



GEMEINDE LUFINGEN

E I N L A D U N G ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

Alle Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Lufingen werden auf

Dienstag, 01. November 2011, 19:00 Uhr,

in die Turnhalle des Primarschulhauses Gsteig, Lufingen,
zu einer Gemeindeversammlung eingeladen.

Traktanden

1. Kommunalen Gesamtplan

Teilrevision, bestehend aus

1.1 Verkehrsplan

1.2 Siedlungs- und Landschaftsplan

2. Kommunale Nutzungsplanung

Teilrevision, bestehend aus:

2.1. Bau- und Zonenordnung (Teilrevision)

2.2 Ergänzungsplan „Erholungszone Golfanlage Augwil“ (Teilrevision)

3. Privater Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“

Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zur Erweiterung

4. Anfragen gemäss § 51 des Gemeindegesetzes

(sind mindestens 10 Arbeitstage vor der Versammlung beim Gemeinderat schriftlich einzureichen)

Das Stimmregister und die Gemeindeversammlungsakten, insbesondere der Gesamtplan Siedlung und Landschaft sowie der Gesamtplan Verkehr, der revidierte Ergänzungsplan "Golf Trainings-Park Augwil" und der private Gestaltungsplan "9-Loch Golfanlage Augwil", liegen ab Montag, 10. Oktober 2011 während den Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Die Anträge und Weisungen zu den traktandierten Geschäften stehen ab diesem Datum ebenfalls auf unserer Homepage www.lufingen.ch zum Herunterladen bereit. Gedruckte Exemplare können zudem gratis bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Es werden keine Weisungsbroschüren in die Haushalte versandt.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung lädt der Gemeinderat alle Anwesenden herzlich zu einem Apéro ein.

Der Gemeinderat

Wichtige Anmerkung

Bei den Vorlagen an die Gemeindeversammlung handelt es sich um Teilrevisionen der Richt- und Nutzungsplanung Lufingen sowie des privaten Gestaltungsplan über den Golftrainingspark Lufingen-Augwil. Zur Beratung und Beschlussfassung stehen einzig und allein die in den Vorlagen umschriebenen Revisionspunkte.

Die Gemeindeversammlung ist das zuständige Organ für die Genehmigung der Bau- und Zonenordnung und damit auch deren Revisionen. Daher können zu den Vorlagen Kommunalen Gesamtplan und Kommunale Nutzungsplanung (Traktanden 1 und 2) Änderungsanträge gestellt werden.

Der private Gestaltungsplan hingegen wird von privaten Grundeigentümern aufgestellt. Hier entscheidet die Gemeindeversammlung einzig über die Zustimmung zu dieser Planung. Änderungsanträge sind beim privaten Gestaltungsplan vom Gesetz nicht vorgesehen.

Um einen geordneten Geschäftsgang der Gemeindeversammlung sicherzustellen, sind allfällig zu stellende Änderungsanträge schriftlich zu formulieren und dem Protokollführer zu überreichen. Es ist sowohl für die Versammlungsleitung wie für die Stimmbürger wichtig zu wissen, dass ihnen der präzise Wortlaut eines Änderungsantrages bekannt ist.

Auszug aus dem Gemeindegesetz

Anfragerecht, § 51

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorsteherschaft zu richten.

Die Anfragen sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherschaft schriftlich einzureichen.

Die Gemeindevorsteherschaft beantwortet die Anfrage in der Gemeindeversammlung. Sie teilt ihre Antwort dem Stimmberechtigten spätestens zu Beginn der Gemeindeversammlung schriftlich mit.

Der Stimmberechtigte hat das Recht auf eine kurze Stellungnahme. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet nicht statt.

Protokoll, § 54

Der Schreiber der Gemeindevorsteherschaft trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Gemeindeprotokoll ein.

Der Präsident und die Stimmenzähler prüfen längstens innert sechs Tagen nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Nachher steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsicht offen.

Das Begehren um Berichtigung des Protokolls ist in der Form des Rekurses innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat einzureichen.

Rechtsmittel, § 151

Beschlüsse der Gemeinde und des Grossen Gemeinderates können von den Gemeindebehörden, von Stimmberechtigten und von denjenigen Personen, die gemäss § 21 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes dazu berechtigt sind, durch Beschwerde angefochten werden:

1. wenn sie gegen übergeordnetes Recht verstossen,
2. wenn sie offenbar über die Zwecke der Gemeinde hinausgehen und zugleich eine erhebliche Belastung der Steuerpflichtigen zur Folge haben oder wenn sie Rücksichten der Billigkeit in ungebührlicher Weise verletzen.

Über die Beschwerde entscheidet der Bezirksrat.

Im Übrigen richtet sich die Beschwerde nach den Bestimmungen des zweiten Abschnittes des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

Beschwerdefrist

Die Beschwerdefrist gemäss § 151 beträgt 30 Tage und beginnt am Tag nach der Protokollauflage zu laufen.

Teilrevision des kommunalen Gesamtplanes Lufingen

I ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Der kommunale Gesamtplan Lufingen 1981 (kommunaler Richtplan gemäss § 31 PBG) wird wie folgt revidiert:

Siedlungs- und Landschaftsplan

- Festlegung Erholungszone E_c, Erweiterung Golfanlage

Verkehrsplan

- Kommunalen Fussweg Nr. 3.20, teilweise Aufhebung und Neufestlegung

Der Bericht über die Teilrevision 2011 des kommunalen Gesamtplanes Lufingen wird genehmigt.

2. Ist der Festsetzungsbeschluss in Rechtskraft erwachsen, ist die revidierte Fassung des kommunalen Gesamtplanes Lufingen der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung vorzulegen (§§ 2 lit. b und 32 PBG)
3. Die Gemeinderatskanzlei wird beauftragt, nach der kantonalen Genehmigung die öffentliche Bekanntmachung vorzunehmen (§§ 6 und 32 PBG)
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Baudirektion Kanton Zürich, ARE Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich
 - b) Sennhauser Werner & Rauch AG, Beratende Ingenieure USIC/SIA, 8953 Dietikon
 - c) Gemeinderatskanzlei (Ziff. 3)
 - d) Akten 2.03

II WEISUNG

Einleitung

Die politischen Gemeinden sind zur Festsetzung der kommunalen Gesamtpläne gemäss § 2 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zuständig. Sie haben laut § 8 PBG ihre Planungspflicht zu erfüllen. Die vorausgegangenen kantonalen und regionalen Richtplanungen (§§ 20 und 30 PBG) bilden die Grundlage für die Realisierung der planerischen Ziele der kommunalen Richtplanung.

Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Lufingen wurde erstmals am 22. Oktober 1981 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 28. Februar 1986 sowie 5. Juli 2001 einer Teilrevision unterzogen.

Die 1981 formulierten Zielvorstellungen haben grundsätzlich auch heute noch Gültigkeit. Für eine Gesamtrevision besteht deshalb keine Veranlassung.

Teilrevision 2011

Es wird an dieser Stelle auf den nachfolgenden, ausführlichen Bericht des Gemeinderates vom 28. September 2011 verwiesen.

III SCHLUSSBEMERKUNG UND ANNAHMEEMPFEHLUNG

Der Gemeinderat befürwortet die Erweiterung Golfanlage in Augwil. Daher empfiehlt er den anwesenden Stimmberechtigten, die Teilrevision des kommunalen Gesamtplanes zu genehmigen.

