



## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Lufingen**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:1000 (Ausschnitt Aspach und Breiti) vom 9. Dezember 2019  
Unterlagen - Gewässerabstandslinienplan Mst. 1:1000 (Ausschnitt Aspach) vom 27. November 2019  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 30. Juni 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Vorlage sieht die Anpassung der Zonierung entlang des Aspbachs im Bereich der Schützenhausstrasse sowie untergeordnete Bereinigungen an der Zonenabgrenzung im Gebiet Breiti vor. Zugleich sollen mit der Umzonung die Gewässerabstandslinien aufgehoben werden. Ausgelöst werden diese Anpassungen durch die Umsetzung des Quartierplans Nr. 7 im Gebiet Müli-Breiti, der am 15. Juli 2013 mit BDV Nr. 92 genehmigt wurde.

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 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Lufingen um Genehmigung der Vorlage.

Die Revision des Zonenplans und des Gewässerabstandslinienplans erfolgt parallel zur Anpassung des Kernzonenplans. Dieser wird in einer separaten Verfügung behandelt.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Quartierplan Nr. 7 Müli-Breiti im Gebiet Oberdorf und Heerental löste eine Anpassung der Grundstücksgrenzen im Bereich der neuen Wendepunkte (Gebiet Breite) und die Revitalisierung des Aspbachs (öffentliches Gewässer Nr. 4) aus.

Das Bachausbauprojekt für den Aspach, ab der Zürcherstrasse bis zur Mündung in den Itebach, wurde 2013 umgesetzt. Ziel des Projekts war die Freilegung des heute eingedolten Abschnitts und der hochwassersichere Ausbau des Aspach. Das neue Bachbett befindet sich im Bereich der Schützenhausstrasse. Der Quartierplan weist dem Aspach eine eigene Gewässerparzelle zu, welche der Freihaltezone zuzuweisen ist. Die Anpassungen am Aspach einschliesslich Verschiebung der Strasse und die Anpassungen im Bereich der Wendepunkte bedingen eine Anpassung der Grundstücksgrenzen und der rechtskräftigen Zonengrenzen.

Mit der vorliegenden Revision erfolgt die Anpassung der Zonierung innerhalb der Gewässerparzelle inklusive Aufhebung eines Teils der Gewässerabstandslinien, welche mit RRB Nr. 4457/1986 genehmigt wurden. Weiter erfolgt eine Bereinigung der Zonengrenzen im Gebiet Breiti, welche auf die Grundstücksgrenzen (Strassenparzellen) abgestimmt werden. Die Bestimmungen der Bauordnung werden nicht angepasst.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die im Rahmen des Quartierplans entstandene Gewässerparzelle im Bereich der Schützenhausstrasse wird der Freihaltezone zugewiesen. Im Gebiet Breiti werden die Zonengrenzen auf die Grundstücksgrenzen der amtlichen Vermessung angepasst. Der Teil der Gewässerabstandslinie (RRB Nr. 4457/1986), östlich der Zürcherstrasse, wird aufgehoben.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 26. September 2019 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen.

In der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass auch bei Teilrevisionen die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) einzuhalten ist (vgl. § 2 Abs. 1 VDNP). Dieser Auflage wurde nicht entsprochen. So werden im Legendenblatt die Plandarstellungen nicht als Festlegungen oder Informationsinhalte unterschieden.

Da die beantragten Anpassungen im Plan klar erkennbar sind, wird die Vorlage aus Gründen der Verhältnismässigkeit trotzdem genehmigt.

### **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, 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**



Gewässerabstandslinie  
**Aspbach**

Situation 1:1000

Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. 26 vom 28. Juni 2019

**Von der Gemeindeversammlung Lufingen festgesetzt**

**Beschluss Nr.**                      **vom**

Der Gemeindepräsident:

Jürg Badertscher

Der Gemeindeschreiber:

Kurt Renk



**Von der Baudirektion genehmigt**

**Verfügung Nr. 0238/22 vom 20. Mai 2022**

Für die Baudirektion:

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

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1.5	CSh Freigabe: JAH	27.11.2019	27.11.2019	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 09.04.2019, © Amtliche Vermessung

