. 658**

**P L A N U N G S B E R I C H T**  
**nach Art. 47 RPV**

*Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung*

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b>AUSGANGSLAGE .....</b>                              | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>             | <b>5</b> |
| 2.1       | Kantonale und Regionale Richtplanung .....             | 5        |
| 2.2       | Kommunale Festlegungen .....                           | 5        |
| 2.3       | Natur- und Umweltschutz .....                          | 5        |
| <b>3.</b> | <b>ANPASSUNG DER MANTELLINIE IN DER KERNZONE .....</b> | <b>7</b> |
| 3.1       | Anpassung .....  | 7        |
| 3.2       | Zonenvorschriften .....                                | 7        |
| 3.3       | Raumbedarf für das Gewässer.....                       | 8        |
| 3.4       | Änderungen aufgrund kantonaler Vorprüfung.....         | 8        |
| <b>4.</b> | <b>MITWIRKUNG .....</b>                                | <b>8</b> |

## 1. AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Lufingen beabsichtigt, im Hinblick auf die Dorfbach-Umlegung die Mantellinien der Kernzone auf dem Grundstück Kat.-Nr. 658 zu revidieren.

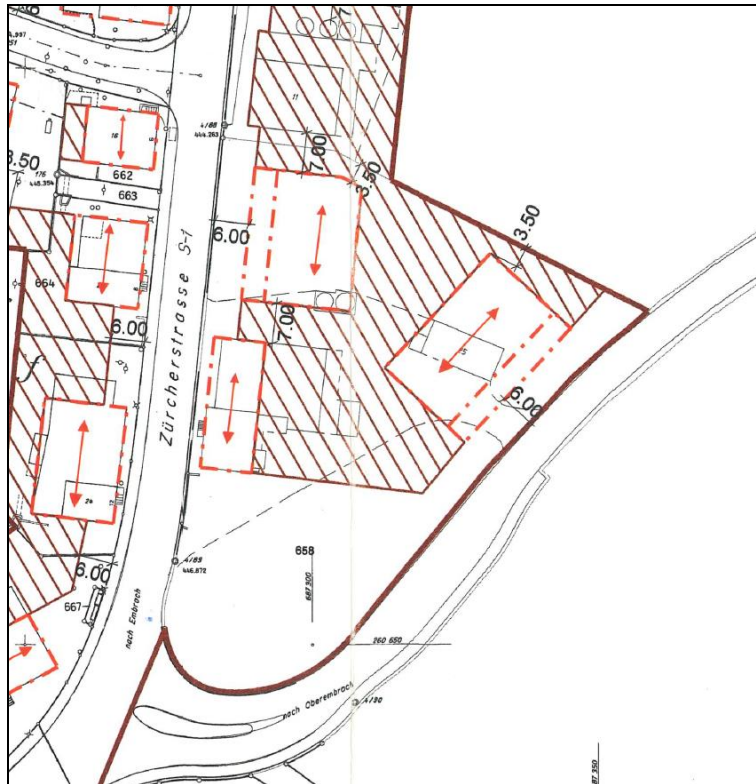


Bild 1. Ausschnitt aus gültigem Kernzonenplan (Mantellinien)

Die Mantellinien sind im Kernzonenplan festgelegt. Dieser wiederum ist Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Für Anpassungen am Kernzonenplan ist somit eine Revision (Teilrevision) der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderlich.

Mit dem betroffenen Grundeigentümer von Kat.-Nr. 658 wurden verschiedene Optionen vorbesprochen. Diese wurden auch im Rahmen einer Voranfrage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme unterbreitet.

Seitens ARE (Mail 23. Mai 2013) spricht nichts gegen eine entsprechende Anpassung der BZO und der Verbreiterung des Baubereichs bzw. dem Verschieben der Mantellinie. Allerdings ist der Gewässerschutzraum zu beachten. Nach Rücksprache des ARE mit Frau Knecht vom AWEL kann ein Gewässerschutzraum von 11 m in Aussicht gestellt werden. Dies würde bedeuten, dass pro Seite ca. 5 m Abstand zum Gewässer eingehalten werden müssen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Mantellinien beim Gebäude an der Zürcherstrasse zu vergrössern und gleichzeitig die Mantellinie für einen künftigen Neubau an der Bächlistrasse unter Berücksichtigung der Gewässerraumfestlegung und einer möglichen Bachverlegung / Bachöffnung zu redimensionieren.