Lufingen, 28. September 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: *J. Badertscher*

Der Schreiber: *K. Renk*

Traktandum 1, Anhang:

Teilrevision des kommunalen Gesamtplanes Lufingen

Auszug aus dem Bericht des Gemeinderates vom 28. September 2011



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE LUFINGEN

GESAMTPLAN LUFINGEN

Siedlungs- und Landschaftsplan

Verkehrsplan

ERWEITERUNG GOLF TRAININGS-PARK AUGWIL

Bericht zur TEILREVISION

Gesamtplan von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 22. Oktober 1981
revidiert am: 5. Juli 2001

Revision vom Gemeinderat beschlossen am: 12. Mai 2010

Revision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Der Präsident

Der Schreiber

J. Badertscher

K. Renk

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. am

Für die Baudirektion

Festlegungen der Teilrevision kommunaler Gesamtplan

Verkehrsplan

Die Erweiterung des Golf Trainings-Parks umfasst den Ausbau von drei auf neun Spielbahnen.

Entgegen der Vorprüfungsversion kann der kommunale Fussweg Nr. 3.25 erhalten werden und muss nicht verlegt werden. Hingegen kann der geplante Fussweg (3.20) ersatzlos aufgehoben resp. verlegt werden, da an dessen Stelle der geänderte regionale Fußweg tritt.

Des Weiteren ist eine Anbindung des im Dorfteil Augwil (Kernzone) endenden Fusswegs zu schaffen. Dies da der regionale Fussweg, welcher im Osten am Dorfrand und damit am kommunalen Fussweg vorbeiführt, an den Waldrand im Süden (Schlattwald) verlegt wird. Die Anbindung erfolgt über die Augwilerstrasse und dem vor der Gemeindegrenze zu Kloten nach Süden abzweigenden Fussweg. Diese Verbindung dient als Ersatz für den Fussweg (3.20).

Der Radweg (3.31) und der bestehende Fussweg (3.25) sind vom Projekt nicht betroffen.

Im kommunalen Gesamtplan Verkehr ist auch der Antrag der Golftrainings-Park Augwil AG zur Verlegung des regionalen Wanderwegs enthalten. Mit der Verlegung des regionalen Wanderwegs wird am Rand des Schlattwalds eine Lücke im kommunalen Fusswegnetz geschlossen (Weg 3.20). Die Verlegung des regionalen Wanderwegs ist eine separate Vorlage der regionalen Planungsgruppen Unterland und Glattal.

Der kommunale Gesamtplan Verkehr wird wie folgt angepasst:

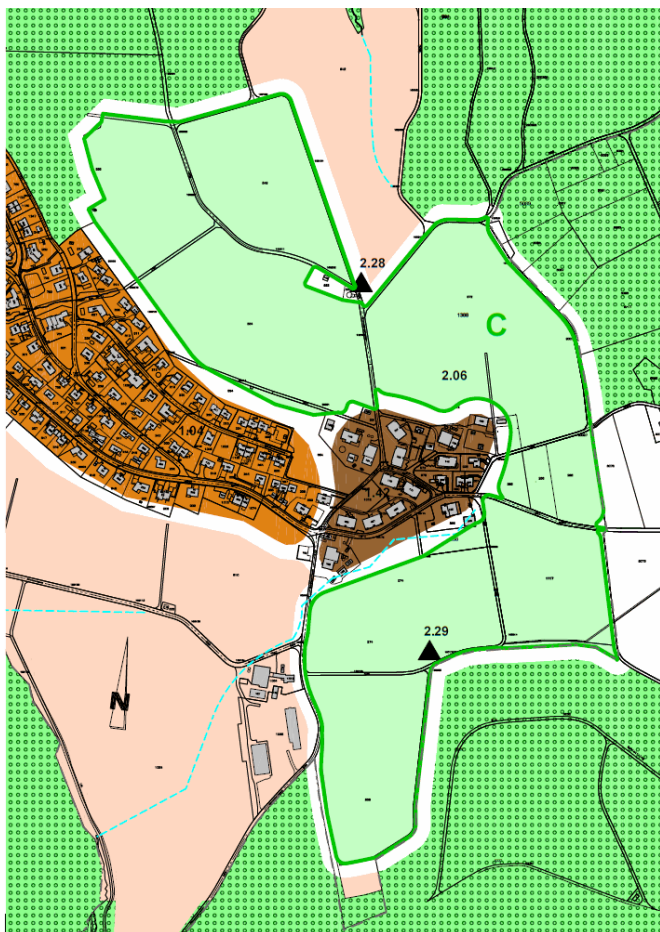
- der geplante kommunale Fussweg 3.20 wird entlang des Waldrands vom Schlattwald durch den verlegten regionalen Wanderweg ersetzt und kann aufgehoben werden.
- anstelle des aufgehobenen regionalen Fusswegs zwischen Waldrand und Dorf wird eine kommunale Fusswegverbindung (über die Augwilerstrasse und den Fussweg auf Kat.-Nr. 1118) eingetragen.

Siedlungs- und Landschaftsplan

Im Gebiet Ärgiten (Augwil) befindet sich der bestehende Golf Trainings-Park. Dieser soll erweitert werden, was einer Anpassung des Erholungsgebiets E_c (Nr. 2.06) im Siedlungs- und Landschaftsplan bedarf.

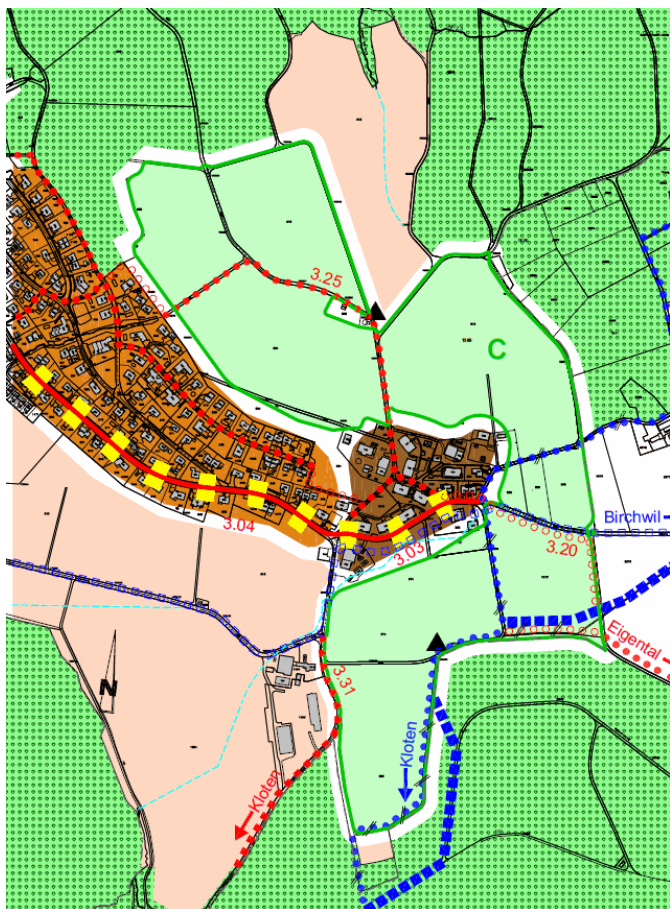
Gegenüber dem Siedlungs- und Landschaftsplan der Vorprüfung wird das Erholungsgebiet gegen Norden ebenfalls mit einer weissen "Pufferzone" umgeben, welche die Unschärfe der Richtplanung verdeutlicht. Die definitive Abgrenzung definiert der Plan zur Umzonung.