Kanton Zürich

# Gemeinde Lufingen



## Gewässerabstandslinie Aspbach

Situation 1:1000

Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. 26 vom 28. Juni 2019

### Von der Gemeindeversammlung Lufingen festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Gemeindepräsident:

Jürg Badertscher

### Von der Baudirektion genehmigt

Verfügung Nr. vom

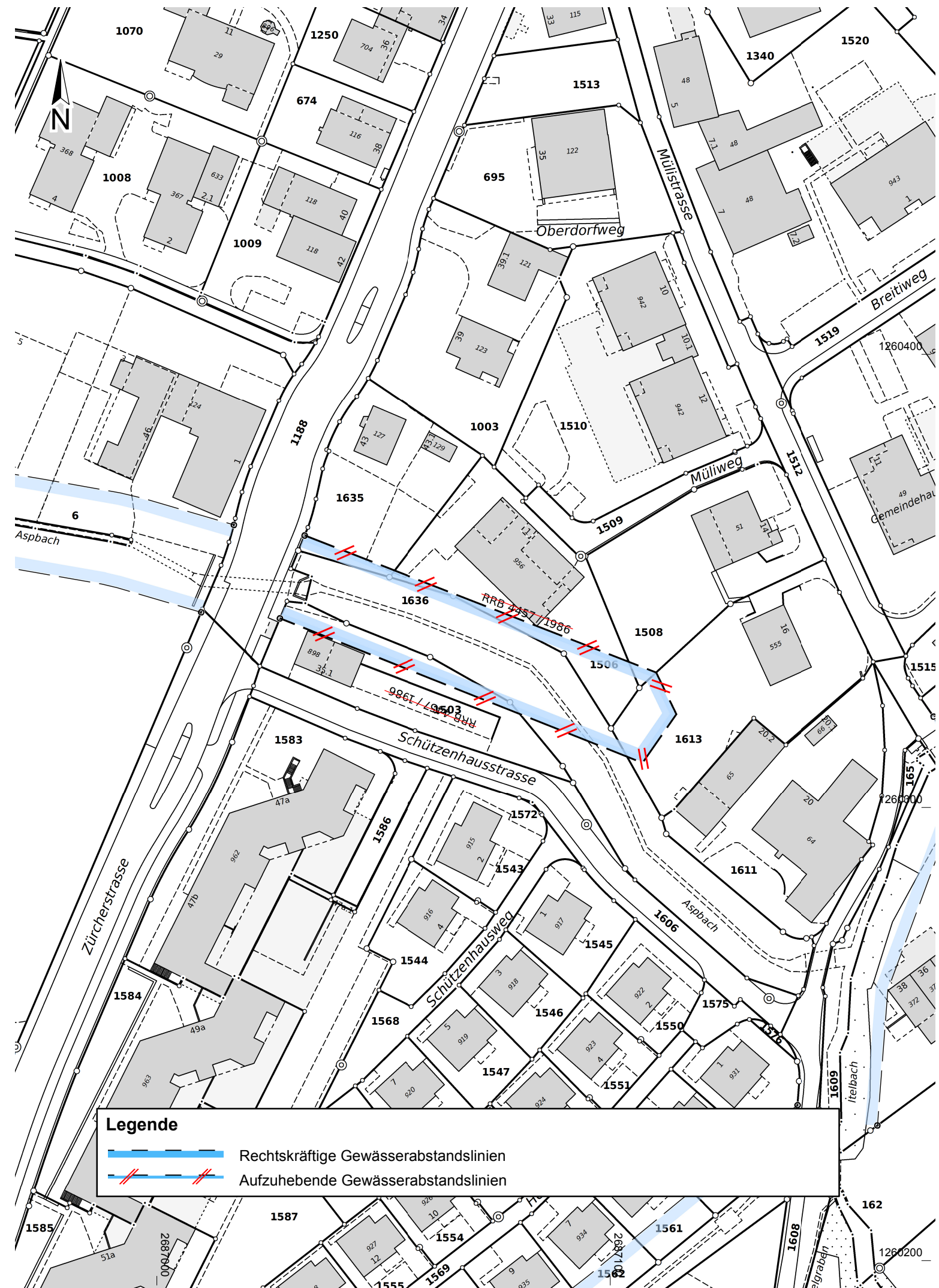
Für die Baudirektion:

Der Gemeindeschreiber:

Kurt Renk

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

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1.5	CSh	27.11.2019	27.11.2019	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 09.04.2019, © Amtliche Vermessung
	Freigabe:			
	JAH			



Kanton Zürich

# Gemeinde Lufingen

Nutzungsplanung

## Umzonung Aspach und Breiti

Situation 1:1000

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:**

### Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Jürg Badertscher

Der Gemeindegeschreiber

Kurt Renk



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

Die Baudirektion:

BDV-Nr:

0238/22

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

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1.1	CSh	09.12.2019	09.12.2019	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 09.04.2019, © Amtliche Vermessung