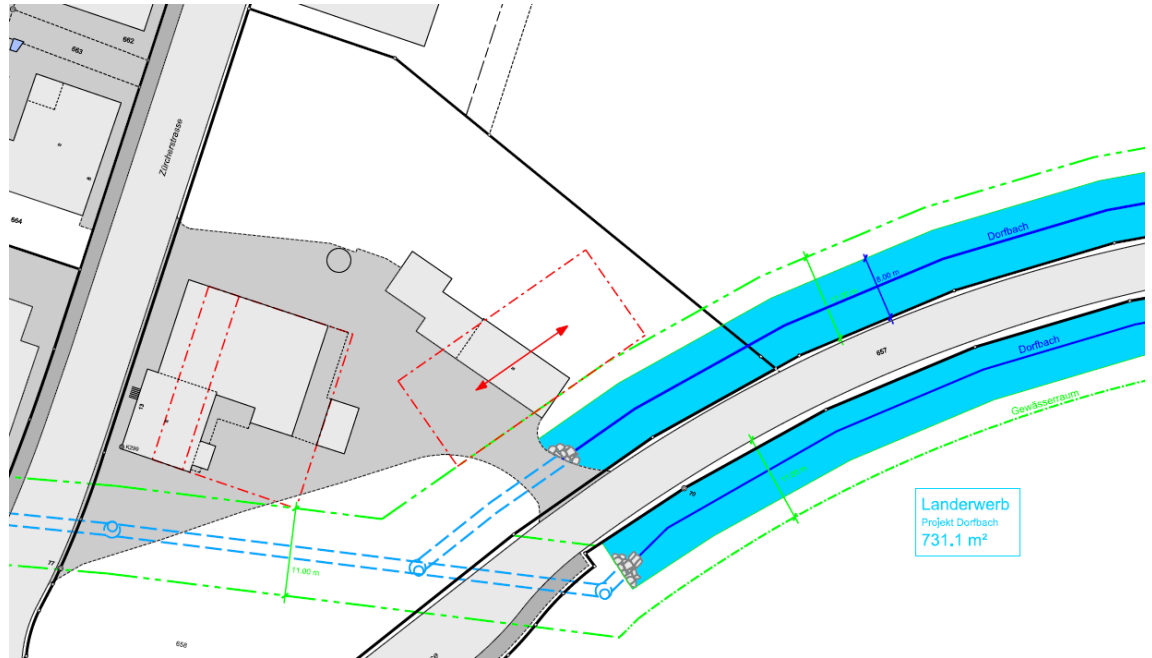


Bild 2. Situation Varianten Dorfbachumlegung und Anpassung Mantellinien (23.04.2019)

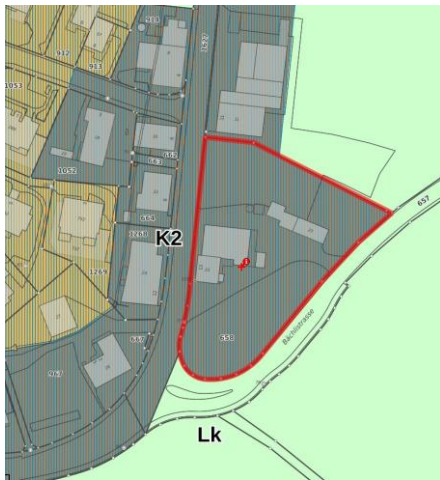
Zwischen der Gemeinde Lufingen und den Grundeigentümern (Erbengemeinschaft Heinrich Hiltbrand) wurde eine Vereinbarung betreffend der Anpassung der Mantellinien sowie der Verlegung des Dorfbaches getroffen. Die Grundeigentümer erklären sich darin mit beiden möglichen Varianten der Dorfbachumlegung einverstanden (vgl. Bild 2).

## 2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kantonale und Regionale Richtplanung

In der kantonalen und regionalen Richtplanung bestehen keine Einträge, welche direkt das Gebiet des Grundstückes Kat.-Nr. 658 betreffen oder Vorgaben betreffend der Revision der Mantellinie in der Kernzone machen.

### 2.2 Kommunale Festlegungen



Gemäss gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Grundstück Kat.-Nr. 658 in der Kernzone K2, bei welcher als Ergänzungsplan der Kernzonenplan (vgl. Kap. 1) zu beachten ist.

Es gilt nach BZO die Empfindlichkeitsstufe III.

### 2.3 Natur- und Umweltschutz



#### Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Entlang der Zürcherstrasse liegt eine Belastung infolge Verkehrsträger vor.