Ebenfalls berücksichtigt wurden die zwischenzeitlich zusammen mit dem Kanton festgestellten Waldgrenzen in den Gebieten Schlattacher, Schlattwinkel und Rüteli-Stründlen.



Kommunaler Gesamtplan
Siedlung und Landschaft:

Ausschnitt Plan Teilrevision



Kommunaler Gesamtplan
Verkehr:

Ausschnitt Plan Teilrevision

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Lufingen, umfassend die Bau- und Zonenordnung und den Ergänzungsplan E_c

I ANTRAG

Der Gemeinderat, beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle folgende Teilrevision der Nutzungsplanung Lufingen 2011 beschliessen:

1. Die 2011 teilrevidierte Bauordnung 1986 der Gemeinde Lufingen wird gemäss Beilagen zu diesem Antrag festgesetzt. Die Revisionspunkte ergeben sich aus der zusammengestellten Darstellung.
2. Der Ergänzungsplan „Erholungszone Golf Trainings-Park Augwil“ 1:2500 vom 30.04.2010, revidiert 28.09.2011 (Bestandteil des Zonenplanes) wird festgesetzt.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwänden wird zugestimmt.
4. Die revidierte Bau- und Zonenordnung Lufingen tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.
5. Sobald der Festsetzungsbeschluss über die Teilrevision Rechtskraft erlangt hat, ist die revidierte Fassung der kommunalen Nutzungsplanung Lufingen der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung vorzulegen (§§ 2 lit. b und 89 PBG).
6. Die Gemeinderatskanzlei wird beauftragt, nach der kantonalen Genehmigung die öffentliche Bekanntmachung vorzunehmen (§§ 6 und 89 PBG),
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Baudirektion Kanton Zürich, ARE Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich mit der Bitte um Genehmigung
 - b) Sennhauser Werner & Rauch AG, Beratende Ingenieure USIC/SIA, 8953 Dietikon
 - c) Gemeinderatskanzlei (Ziff. 8)
 - d) Akten 2.05

II WEISUNG

Einleitung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 verpflichtet die Gemeinwesen aller Stufen zur Raumplanung. Gleichzeitig ordnet es den Ablauf des Planungsprozesses, indem es vom Staat, den Regionen und den Gemeinden nacheinander Richt- und Nutzungsplanungen in ihren Zuständigkeitsbereichen verlangt.

Die Nutzungsplanung, als wichtigster Bestandteil der öffentlichen Raumplanung, verfeinert die Richtplanung. Die Zonenabgrenzungen erfolgen parzellengenau. Für die einzelnen Zonen werden detaillierte Bauvorschriften festgelegt. Die Nutzungsplanung ist für jedermann verbindlich. Seit 1986 verfügt die Gemeinde Lufingen über eine zweckmässige, bewährte Nutzungsplanung.

Mit der Teilrevision 2001 wurde u.a. die Erholungszone E_c für den Golfsport geschaffen. Darauf abgestützt erstellte die Golf Trainings-Park Augwil AG einen privaten Gestaltungsplan und reichte nach dessen Genehmigung ein Baugesuch für eine 3-Loch Golfanlage mit Driving Range ein. In der Zwischenzeit ist die Golfanlage eröffnet.

Die Golf Trainings-Park Augwil AG beabsichtigt nun, die bestehende 3-Loch Golf-Übungsanlage mit Driving Range zu einer 9-Loch Golfanlage zu erweitern. Dafür soll der im Frühjahr 2007 eröffnete Golf Trainings-Park Augwil von 7.4 ha auf insgesamt 31.3 ha ausgebaut werden. Die drei bestehenden Löcher sollen zum Teil umgebaut und mit sechs weiteren Löchern ergänzt werden. Diesbezüglich soll einerseits eine Umpla-

nung der bestehenden Trainingsfläche stattfinden, andererseits werden zusätzliche, angrenzende Parzellen für die Erweiterung benötigt.

Von der Erweiterung betroffen wären u.a. die Gemeindegrundstücke Kat.-Nrn. 285, 287, 528, 535, 549, 550, 555, 556, 605, 1016 und 1118. Es handelt sich dabei um Strassen und Flurwege mit Ausnahme der Grundstücke Kat.-Nrn. 549 und 556. Bei letzteren handelt es sich um rund 549 Aren Wiesland.

Die bestehende Trainingsanlage befindet sich heute vollständig auf dem Gemeindegebiet von Lufingen, was auch zum grössten Teil (ca. 80 %) mit der projektierten Golfanlage der Fall wäre. Mit ca. 3.9 ha würde neu aber auch Gemeindegebiet von Kloten beansprucht.

Bestandteile der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Lufingen umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung

Die Bauordnung beinhaltet in Ergänzung zum Planungs- und Baugesetz die kommunalen Bauvorschriften, die allgemein und in den einzelnen Bauzonen zu beachten sind.

- Zonenplan 1:5000

Er legt die Zonen und die Zonengrenzen parzellengenau fest. Zudem ordnet er die Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zu. Bestandteil des Zonenplanes zur nötigen Detaillierung bildet der Ergänzungsplan „Erholungszone Golf Trainings-Park Augwil“ (Ziff. 2.5.2 Bauordnung).

- Kernzonenpläne 1:1000

Sie regeln die Stellung und Anordnung der Bauten in den „alten“ Dorfteilen.

- Ergänzungspläne 1:500

Sie legen die Wald- und Bachabstandslinien fest und regeln den Aussichtsschutz.

Teilrevision 2011

Es wird an dieser Stelle auf den nachfolgenden, ausführlichen Bericht des Gemeinderates vom 12. Mai 2010 mit den zugehörigen Unterlagen und Planbeilagen verwiesen.

III SCHLUSSBEMERKUNG UND ANNAHMEEMPFEHLUNG

Der Gemeinderat befürwortet die Erweiterung der Golfanlage in Augwil. Daher empfiehlt er den anwesenden Stimmberechtigten, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu genehmigen.

Lufingen, 28. September 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: *J. Badertscher*

Der Schreiber: *K. Renk*

Traktandum 2, Anhang Planungsbericht:

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Lufingen, umfassend die Bau- und Zonenordnung und den Ergänzungsplan E_c

Auszug aus dem Bericht des Gemeinderates vom 28. September 2011



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE LUFINGEN

TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

ERWEITERUNG GOLF TRAININGS-PARK AUGWIL

PLANUNGSBERICHT

nach Art. 47 RPV

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

Ausgangslage

Voraussetzung für die Erweiterung des Golfplatzes von 7.4 ha auf insgesamt 31.3 ha (wovon 3.9 ha auf dem Stadtgebiet von Kloten) ist eine Umzonung von Landwirtschaftsland in die Erholungszone E_C und damit die Revision der Bau- und Zonenordnung.

Die Umzonung muss mit den übergeordneten Festlegungen des regionalen Richtplans übereinstimmen. Dies ist resp. wird mit der Umlegung des regionalen Fuss-/Wanderwegs gewährleistet.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenzweck

Für die Erstellung der Golfanlage ist eine Umzonung der Landwirtschaftszone in die kommunale Erholungszone E_C nötig. Gemäss § 61 PBG sind Flächen in Erholungszone auszuweisen, welche der Erholung der Bevölkerung dienen. Die Erholungszone ist damit die stimmige Zone für den Golf Trainings-Park und dessen Erweiterung.