Kanton Zürich  
**Gemeinde Lufingen**

Nutzungsplanung  
**Umzonung Aspach und Breiti**

Situation 1:1000

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:**

**Namens der Gemeindeversammlung**

Der Gemeindepräsident                      Der Gemeindevorsteher

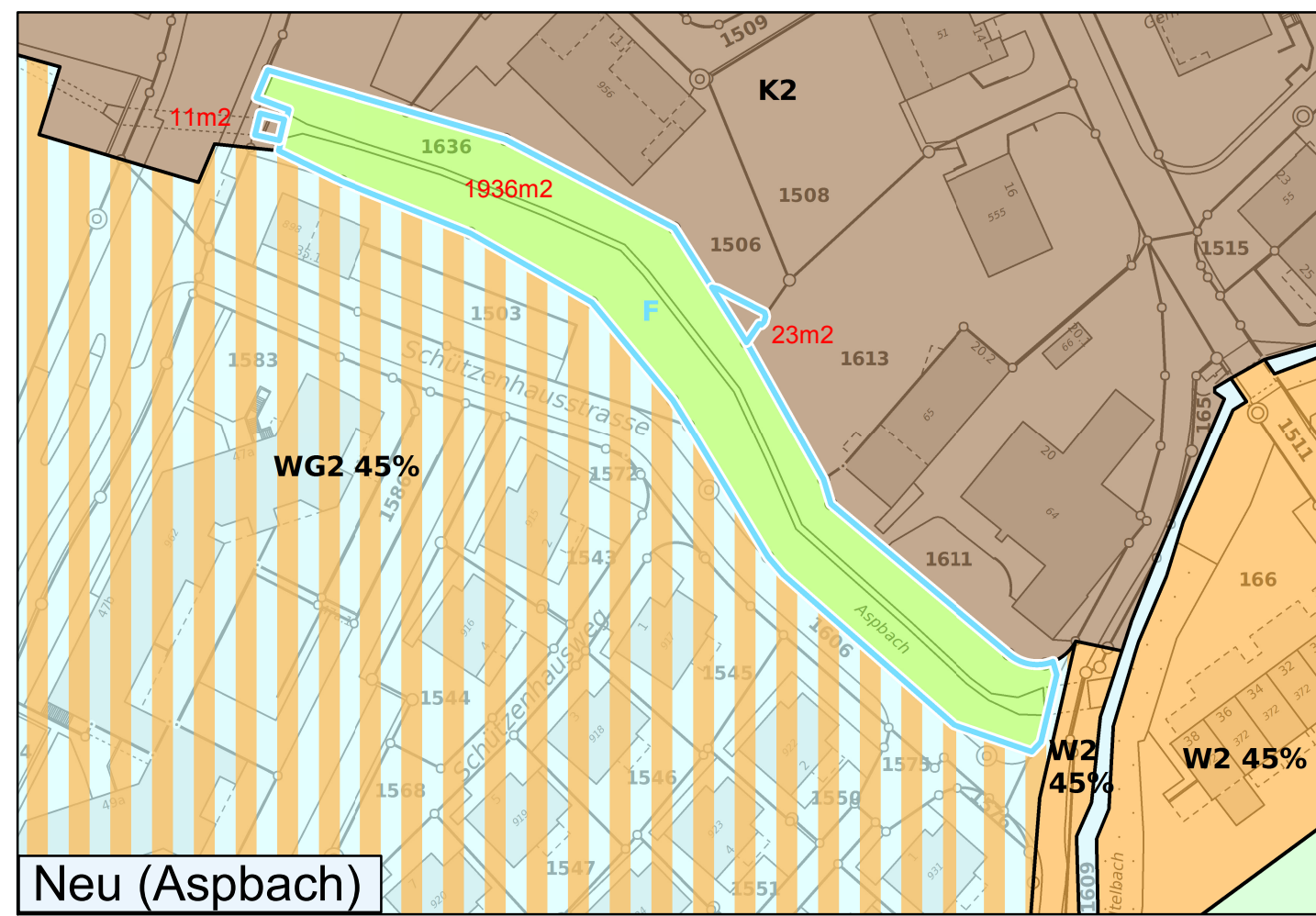
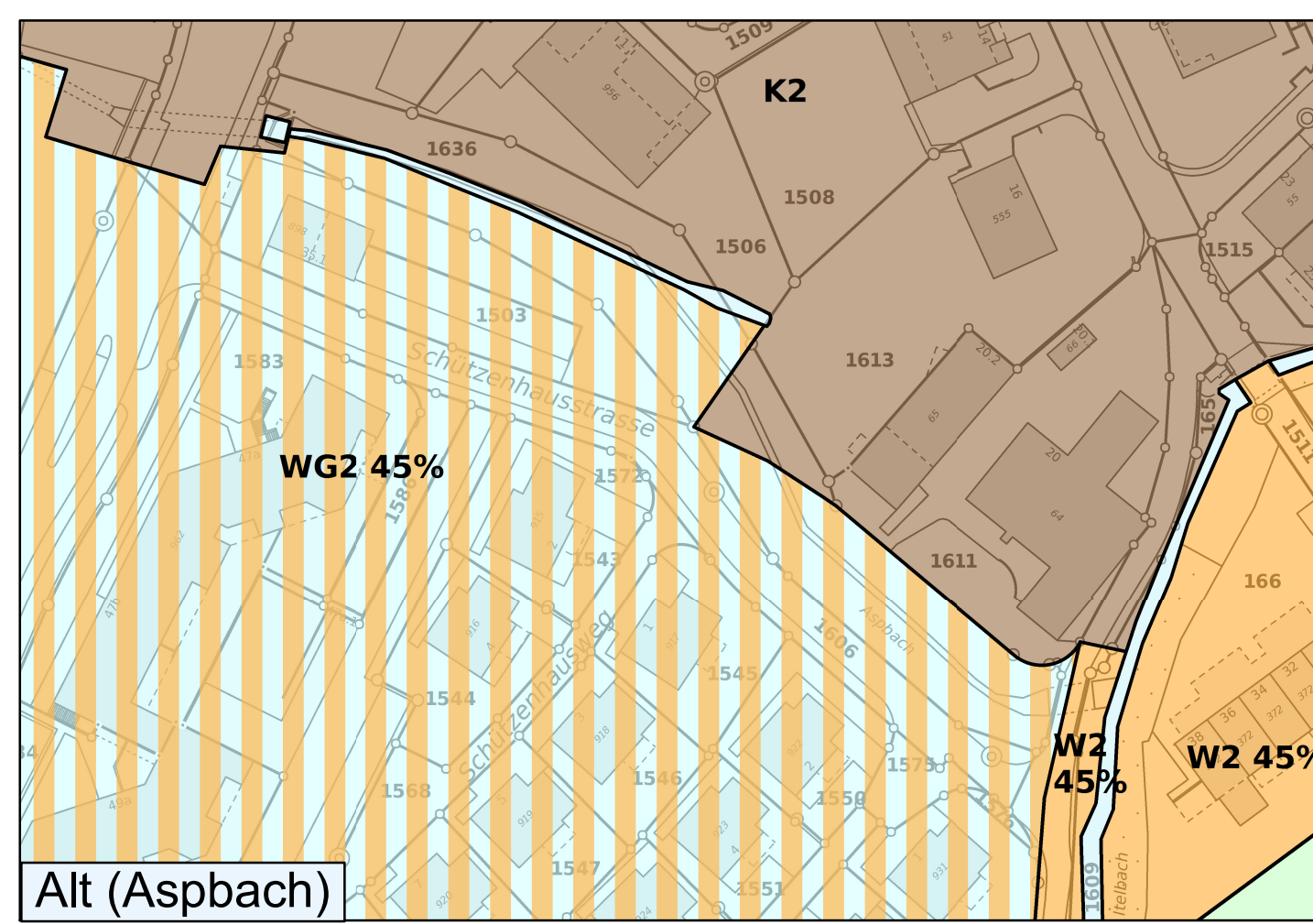
\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_  
 Jürg Badertscher                                      Kurt Renk