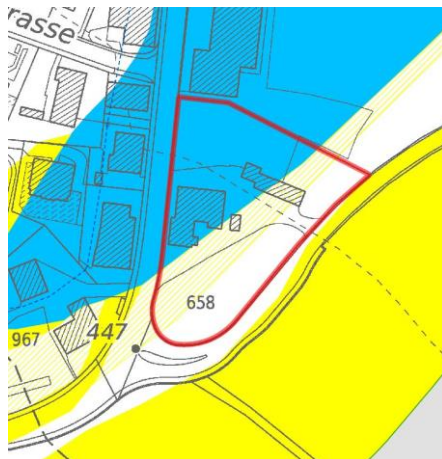
Für zukünftige Bbauungen in diesem Bereich ist der Nachweis gemäss dem Verfahren für Bodenverschiebungen zu erbringen.



### Gewässerschutz und Grundwasser

Das Grundstück Kat.-Nr. 658 befindet sich im Gewässerschutzbereich üB (übriger Bereich). Grundsätzlich sind bei der Versickerung oder bei Versickerungs-Retentionsanlagen in diesem Bereich keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

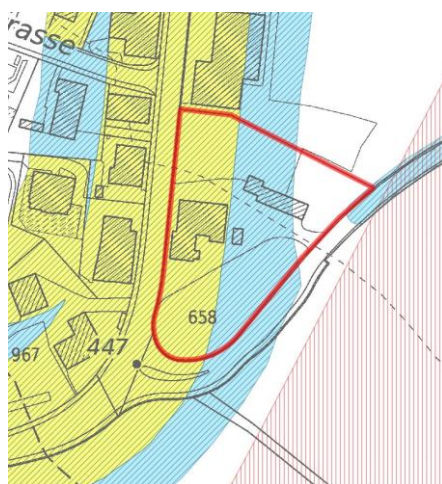
Für die Anpassung der Mantellinie besteht noch kein Handlungsbedarf. Die Details sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und der Kanalisationsbewilligung zu regeln.



### Hochwasserschutz

Das Grundstück Kat.-Nr. 658 liegt teilweise im Gebotsbereich infolge Hochwasser (mittlere Gefährdung). Für Bauvorhaben in der blauen Zone bedarf es der Zustimmung der Baudirektion Kanton Zürich.

Für die Anpassung der Mantellinie besteht noch kein Handlungsbedarf.



### Lärm IGW-Grenzwerte

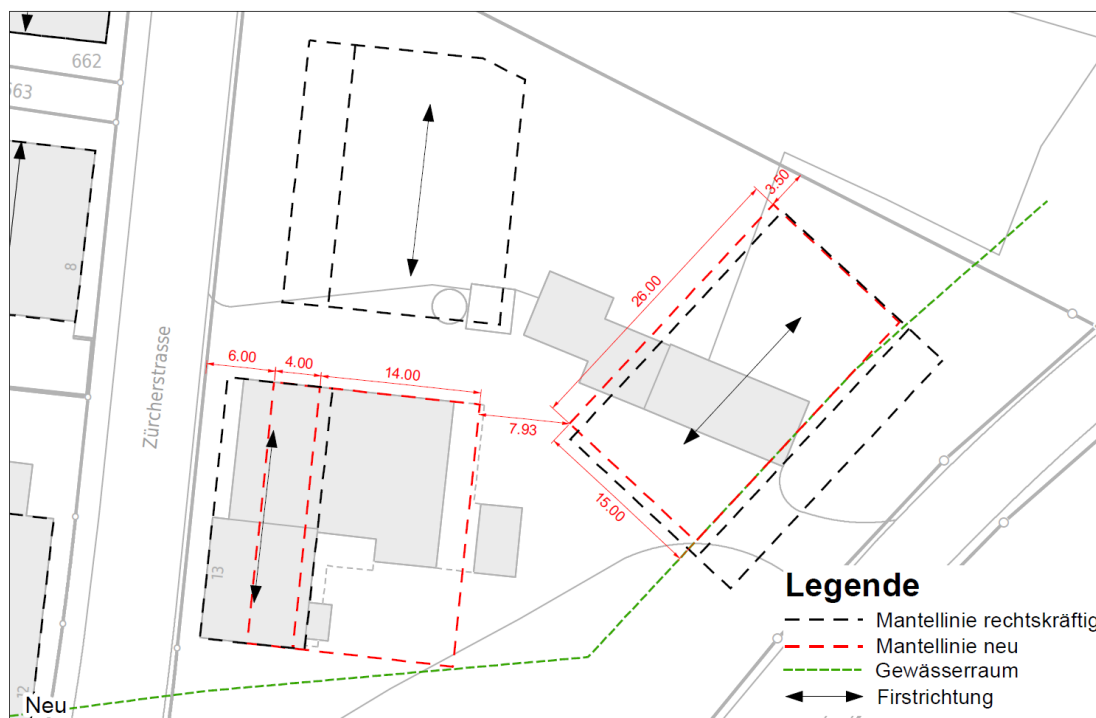
Das Grundstück Kat.-Nr. 658 liegt gemäss der GIS-Karte innerhalb der Immissionsgrenzwert- und Schallschutzbereiche der angrenzenden Verkehrsträger.