Projektperimeter, Umzonung

Als Perimeterbegrenzungen dienen das anstossende Baugebiet, der Wald sowie Flurwege und die Gemeindegrenze. Die bestehende Erholungszone E_C Lufingen vergrössert sich von bestehend 7.4 ha auf 27.2 ha. Die Umzonung von knapp 20 ha geht vollumfänglich zulasten von Landwirtschaftsgebiet.

Erschliessung, Parkierung

Die Erschliessung erfolgt wie bis anhin über die Augwilerstrasse und Rietstrasse. Die Erschliessung wie auch das Parkieren wird im privaten Gestaltungsplan geregelt.

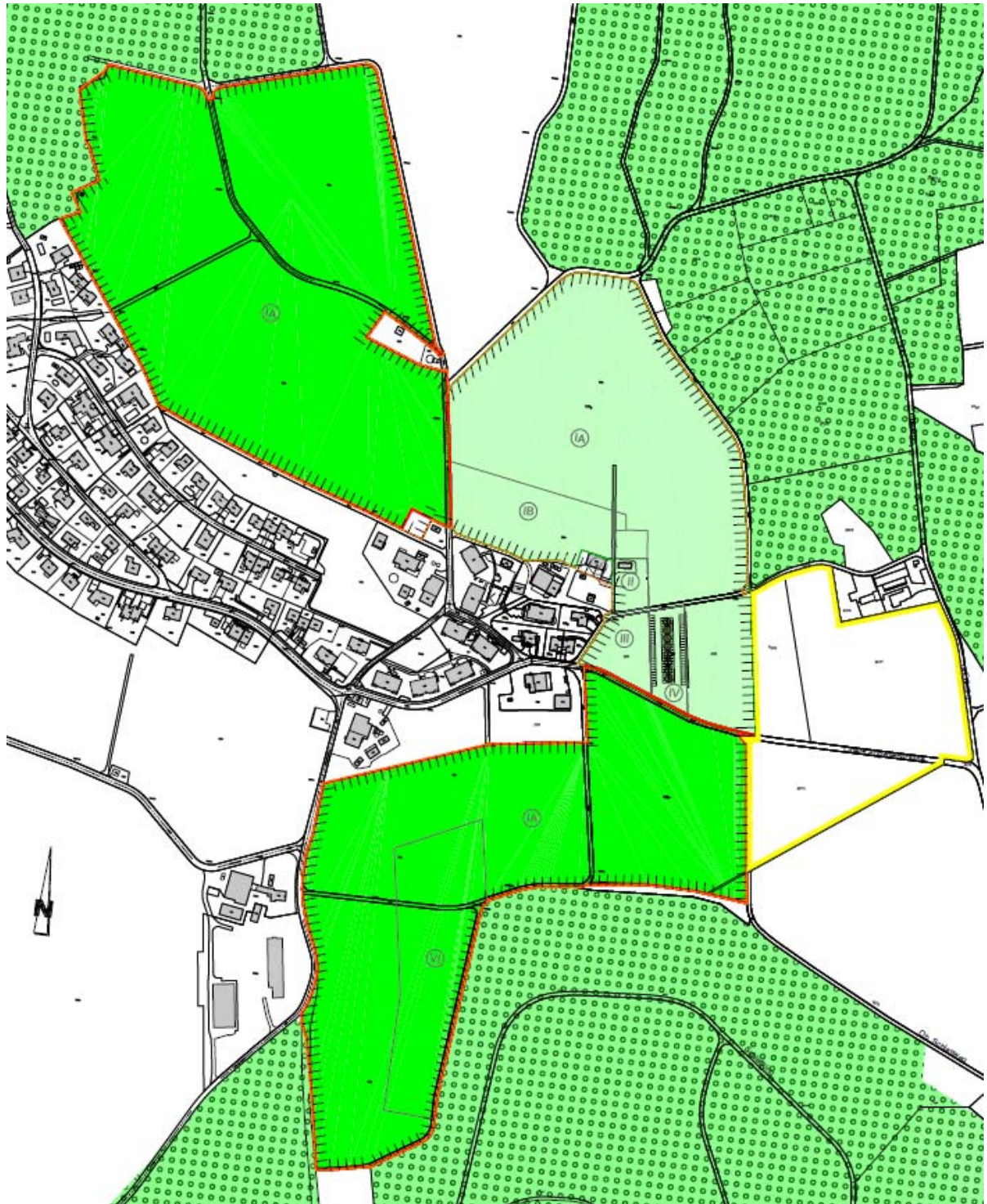
Zonenvorschriften

Die Erholungszone E_C ist im Artikel 2.5.2 geregelt. Änderungen sind im Abs. 2 erforderlich, sh. Bauvorschriften nachfolgend.

Gestaltungsplanpflicht

Der neu eingezonten Erholungszone E_C wird eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt. Somit dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn vorgängig ein Gestaltungsplan erarbeitet, festgesetzt und genehmigt wurde. Der erarbeitete private Gestaltungsplan regelt detailliert die Erfüllung des übergeordneten Umweltrechts und die Anforderungen an Bauten und Anlagen.

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Lufingen, umfassend die Bau- und Zonenordnung und den Ergänzungsplan E_c
Ausschnitt aus dem Ergänzungsplan



Traktandum 2, Anhang Bauvorschriften:

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Lufingen, umfassend die Bau- und Zonenordnung und den Ergänzungsplan E_c

Auszug aus dem Bericht des Gemeinderates vom 28. September 2011



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE LUFINGEN

TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

ERWEITERUNG GOLF TRAININGS-PARK AUGWIL

BAUVORSCHRIFTEN

Bauordnung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 05. Juli 2001

Revision vom Gemeinderat beschlossen am: 12. Mai 2010

Revision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Der Präsident

Der Schreiber

J. Badertscher

K. Renk

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. am

Für die Baudirektion

REVISION DER BAU- UND ZONENORDNUNG GEMEINDE LUFINGEN VOM 1. NOVEMBER 2011

Die Gemeinde Lufingen revidiert, gestützt auf § 88 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Bau- und Zonenordnung vom 28. Februar 1986 / 5. Juli 2001 wie folgt:

Änderung Art. 2.5.2 Erholungszone E_c

Abs. 2, alt:

Sie ist in vier verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt. Deren genaue Abgrenzung ist im Ergänzungsplan "Erholungszone Golfanlage Augwil" 1:1'000, Plan Nr. 33.5, festgelegt.

Bereich I: Hier dürfen nur eigentliche Übungs- und Sportanlagen sowie Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 erstellt werden.

Bereich II: Zugelassen ist im Bereich II ein zweigeschossiges Gebäude, welches nicht mehr als 200 m² Grundfläche aufweist (Clubhaus, Administration). Es gelten folgende Baubeschränkungen:

- Max. Gebäudehöhe 6.00 m
- Satteldachpflicht, mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 25 – 40° alter Teilung.
- Anrechenbare Dach- oder Untergeschosse sind nicht erlaubt.
- Die Gestaltung des Gebäudes hat sich der angrenzenden Kernzone anzupassen (Materialisierung).