**Von der Baudirektion genehmigt am:**

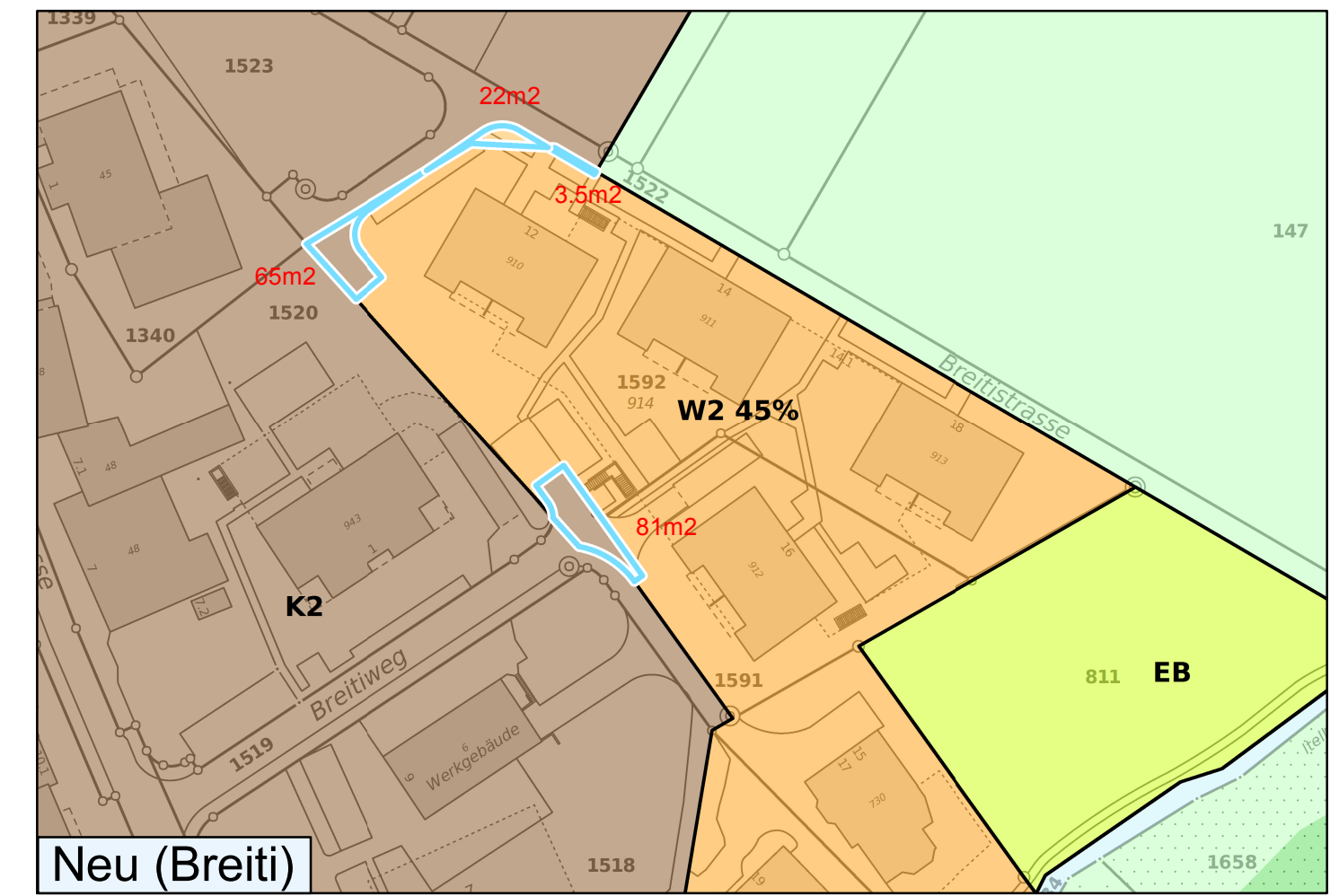
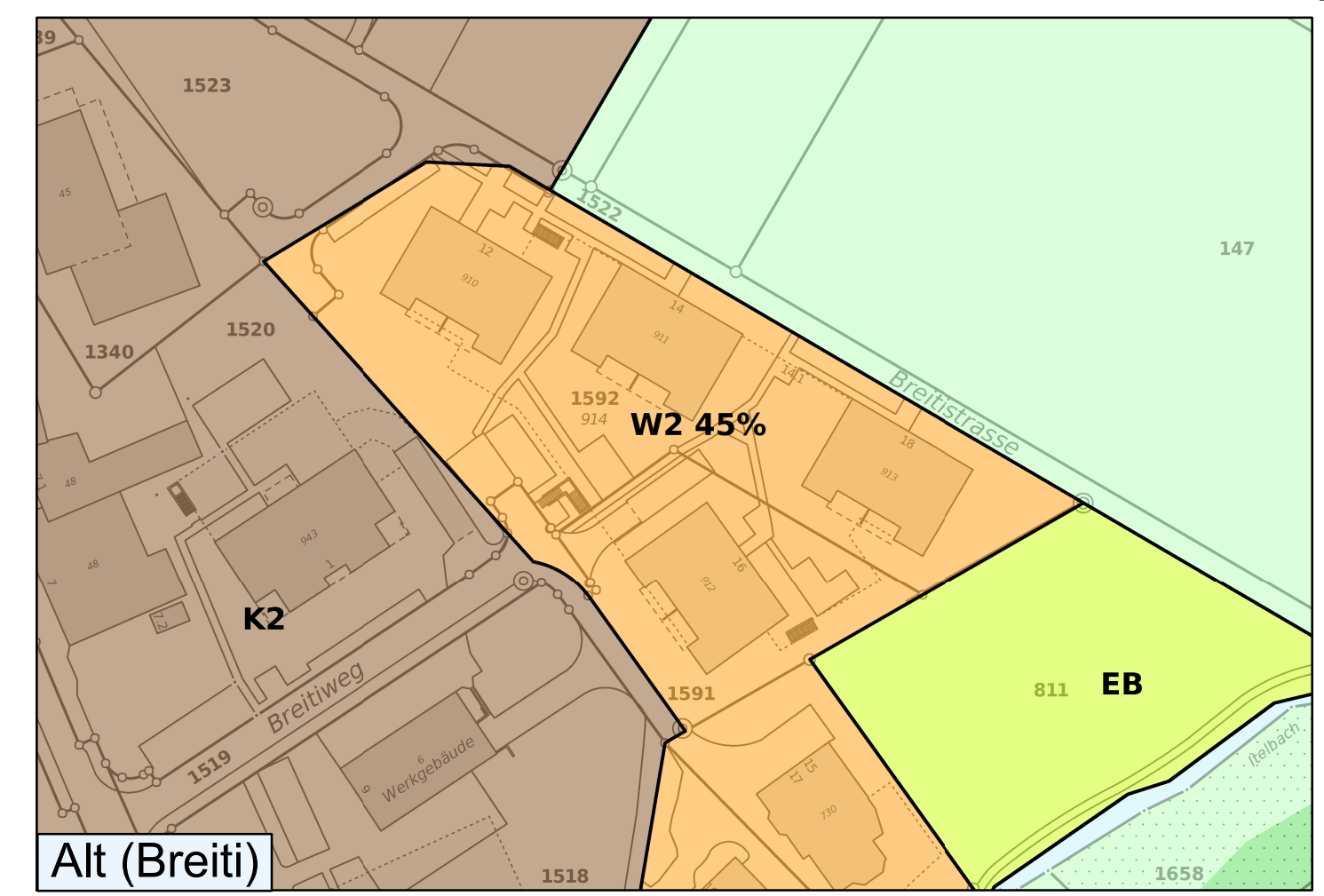
Die Baudirektion:                                      BDV-Nr:

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

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1.1	CSh	09.12.2019	09.12.2019	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 09.04.2019, © Amtliche Vermessung



Wohnzone, 2-geschossig W 2 45%	II	Erholungszone EB
Wohnzone mit Gewerbebeileichterung, 2-geschossig WG 2 45%	III	Freihaltezone F
Kernzonen K2	III	beantragte Festlegung





## TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

- . Umzonungen im Gebiet **BREITI**
- . Umzonung u. Aufhebung Gewässerabstandslinie/Ausscheidung neue Bachparzelle entlang **ASPBACH**

