



**Gemeinde
Lufingen**

**Kanton
Zürich**



Revision der Bau- und Zonenordnung
Lufingen

Mitwirkungsbericht

gemäss § 7 PBG

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp

Der Gemeindeschreiber
Kurt Renk

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ÖFFENTLICHE AUFLAGE.....	3
2.	NICHT BERÜCKSICHTIGTE EINWENDUNGEN.....	3

1. Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat von Lufingen hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 20. Oktober 2023 bis 19. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

Insgesamt sind fristgerecht zwei schriftliche Einwendungen eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Einsprecher/in	Antrag	Beurteilung Planungsbüro/Gemeinderat	Massnahme
<p>Ueli Kreser Grosszelgstrasse 13</p>	<p>Antrag 3: Gebäudehöhen überprüfen</p> <p><i>Ich bin der Meinung, dass die Gesamthöhe von 7.30 m ausreicht um den Dorfteil Augwil, nach Richtplan, in einer niedrigen Dichte zu bebauen. Die BZO muss nicht maximiert werden. Denn 7.30 m ist ungefähr die Hälfte der Gesamthöhe der Kernzone, wo 2 VG und 2 DG erlaubt sind.</i></p>	<p>Die Gesamthöhe im Dorfteil Augwil wurde in der aufgelegten BZO auf 8.80 m festgelegt. Diese setzt sich aus der bisher gültigen Firsthöhe zuzüglich der traufseitigen Fassadenhöhe von 4.80 m zusammen.</p> <p>Eine Verschärfung der Höhenbeschränkung ist in der vorliegenden Revision nicht vorgesehen.</p>	<p>Auf die Einwendung wird nicht eingegangen.</p>
	<p>Antrag 4: Änderung in Hof- und Gartenzone</p> <p><i>Innerhalb einer Zone soll überall gleich gebaut werden; die, welche umgeben sind von der Bauzone, sowie die, welche am Rande einer Zone sind. Wird der Mehrlängenzuschlag am Rande der Bauzone weggelassen, wird das Dorf eingemauert, da am Rande länger und breiter gebaut werden kann. Was im direkten Gegensatz zu der Aussage zum Bericht Art. 47 RPV steht: "-das Wohngebiet Augwil soll mit einer niedrigen Dichte bebaut werden (umgesetzt mit der W1 30% Zone)".</i></p>	<p>Nach Ansicht der Planungskommission überwiegt der Nutzen eines Verzichts des Mehrlängenzuschlages gegenüber der Landwirtschaftszone den angeführten Nachteilen.</p> <p>Aktuell ist für Lufingen weder im kantonalen noch im regionalen Richtplan Siedlungsgebiet ausgewiesen, welches noch nicht eingezont ist. Somit ist in den nächsten 15 – 20 Jahren nicht davon auszugehen, dass Landwirtschaftsland eingezont werden kann.</p>	<p>Auf die Einwendung wird nicht eingegangen.</p>

Einsprecher/in	Antrag	Beurteilung Planungsbüro/Gemeinderat	Massnahme
	<p><i>Ebenfalls schafft man sich Probleme, wenn mehr Land als Bauzone eingezont wird. Da dann die, vor der Umzonung, gebauten Häuser zu nahe an der Grenze stehen und es sich negativ auf den Wert und den Schattenwurf (nach ABV § 30, ins besonders bei langen Attikageschossen) der neu eingezonten Parzellen auswirkt. Was nicht dem Sinn der praktischen und problemlosen Umsetzung entspricht. Auch sollen die teils dahinterliegenden Fruchtfolgeflächen vor übermässigem Schattenwurf geschützt werden.</i></p> <p><i>Daher soll in der Ziffer "2.3.2 Bauweise" der Text wie folgt lauten:</i> "**Gegenüber Grundstücken, die in allen anderen Zonen liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften zu erhöhen." und in der Ziffer "4.1.1 Mehrlängenzuschlag" soll der Text folgend lauten: "In allen Wohnzonen ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um ein Drittel der Mehrlänge zu erhöhen. Der Mehrlängenzuschlag gilt gegenüber allen Zonen gleich."</p>		

Einsprecher/in	Antrag	Beurteilung Planungsbüro/Gemeinderat	Massnahme
	<p>5. Neophyten müssen kontrolliert und entfernt werden.</p> <p><i>Die Neophyten stellen mittlerweile eine hohe Gefahr für die Biodiversität der ökologischen Flächen und die Fruchtfolgeflächen dar. Daher ist es unbedingt gesetzlich festzulegen, dass Neophyten kontrolliert und entfernt werden, gleich wie in anderen Bereichen (zB. Landwirtschaft) auch.</i></p>	<p>Im Grundsatz kann dem Anliegen zugestimmt werden, aber die BZO ist das falsche Instrument hierfür und eine solche Vorschrift würde der Kanton voraussichtlich nicht befürworten.</p>	<p>Auf die Einwendung wird nicht eingegangen.</p>
	<p>Antrag 6: Grenzabstand von Klein- und Anbauten soll gemäss PBG gelten</p> <p><i>Der Wortlaut zu "4.1.4" sollte lauten: "Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m, wenn die überbaute Fläche nicht grösser als 50 m² ist." Da die Klein- und Anbauten 4 m bis respektiv 5 m hoch sein können, ist 1 m Grenzabstand viel zu wenig. Möchte trotzdem näher gebaut werden, ist dies, unter befolgen des PBG, privatrechtlich zu regeln.</i></p>	<p>Dem Einwand das Klein- und Anbauten bis zu 4 – 5 m hoch sein können wird zugestimmt. Diesbezüglich wird in Artikel 4.1.4 BZO eine Höhenbeschränkung von 2.50 m eingeführt. Auch die Fläche wird für den 1 m Grenzabstand von 50m² auf 20m² beschränkt.</p> <p>Am Grundsatz das Klein- und Anbauten unter obigen Bedingungen bis zu 1 m an die Grenze gebaut werden können wird festgehalten.</p>	<p>Auf die Einwendung wird teilweise eingegangen. Es wird eine Reduktion der erlaubten Höhe und Fläche eingeführt.</p>