Abs. 2, neu:

Sie ist in sechs verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt. Deren genaue Abgrenzung ist im Ergänzungsplan "Erholungszone Golf Trainings-Park Augwil" 1:2'500, Plan Nr. 33.5.1 vom rev. 28.09.2011, festgelegt.

Bereich I_A: Hier dürfen nur eigentliche Übungsanlagen und Spielbahnen erstellt werden. Die Lage und Ausdehnung der Golfelemente sind im Gestaltungsplan zu definieren.

Bereich I_B: Hier darf eine Abschlagsanlage erstellt, unterhalten und betrieben werden.

Bereich II: Hier dürfen Gebäude wie Clubhaus mit Restaurant, Administration, Garderoben und ähnliches, welche nicht mehr als 400m² Grundfläche aufweisen sowie besondere Gebäude gemäss PBG § 273 erstellt werden. Es gelten folgende Baubeschränkungen:

- Max. Gebäudehöhe 9.00 m
- Satteldachpflicht, mit beidseitiger Neigung zwischen 25 – 40° alter Teilung.
- Dach- und Untergeschoss dürfen anrechenbare Räume aufweisen.
- Die Gestaltung des Gebäudes hat sich gut einzuordnen (Materialisierung).

Um eine besonders gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sicherzustellen, ist für die Gestaltung des Clubhauses ein Projektwettbewerb nach allgemein anerkannten Regeln durchzuführen (Wettbewerbspflicht).

Bereich III: Zusätzlich zum bestehenden Obstgarten dürfen Spielmöglichkeiten für Kinder erstellt werden.

Bereich IV: In diesem darf eine Parkierungsanlage erstellt werden. Die genaue Anzahl Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen VSS Norm.

Abs. 3, alt:

Die Erholungszone Ec Augwil wird über die Augwilerstrasse für den Privatverkehr erschlossen. Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Festlegungen im Generellen Wasserversorgungsprojekt und im Generellen Kanalisationsprojekt.

Abs. 4, alt:

Es ist ein Gestaltungsplan gemäss PBG §§ 85 ff. aufzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Bauten und Anlagen harmonisch in die ländliche Umgebung einfügen und die umweltrelevanten Anliegen berücksichtigt werden. Unter der Voraussetzung, dass der Gestaltungsplan die gemachten Festlegungen der Erholungszone Ec einhält, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.

unverändert

Bereich IV: In diesem darf eine Parkierungsanlage erstellt werden. Die genaue Anzahl Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen VSS Norm. Die Abstellplätze sind in sickerfähiger Befestigung auszuführen.

Bereich V: Hier darf ein dem Golfbetrieb dienender Werkhof (Maschinenhalle, Werkstatt, Lager, Caddyhalle...) erstellt, unterhalten und betrieben werden. Für einen Neubau gelten folgende Baueinschränkungen:

- Max. Gebäudehöhe 5.00 m
- Maximale Grundfläche 200 m²

Bereich VI: Hier sind hochwertige naturnahe Flächen anzulegen.

Abs. 3, neu:

unverändert

Abs. 4, neu:

Es ist ein Gestaltungsplan gemäss PBG §§ 85 ff. aufzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Bauten und Anlagen harmonisch in die ländliche Umgebung einfügen und die umweltrelevanten Anliegen berücksichtigt werden.

KORRIGENDA ZUM TRAKTANDUM 3

(Punkt 5 – Naturschutz, Ökologie)

2. Absatz, zweiter Satz

Der Anteil an naturnahen Flächen auf dem Areal beträgt über 47.0% bzw. 14,7 ha. Davon werden 8,9 ha als ökologische Ausgleichsflächen mit Betretungsverbot sowie **1.2 ha** (falsch: 1,8 ha) als hochwertige ökologische Ausgleichsflächen (Magerwiesen) angelegt.

Traktandum 3:

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“

I ANTRAG

Der Gemeinderat, beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“, bestehend aus dem Gestaltungsplan (Situationsplan) Nr. 0903-08-1C, Mst. 1:2'000 vom 11.07.2011 und den Bauvorschriften wird für die Gemeindegrundstücke Kat.-Nrn. 285, 287, 528, 535, 549, 550, 555, 556, 605, 1016 und 1118 gemäss § 41 Abs. 3 Gemeindegesetz zugestimmt (Zustimmung zum Pachtvertrag).
2. Dem privaten Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“, bestehend aus dem Gestaltungsplan (Situationsplan) Nr. 0903-08-1C, Mst. 1:2'000 vom 11.07.2011 und den Bauvorschriften wird gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.
3. Der Baudirektion Kanton Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“ zu genehmigen (§§ 2 und 89 PBG).
4. Die Gemeinderatskanzlei wird beauftragt, die Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan öffentlich bekanntzumachen und aufzulegen (§ 88 PBG) sowie nach regierungsrätlicher Genehmigung die öffentliche Bekanntmachung vorzunehmen (§§ 6 und 89 PBG).
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Baudirektion Kanton Zürich, ARE Amt für Raumentwicklung, 8090 Zürich
mit der Bitte um Genehmigung
Beilage: Gestaltungsplan
 - b) Gemeinderat (Vollzug gemäss Art. 22.2 GO)
 - c) Sennhauser, Werner & Rauch AG, Beratende Ingenieure USIC/SIA, 8953 Dietikon
 - d) Golf Trainings-Park Augwil AG, Augwilerstrasse 101, 8426 Lufingen
 - e) Gemeinderatskanzlei (Ziff. 3 und 4)
 - f) Akten 2.06

I. WEISUNG

1. Ausgangslage und Ausmass des Projektes

An der Gemeindeversammlung vom 05. Juli 2001 genehmigten die Stimmberechtigten die Teilrevisionen des kommunalen Gesamtplanes und der kommunalen Nutzungsplanung. Im kommunalen Gesamtplan wurde dabei u.a. das Erholungsgebiet A, Sportanlage Ärgiten festgelegt und die Augwilerstrasse als Sammelstrasse verlängert sowie die Möglichkeit für Beruhigungsmassnahmen derselben geschaffen. Im Bereich der Nutzungsplanung wurde u.a. die Bauordnung um die Erholungszone E_c (Golf) ergänzt und der überarbeitete Zonenplan und der Ergänzungsplan „Erholungszone Golfanlage Augwil“ festgesetzt.

Art. 2.5.2, letzter Absatz, der Bauordnung verlangt, dass für die Realisierung der beabsichtigten 3-Loch Golf-Übungsanlage mit Driving Range ein Gestaltungsplan aufzustellen ist. Unter der Voraussetzung, dass der Gestaltungsplan die gemachten Festlegungen der Erholungszone E_c einhält, genügt die Zustimmung des Gemeinderates. Da diese Voraussetzung erfüllt war, setzte der Gemeinderat den privaten Gestaltungsplan „Golf Trainings-Park Augwil“ am 23. Februar 2005 fest. Die Festsetzung genehmigte die Baudirektion Kanton Zürich am 12. Dezember 2005.

Darauf abgestützt reichte die Golf Trainings-Park Augwil AG ein Baugesuch ein. Am 26. Juli 2006 erteilte der Gemeinderat die baurechtliche Bewilligung. Nicht bewilligungsfähig war das Clubhaus, da die baulichen Bedürfnisse der Golfbetreiber nicht innerhalb der Bauvorschriften abgewickelt werden konnten.