Anpassungen als Folge des Quartierplans  
Nr. 7 Müli-Breiti

## 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*

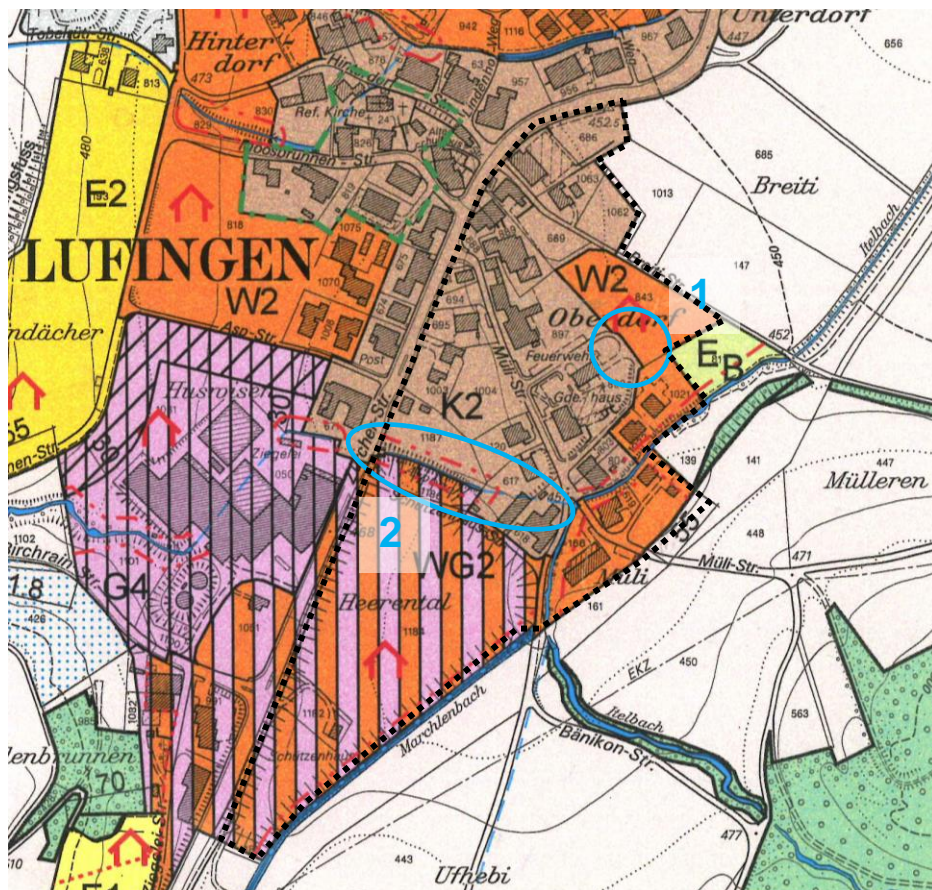
<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage .....	3
<b>2.</b>	<b>ANPASSUNG DER ZONENGRENZE IM GEBIET BREITI BEI NEUEN WENDEPLÄTZEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>ANPASSUNG DER ZONENGRENZEN UND AUFHEBUNG DER GEWÄSSERABSTANDSLINIE ENTLANG ASPBACH .....</b>	<b>5</b>
3.1	Anpassung und Umzonung .....	5
3.2	Aufhebung Gewässerabstandslinie und neue Bachparzelle .....	6
3.3	Verfahrensverlauf .....	6
<b>4.</b>	<b>MITWIRKUNG .....</b>	<b>7</b>

# 1. EINFÜHRUNG

## 1.1 Ausgangslage

Der Quartierplan (QP) Nr. 7 Müli-Breiti, umfassend die Gebiete Oberdorf und Heerental, wurde in den letzten rund 20 Jahren erarbeitet. Der Quartierplan wurde am 20. Juni 2012 festgesetzt und am 15. Juli 2013 genehmigt. Er löst untergeordnete Anpassungen an den Zonengrenzen, resp. an der Gewässerabstandslinie beim Aspbach aus:

- 1 Neue Wendepunkte Breiti  
Anpassung Zonengrenzen an amtliche Vermessung QP Müli-Breiti
- 2 Neue Bachparzelle Aspbach  
Anpassung Zonengrenzen an amtliche Vermessung QP Müli-Breiti, neue Zonenzuteilung Bachparzelle "Aspbach" in Freihaltezone und Aufhebung der Gewässerabstandslinie



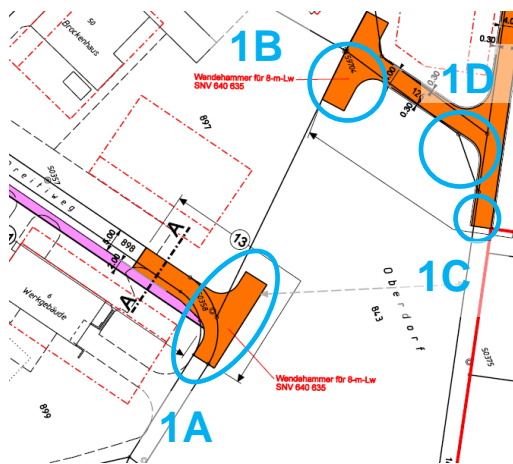
Ausschnitt aus dem gültigen Zonenplan, ..... = Perimeter QP Müli-Breiti, ergänzt

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde damals parallel zur Genehmigung des Quartierplans zur Vorprüfung eingereicht. Die Teilrevision wurde nachfolgend aber nie festgesetzt.