Bei zukünftigen Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

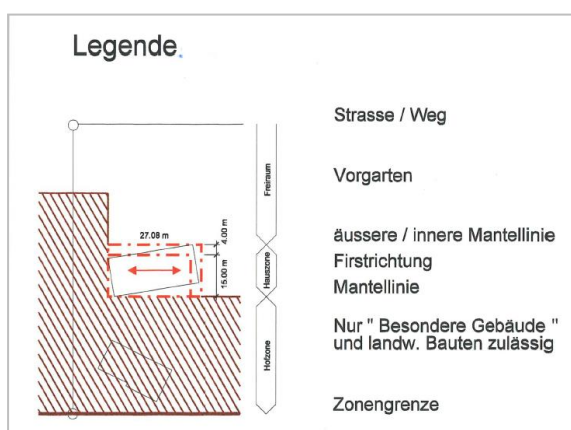
Für die Anpassung der Mantellinie besteht jedoch noch kein Handlungsbedarf.

### 3. ANPASSUNG DER MANTELLINIE IN DER KERNZONE

#### 3.1 Anpassung



Die Mantellinie an der Zürcherstrasse soll verschoben und gleichzeitig vergrössert werden. Die Mantellinie an der Bächlistrasse soll für einen künftigen Neubau unter Berücksichtigung der Gewässerraumfestlegung und einer möglichen Bachverlegung / Bachöffnung redimensioniert werden.



Für zukünftige Bebauungen sind die revidierten Mantellinien und die Vorschriften dazu gemäss Bau- und Zonenordnung zu beachten.

Neubauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Beim Baubereich an der Zürcherstrasse wird zudem der Mantellinienbereich zur freien Anordnung der Fassade vorgeschrieben, wie bei der bestehenden Mantellinie nördlich.

#### 3.2 Zonenvorschriften

Für die neuen Mantellinien werden keine neuen Bauvorschriften erlassen. Es gelten die Regelbauvorschriften gemäss rechtsgültiger BZO.

### **3.3 Raumbedarf für das Gewässer**

Die Verschiebung der Mantellinie tangiert den Dorfbach. Der Gewässerraum gemäss GSchV Art. 41a ist noch nicht rechtskräftig. Mit der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern von Parzelle Nr. 658 vom 29. Januar 2019 ist der Raumbedarf des Gewässers ausreichend sichergestellt. Deshalb kann die vorliegende Teilrevision separat behandelt werden. Gemäss Schreiben des ARE vom 31. März 2021 sind damit die im Vorprüfungsbericht vom 2. Oktober 2019 gestellten Forderungen nicht mehr von Bedeutung.

### **3.4 Änderungen aufgrund kantonaler Vorprüfung**

- Abklärung Raumbedarf für das Gewässer, Rücksprache mit ARE

## **4. MITWIRKUNG**

Die Teilrevision der Mantellinie in der Kernzone wurde entsprechend § 7 PBG in der Zeit vom 28. Juni 2019 bis 26. August 2019 sowie vom 23. Juli 2021 bis 21. September 2021 der öffentlichen Mitwirkung sowie der Vernehmlassung bei den neben- und übergeordneten Planungsträgern unterzogen.

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 2. Oktober 2019 liegt vor. Von den umliegenden Gemeinden / Städten gingen keine Begehren ein. Aus der Bevölkerung liegt kein Begehren vor.

Gemäss Ausführungen in Kap. 3.3 sind die im Vorprüfungsbericht vom 2. Oktober 2019 gestellten Forderungen nicht mehr von Bedeutung, respektive die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde in Aussicht gestellt.

Die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung erfolgt am: 3. Dezember 2021

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 16.09.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 16.07.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001527

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Lufingen, Mülistrasse 11, 8426 Lufingen

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Mantellinie Kernzone Grundstück Kat.-Nr. 658", Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8426 Lufingen

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Mantellinie Kernzone Grundstück Kat.-Nr. 658" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Lufingen an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2021 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung 0226/22 vom 20. Mai 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. September 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Mantellinie Kernzone Grundstück Kat.-Nr. 658" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** Baudirektion Nr. 0226/22

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 20.05.2022

**Gerichtliche Entscheidungsinstanz:**

Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich

**Angaben zur Auflage:**

Die Unterlagen liegen ab dem 16. September 2022 während 30 Tagen zur Einsicht auf der Gemeindeverwaltung auf.

**Frist:** 30 Tage

**Ablauf der Frist:** 17.10.2022

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Lufingen

Mülistrasse 11

8426 Lufingen