Die Golf Trainings-Park Augwil AG beabsichtigt nun, die bestehende 3-Loch Golf-Übungsanlage mit Driving Range zu einer 9-Loch Golfanlage zu erweitern. Dafür soll der im Frühjahr 2007 eröffnete Golf Trainings-Park Augwil von 7.4 ha auf insgesamt 31.3 ha ausgebaut werden.

Die drei bestehenden Löcher sollen zum Teil umgebaut und mit sechs weiteren Löchern ergänzt werden. Diesbezüglich soll einerseits eine Umplanung der bestehenden Trainingsfläche stattfinden, andererseits werden zusätzliche, angrenzende Parzellen für die Erweiterung benötigt.

Von der Erweiterung betroffen wären u.a. die Gemeindegrundstücke Kat.-Nrn. 285, 287, 528, 535, 549, 550, 555, 556, 605, 1016 und 1118. Es handelt sich dabei um Strassen und Flurwege mit Ausnahme der Grundstücke Kat.-Nrn. 549 und 556. Bei letzteren handelt es sich um rund 549 Aren Wiesland. Bezüglich der Grundstücke Kat.-Nrn. 549 und 556 hat der Gemeinderat mit der Golfbetreiberin einen auf 30 Jahren befristeten Pachtvertrag abgeschlossen.

Die bestehende Trainingsanlage befindet sich heute vollständig auf dem Gemeindegebiet von Lufingen, was auch zum grössten Teil (ca. 80 %) mit der projektierten Golfanlage der Fall wäre. Mit ca. 3.9 ha würde neu aber auch Gemeindegebiet von Kloten beansprucht.

2. Planungs- und Genehmigungsverfahren

Als planungsrechtliche Grundlagen für den Golfplatz sind

- Festlegungen in den regionalen Richtplänen der Planungsregionen Zürcher Unterland (PZU, Lufingen) und Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG, Kloten),

- im kommunalen Gesamtplan Lufingen der Siedlungs- und Landschaftsplan bezüglich Festlegung der Erholungszone E_c sowie im Verkehrsplan die teilweise Aufhebung und Neufestlegung des kommunalen Fussweges Nr. 3.25,
- die Ausscheidung einer Erholungszone E_c im kommunalen Nutzungsplan und die Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenordnung von Lufingen sowie
- ein Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Neben der Änderung des regionalen Siedlungs- und Landschaftsplanes ist die Revision des regionalen Verkehrsplans, Fuss- und Wanderweg erforderlich um die Verlegung eines Fuss- und Wanderweges, der jetzt durch die bestehende Golfanlage verläuft zu gewährleisten. Die Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) hat am 4. November 2010 der Teilrevision des regionalen Richtplans Unterland - Erweiterung Golfanlage Augwil und Verlegung Fuss- und Wanderweg auf Gemeindegebiet Lufingen - und jene der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) der Revision des regionalen Richtplans Glattal am 30. März 2011 zugestimmt.

Betreffend der Revisionen des kommunalen Gesamtplanes sowie der kommunalen Nutzungsplanung wird an dieser Stelle auf die separaten Anträge und Weisungen verwiesen.

Der Gestaltungsplan und die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurden dem Kanton im Januar 2011 zur Vorprüfung eingereicht. In einer ersten Beurteilung vom April 2010 wurden Anpassungen verlangt. In einer Ergänzungseingabe von Juli 2011 wurden der Gestaltungsplan und die UVP nochmals geprüft. Die darauf basierende Beurteilung des Kantons liegt vor. Als Fazit schreibt das Amt für Raumentwicklung in seiner Stellungnahme vom 1. September 2011: „Für den privaten Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“ kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden, sofern die verbleibenden Anträge aus der Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts aufgenommen werden“ (auf Stufe Bewilligungsverfahren zu erfüllende Auflagen).

Nach Zustimmung zum Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich ist als letztes Genehmigungsverfahren noch ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

3. Was ist ein Gestaltungsplan

Unterschieden wird zwischen einem öffentlichen Gestaltungsplan (§ 84 PBG) und einem privaten Gestaltungsplan (§ 85 PBG).

Vorliegend steht die Festsetzung eines privaten Gestaltungsplanes zur Diskussion. Private Gestaltungspläne dürfen von der Bau- und Zonenordnung abweichen, wenn die Gemeindeversammlung zustimmt. Gemäss § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Für die Projektierung der einzelnen Bauten ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind. Er kann auch Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Der Gestaltungsplan ist ein im PBG vorgesehenes Planungsmittel, das keinen direkten Einfluss auf die Architektur und die innere Gebäudegestaltung nimmt, sondern nur auf dessen Grösse, auf die Abmessungen und auf die möglichen Volumen. Das bedeutet,

dass bei der Projektierung und Ausgestaltung der Bauten der nötige Spielraum gewahrt bleibt.

4. Privater Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“

Unterlagen

Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan 1:2'000 vom 11. Juli 2011 und die Bauvorschriften vom Dezember 2010, revidiert im September 2011. Beide sind zu genehmigen.

Keiner Genehmigung bedürfen die für die Beurteilung wichtigen Informationsunterlagen. Vorliegend bestehen diese aus dem Bericht der Umweltverträglichkeitsprüfung Hauptuntersuchung, diversen Plänen sowie der Visualisierung des Clubhauses mit Restaurant.

5. Erläuterungen der privaten Planungsträgerin Trainings-Park Augwil AG

Betriebskonzept Golfanlage

Geplant ist eine Golfanlage mit 9 Löchern und einer Gesamtlänge der Spielbahnen von ca. 3'000m. Die Golfbahnen weisen eine durchschnittliche Breite von 40-50m auf.

Die bestehende Driving Range (Übungswiese) bleibt wie im bisherigen Rahmen erhalten. Als weitere Übungsflächen für das Kurzspiel stehen wie heute ein Putting Green (Übung des Einlochens) und ein Approach Area (Übung der Annäherungsschläge) zur Verfügung.

Alle Golfflächen zusammen machen ca. 48% der Fläche des Gesamtareals aus.

Die Golfanlage ist auf ein breites Besucherspublikum ausgerichtet und öffentlich zugänglich. Der Golfclub hat eine Aufnahmekapazität von ca. 350 Mitgliedern.

Die jährliche Spieldauer beträgt ca. 200 Tage, von Anfang April bis Ende Oktober. Während dieser Zeit ist die Anlage täglich vom frühen Morgen bis zur anbrechenden Dunkelheit offen.

Erschliessung, Infrastruktur

Die Erschliessung erfolgt wie heute über die Augwilerstrasse. Der heutige Parkplatz ist bereits für 90 Plätze bewilligt. Der Bestand von heute 65 ausgebauten Plätzen soll auf 100 Plätze ausgebaut werden.

Im geplanten Clubhaus ist ein Restaurant mit ca. 100 Sitzplätzen im Innenbereich und ca. 50 Plätzen im Aussenbereich vorgesehen. Das Restaurant ist öffentlich zugänglich.

Die bestehende Maschinenhalle soll wie im bisherigen Rahmen weiter genutzt werden.

Wasserversorgung, Bewässerung, Entwässerung

Die Grüns, Vorgrüns und Abschläge werden über ein Leitungsnetz mit Versenkregnern bewässert. Für die Bewässerung wird das auf Dächer, Plätze und Weiher anfallende Wasser in einem Speicherteich gesammelt. Bei längerer Trockenheit wird der Wasserbedarf über die Wasserversorgung der Gemeinde abgedeckt.