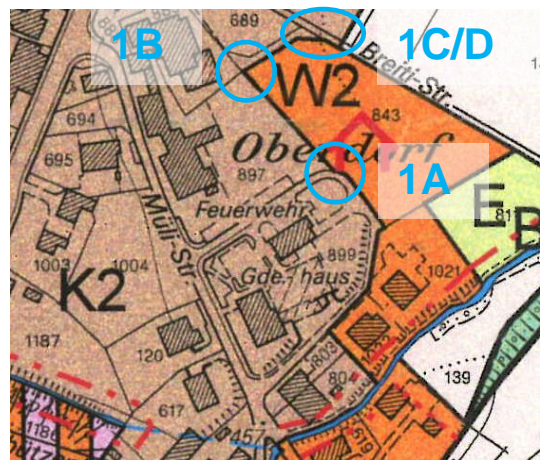
## 2. ANPASSUNG DER ZONENGRENZE IM GEBIET BREITI BEI NEUEN WENDEPLÄTZEN

Anhand der nachfolgenden Kartenausschnitte (Verkehrsplan Quartierplan / Zonenplan rechtskräftig) wird ersichtlich, dass es sich um vier untergeordnete Anpassungen (1A - 1D) der Zonengrenzen handelt. Es sind keine übergeordneten Festlegungen oder Bedingungen aus der Umweltschutzgesetzgebung massgebend.

Die Zonengrenze muss bei beiden neuen Wendepunkten sowie bei der Einmündung der Stichstrasse in die Breitstrasse angepasst werden. Es betrifft kleine Anpassungen der Wohnzone W2 sowie der Kernzone K2.



Ausschnitt Verkehrsplan QP Müli-Breiti



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Folgende Flächenbilanz wird ausgewiesen:

- 1A: 81 m<sup>2</sup> (Teil Wendepunkt) neu in Kernzone K2
- 1B 65 m<sup>2</sup> (Teil Wendepunkt) neu in Kernzone K2
- 1C 3.5 m<sup>2</sup> (Verbreiterung Breitstrasse) neu in Kernzone K2
- 1D 22 m<sup>2</sup> (Einlenker) neu in Wohnzone W2

Die Anpassungen haben keine Erweiterung des Siedlungsgebiets zur Folge. Eine Anpassung der gültigen Bauvorschriften gemäss der Bauordnung von 1986, rev. 2001, ist nicht notwendig.

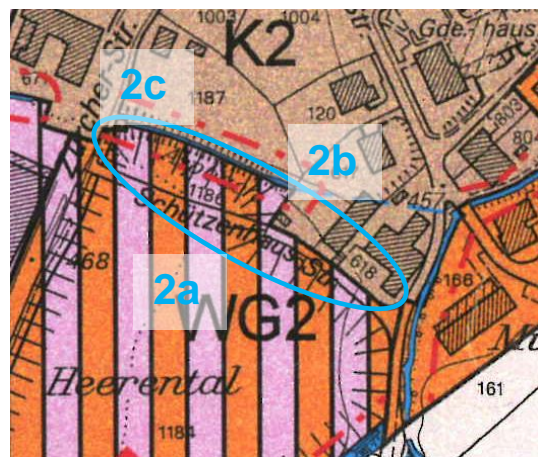
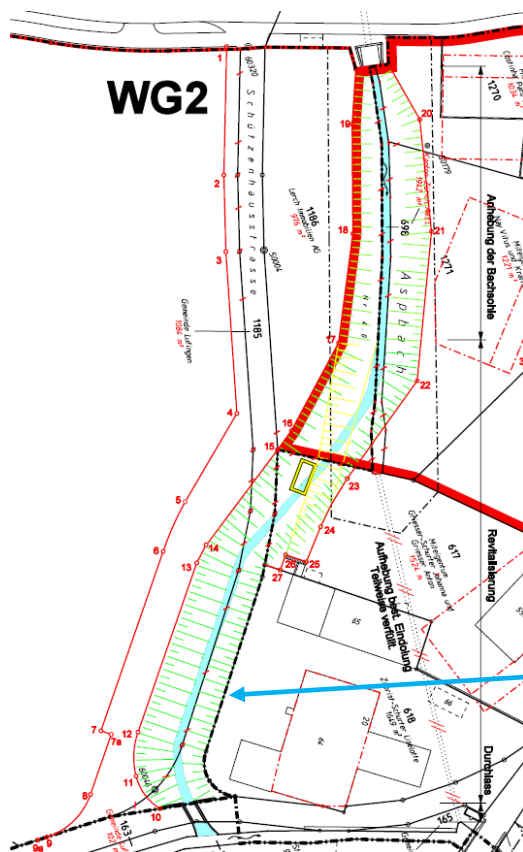
### 3. ANPASSUNG DER ZONENGRENZEN UND AUFHEBUNG DER GEWÄSSERABSTANDSLINIE ENTLANG ASPBACH

#### 3.1 Anpassung und Umzonung

Der Quartierplan umfasst die Revitalisierung des Aspbach (öffentliches Gewässer Nr. 4.0) nach der Unterquerung der Zürcherstrasse bis zur Einmündung in den Itelbach, öffentliches Gewässer Nr. 2.0. Der bislang eingedolte Abschnitt (Kat.-Nrn. 1611 und 1613, alte Kat. Nr. 617 und 618) wurde freigelegt. Das neue Bachbett befindet sich im Bereich der Schützenhausstrasse. Die Offenlegung und Lageverschiebung des Aspbachs und die neue Strassenführung der Schützenhausstrasse sind im Quartierplan geregelt. Der Quartierplan weist dem Aspbach eine eigene Gewässerparzelle zu (Kat.-Nr. 1636).