Das Sickerwasser aus den Grüns, Abschläge und Bunkern wird über Drainageleitungen in wechselfeuchte, humusierte Mulden geführt in welchen es auf natürlicher Weise gereinigt wird. Zur Qualitätskontrolle des Sickerwassers werden mehrere Schächte erstellt.

Landschaftsbild und Landschaftsentwicklung

Sämtliche bauliche Massnahmen streben eine bestmögliche Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild an und erfüllen das Kriterium der Landschaftsverträglichkeit. Gestalterisch wird grosser Wert auf kulturelle und landschaftshistorische Aspekte gelegt. Die vorgesehene Golfanlage wird als integrativer Bestandteil der Kulturlandschaft verstanden, deren örtliche Bezüge spürbar sind.

Der Charakter der offenen Landschaft soll erhalten bleiben. Die vorgesehene Terrainmodellierung der Golfanlage beschränkt sich auf ein striktes Minimum und gliedert sich bestmöglich in die bestehende Topographie ein.

Parallel zur Erweiterung der Golfanlage wird die bestehende Landschaft ganzheitlich aufgewertet und weiterentwickelt. Dies erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung und Einbezug sowohl der charakteristischen Geländetopographie, der vorhandenen Böden sowie der Oberflächenstrukturen wie auch der regionaltypischen Gehölz- und Wieslandgesellschaften. Insbesondere wird grosser Wert auf die Anknüpfung vorhandener Strukturen gelegt. Diese sollen in möglichst sinnvoller Weise aufgewertet und ergänzt werden. Die wenigen noch vorhandenen, traditionellen Landschaftselemente (z.B. Hochstammobstgärten) werden sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht uneingeschränkt erhalten und weiterentwickelt. Die Waldränder am Rande des Golfareals werden in Zusammenarbeit mit dem Forstamt ökologisch aufgewertet.

In erster Linie wird das Grundgerüst der bestehenden Landschaft durch die landschaftspflegerischen Massnahmen gestärkt, welches in der Folge mittels gezielter Bewirtschaftung und Pflege stetig weiterentwickelt werden soll.

Erholung, Jagd

Durch den Bau der 9-Loch Anlage wird die Attraktivität des Naherholungsraums rund um Augwil gesteigert. Monotone Ackerflächen werden durch abwechslungsreiche, landschaftlich reizvolle und biologisch wertvolle Strukturen ersetzt. Die landschaftspflegerischen Begleitmassnahmen sollen sich bezüglich Erlebbarkeit der Landschaft positiv auf die Erholungsqualität auswirken.

Die bestehenden Wege bleiben weiterhin öffentlich zugänglich. Die Umlegung des im regionalen Richtplan eingetragenen Wanderweges ist mit keiner Verlängerung der Wegstrecke verbunden. Des Weiteren wird durch die Verlegung die „ökologische Verzahnung“ zwischen Wald und offener Landschaft gefördert. Die gegenwärtige Erholungsnutzung für Spaziergänger, Jogger und Reiter soll uneingeschränkt erhalten bleiben. Die konfliktfreie Benützung des Fuss- und Radwegnetzes soll dabei zu jeder Zeit vollumfänglich gewährleistet sein. Die Golfbahnen sind so ausgerichtet, dass die Benutzer der Wege durch fliegende Golfbälle nicht gefährdet werden. Bei allfälliger, potenzieller Gefahr ist der Golfspieler verpflichtet, mit dem Spielen abzuwarten bis die Gefahr vorüber ist.

Die Ausübung der Jagd soll auch weiterhin gewährleistet werden. Zu diesem Zweck wurden mit den Jagdgesellschaften Lufingen und Kloten Ost verbindliche Vereinbarungen getroffen.

Landwirtschaft, Boden

Die Flächen im Perimeter werden mit Ausnahme der Obstgärten der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung der meisten Böden variiert zwischen der 3. und der 6. Nutzungseignungsklasse. Im Projektperimeter liegt der Anteil an gut bis sehr gut

landwirtschaftlich nutzbaren Flächen mit Nutzungseignungsklassen 1 - 3 bei 23%. Der Durchschnitt im Kanton Zürich liegt bei 37%.

Ca. 94% der betroffenen Fruchtfolgeflächen im Perimeter können innerhalb eines Jahres wieder in landwirtschaftlich nutzbare Fruchtfolgeflächen rückgeführt werden. Für die restlichen Flächen (Clubhaus, Weiher, Greens, Abschläge, Bunkers), insgesamt 2,0 ha, kann die Rückführbarkeit innerhalb eines Jahres nicht erfolgen. Deshalb werden diese fehlenden Fruchtfolgeflächen ausserhalb des Areals kompensiert. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Bodenschutz.

Für das Landwirtschaftsland auf den Parzellen Nr. 549 und 556 welches im Besitz der Gemeinde Lufingen ist, wird Realersatz geboten.

Naturschutz, Ökologie

Alle nicht von der Golfnutzung beanspruchten Flächen werden als naturnahe Flächen im Sinne eines Biotopverbundes gestaltet. Insbesondere soll die Vernetzung der vorhandenen Lebensräume mittels „Trittsteinen“ und korridorartigen Leitstrukturen optimiert werden. Weiter werden neue ökologisch wertvolle, grössere und zusammenhängende Lebensräume geschaffen. Die Aufwertungsmassnahmen orientieren sich an vorhandenen Potentialstandorten für ökologisch wertvolle Flächen und streben eine optimierte Vernetzung der teilweise isolierten Lebensräume untereinander an. Da die Qualität der neu entstehenden Lebensräume stark von deren Flächengrösse abhängt, wird darauf geachtet, möglichst grossflächige und zusammenhängende Ausgleichsflächen anzulegen, welche bestmöglich an die umliegenden Lebensräume angelagert werden. Die Gestaltung der neuen Lebensräume richtet sich auf die Bedürfnisse von mit der Fachstelle Naturschutz des Kantons festgelegten Ziel- und Leitarten. Ziel ist es, ein wertvolles und vielfältiges Mosaik von Lebensräumen zu schaffen, welches die Biodiversität im Planungsgebiet steigert.

Der Anteil an naturnahen Flächen auf dem Areal beträgt über 47.0% bzw. 14,7 ha. Davon werden 8,9 ha als ökologische Ausgleichsflächen mit Betretungsverbot sowie 1,8 ha als hochwertige ökologische Ausgleichsflächen (Magerwiesen) angelegt. Zusätzlich werden ausserhalb des Golfplatzareals, im Eigentum, weitere hochwertige ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von 1,4 ha angelegt.

Verkehrsaufkommen

Heute werden (ohne Golfanlage) auf der Augwilerstrasse auf der Höhe des Golfplatzes täglich gegen 600 Fahrten gezählt. Das gegenwärtige durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen der Golfanlage liegt bei 44 Fahrten. Für die neue Golfanlage und das dazugehörige Restaurant ist mit 130 Fahrten je Tag für die Monate April bis Oktober bzw. 50 Fahrten je Tag für die Monate November bis März zu rechnen.

6. Überprüfung und Würdigung

Der Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“ baut auf der geltenden Bau- und Zonenordnung 1986 mit Revision vom 05.07.2001 sowie dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) auf. Genehmigen die Stimmberechtigten die vorgesehene Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (siehe Traktandum 2. der Gemeindeversammlung vom 01.11.2011), liegt das erfasste Gebiet in der für Golfanlagen geschaffenen Erholungszone E_c.