Die Bauarbeiten zur Revitalisierung des Aspbachs wurden im Frühjahr 2013 ausgeführt.

Die Anpassungen am Aspbach inkl. Verschiebung der Schützenhausstrasse führen dazu, dass die neuen Grundstücksgrenzen mit den rechtskräftigen Zonengrenzen nicht mehr übereinstimmen. Letztere sind auf den Zustand "amtliche Vermessung gemäss Quartierplan", resp. dem ausgeführten Bauwerk (Aspbach) abzustimmen. Gemäss damaligem Vorprüfungsbericht Baudirektion Kanton Zürich vom 12. September 2012 ist dabei die neue Bachparzelle in eine Freihaltezone zuzuweisen. Mit der Genehmigung des Quartierplan (QP) Nr. 7 Müli-Breiti ARE/92/2013 vom 15. Juli 2013 wurde darauf hingewiesen, dass die Anpassung der Zonengrenzen (Offenlegung Aspbach und Wendepplatz Breiti) bei nächster Nutzungsplanungsrevision anzu-gehen ist.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Gestrichelt schwarze Linie  
= rechtskräftige Zonengrenze

Ausschnitt Vermessungsplan QP Müli-Breiti mit  
neuer Bachparzelle Aspbach

Folgende Flächen sind betroffen:

- 2a: 1'936 m<sup>2</sup> (Bachparzelle Kat.-Nr. 1636) neu in kommunaler Freihaltezone
- 2b: 23 m<sup>2</sup> (Teil Grundstück Kat.-Nr. 1506) neu in Kernzone
- 2c: 11 m<sup>2</sup> (Teil Grundstück Kat.-Nr. 1188) neu in Kernzone

An den Bauvorschriften gemäss aktuell gültiger Bauordnung 1986, rev. 2001 werden keine Änderungen vorgenommen.

### **3.2 Aufhebung Gewässerabstandslinie und neue Bachparzelle**

Im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplans wurde ein Bachausbauprojekt für den Aspbach ab der Zürcherstrasse bis zur Mündung in den Itelbach ausgearbeitet und umgesetzt (Verfügung Baudirektion Nr. 0529 vom 20.03.2013). Dieses hatte zum Ziel, den heute teilweise eingedolten Aspbach auf seiner gesamten Abschnittslänge freizulegen und hochwassersicher auszubauen. Der Ausbau erfolgte auf ein statistisch 100 jährliche Hochwasser HQ<sub>100</sub>. Die neue Bachparzelle wurde im Rahmen des Quartierplanverfahrens von der Gemeinde Lufingen erworben und gemäss Verfügung Nr., 0529 unentgeltlich als öffentliches Bachgebiet dem Kanton Zürich abgetreten.

Gemäss 4. Vorprüfung vom 7. September 2011 zum Quartierplan Müli-Breiti kann die bestehende Gewässerabstandslinie RRB 4457/1986 nicht im Quartierplanverfahren aufgehoben werden, sondern ist mit der nächstmöglichen Revision der Nutzungsplanung anzugehen. Dies soll hiermit erfolgen.

Die Gewässerabstandslinie RRB 4457/1986 umfasst den Aspbach beidseitig der Zürcherstrasse. Mit der hier vorliegenden Nutzungsplanungsrevision soll der Teil der Gewässerabstandslinie zwischen Zürcherstrasse und Itelbach aufgehoben werden. Die Anpassung der Abstandslinien nördlich der Zürcherstrasse - ausserhalb des Quartierplanperimeters - erfolgte im Rahmen der Umzonung und des Gestaltungsplans Ziegeleiareal.

Es ist anzumerken, dass die hiermit neu ausgeschiedene Bachparzelle nicht dem Gewässerraum des Bachabschnittes entspricht. Die Gemeinde Lufingen wird 2021/2022 mittels «vereinfachten Verfahren» den Gewässerraum flächendeckend über die gesamte Gemeinde festlegen. Das AWEL empfiehlt, den Gewässerraum des vorliegenden Aspbach-Abschnittes ebenfalls mit diesem Verfahren festzulegen (Korrespondenz 03.06.2019). Dem wird hiermit entsprochen.

### **3.3 Verfahrensverlauf**

Die Darstellung der Zonenplanrevision wurde nach den Vorgaben des VDNP angepasst.

#### **4. MITWIRKUNG**

Die Umzonungsvorlage wurde entsprechend § 7 PBG in der Zeit vom 28. Juni 2019 bis 26. August 2019 der öffentlichen Mitwirkung sowie der Vernehmlassung bei den neben- und übergeordneten Planungsträgern sowie der formellen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) unterzogen.

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 26. September 2019 liegt vor. Von den umliegenden Gemeinden / Städten gingen keine Begehren ein. Aus der Bevölkerung liegen keine Begehren vor.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 16.09.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 16.07.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001554

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

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Umzonung Aspbach und Breiti", Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8426 Lufingen

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Umzonung Aspbach und Breiti" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Lufingen an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2021 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung 0238/22 vom 20. Mai 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. September 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Umzonung Aspbach und Breiti" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** Baudirektion Nr. 0238/22

**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