Der private Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der heute bestehenden Golfanlage mit Driving Range schaffen. Mit den zugehörigen Vorschriften bildet der private Gestaltungsplan eine voll-

ständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplanes gemäss § 83 PBG erfüllt. Der Plan regelt insbesondere Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Gestaltung und Nutzung der vorgesehenen Bauten und Anlagen. Der Gestaltungsplan ersetzt im geregelten Bereich die Grundordnung der bestehenden Bau- und Zonenordnung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan auf das übergeordnete Bau- und Planungsrecht Rücksicht nimmt und sich im Rahmen der Zielsetzung der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Lufingen bewegt. Eine hinreichende Erschliessung erfolgt ab der Augwilerstrasse (Gemeindestrasse). Die Versorgung und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser) sind sichergestellt. Die Gesamtbeurteilung ergibt nichts, was die Recht- oder Zweckmässigkeit in Frage stellen würde. Die zuständigen kantonalen Ämter haben den Gestaltungsplan auf seine Umweltverträglichkeit vorgeprüft. Gemäss Bericht vom 1. September 2011 kann das Vorhaben mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen und unter Berücksichtigung diverser Anträge umweltverträglich realisiert werden. Das Auflage- und Anhörungsverfahren wurde vom 28. Januar bis 27. März 2011 ordnungsgemäss durchgeführt. Es wird diesbezüglich auf den beigefügten Erläuternden Bericht verwiesen.

Die Zustimmung des Gemeinderates zum Einbezug diverser Gemeindegrundstücke erfolgte, nachdem der teilweise betroffene Pächter Albert Krebser schriftlich bestätigt hat, dass er kongruenten Realersatz erhält. Ein wichtiges Anliegen des Gemeinderates, damit die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Pächters durch den Wegfall von Gemeindepachtland nicht bedroht wird.

7. Zuständigkeiten

Die Politische Gemeinde Lufingen ist mit diversen Grundstücken als Grundeigentümerin beteiligt. Dies hat zur Folge, dass die Gemeindeversammlung in privatrechtlicher Hinsicht dem Gestaltungsplan zuzustimmen hat (Antrag Punkt 1.).

Der private Gestaltungsplan bedarf gemäss § 86 PBG der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Einer solchen Zustimmung steht planungsrechtlich nichts entgegen. Durch die Zustimmung der Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich tritt für den Gestaltungsplan die rechtsbegründende Wirkung ein (§ 5 PBG).

II. SCHLUSSBEMERKUNG UND ANNAHMEEMPFEHLUNG

Der Gemeinderat befürwortet die Erweiterung der Golfanlage in eine 9-Loch Anlage mit Driving Range. Er ist überzeugt, dass dieser das Freizeitangebot von Lufingen bereichert. Auch befürwortet er die Erweiterung aus gewerblicher Sicht, werden doch zusätzliche Arbeitsplätze in Lufingen geschaffen.

Der Gemeinderat empfiehlt daher den anwesenden Stimmberechtigten, der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes „9-Loch Golfanlage Augwil“ zuzustimmen.

Lufingen, 28. September 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: *J. Badertscher*

Der Schreiber: *K. Renk*

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“

Ausschnitt aus dem Situationsplan zum privaten Gestaltungsplan, Bauvorschriften





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

„9-LOCH GOLFANLAGE AUGWIL“

BAUVORSCHRIFTEN

Zum Golfplatzprojekt und zur Landschaftspflegerischen Begleitplanung

Dezember 2010, rev. September 2011

Die Grundeigentümer erklären sich damit einverstanden, den vorliegenden Gestaltungsplan inklusive Vorschriften zur Genehmigung einzureichen.

Parzellen Kataster-Nr.	Grundeigentümer	Ort, Datum	Unterschrift
274 / 538	Hans Jakob Klöti	.....	.....
554	Marianne Vöckt-Krebser	.....	.....
1117 / 5073 / 5077	Heinrich Krebser	.....	.....
286 / 1387 / 1388 / 5076	Herbert Krebser	.....	.....
285 / 287 / 528 / 535 / 549 / 550 / 555 / 556 / 605 / 1118 / 1016	Gemeinde Lufingen	.....	.....
5078	Stadt Kloten	.....	.....

- Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Jürg Badertscher

.....
Kurt Renk

- Von der Baudirektion am
mit Verfügung BDV Nr. genehmigt

Für die Baudirektion

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „9-LOCH GOLFANLAGE AUGWIL“

Die Gemeinde Lufingen setzt, gestützt auf § 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“ fest.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

¹ Gemäss Bauordnung der Gemeinde Lufingen ist für Bauvorhaben in der Erholungszone EC mit Gestaltungsplanpflicht ein privater Gestaltungsplan gemäss PBG § 85 ff aufzustellen.

Zweck

² Der private Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass sich geplante Bauten und Anlagen harmonisch in die ländliche Umgebung einfügen und die umweltrelevanten Anliegen berücksichtigt werden.

Art. 2

¹ Die geltende Bau- und Zonenordnung hat überall dort Gültigkeit, wo die Bauvorschriften keine anderen Angaben machen.

Geltendes Recht

² Der Private Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“ ersetzt den bestehenden Privaten Gestaltungsplan „Golf Trainings-Park Augwil“.

Art. 3

¹ Der Private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie dem Situationsplan Mst. 1:2'000, Plan Nr. 0903-08-1C vom 11.07.2011. Der Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Kataster Nr. 274 / 285 / 286 / 287 / 528 / 535 / 538 / 549 / 550 / 554 / 555 / 556 / 605 / 1016 / 1117 / 1118 / 1387 / 1388 (Gemeindegebiet Lufingen) und 5073 / 5076 / 5077 / 5078 (Gemeindegebiet Kloten).

**Geltungsbereich/
Bestandteile**

² Nur orientierenden Charakter haben die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie folgende beigelegte Pläne:

- Bauprojekt Golf, Plan Nr. 0903-07-1D, vom 25.05.2011
- Bauprojekt Konzept Wasserversorgung / Bewässerung, Plan Nr. 0903-07-6C, vom 25.05.2011
- Bauprojekt Konzept Entwässerung, Plan Nr. 0903-07-7C, vom 31.05.2011
- Visualisierung Clubhaus vom 30.11.2010

³ Massgebend für die Beurteilung der Erdbewegungen und der ökologischen Ausgleichsflächen sind folgenden Pläne:

- „golf- und ökoflächenbedingte“ Terrainveränderungen, Plan Nr. 0903-10-2B, vom 30.06.2011
- Terrainveränderungen, Massenbilanz, Plan Nr. 0903-10-3, vom 30.06.2011
- Bauprojekt Terrainschnitte, Plan Nr. 0903-07-4D, vom 6.06.2011
- Bauprojekt Terrainschnitte, Plan Nr. 0903-07-5D, vom 6.06.2011
- Bauprojekt Landschaft, Plan Nr. 0903-07-8D, vom 8.07.2011
- Nachweis ökologische Ausgleichsflächen, Plan Nr. 0903-07-9J, vom 30.06.2011

B. Baubestimmungen

Art. 4

Nutzweise

¹ Im Baubereich "I_A" dürfen nur Übungsanlagen und Spielbahnen erstellt werden. Die Lage und Ausdehnung der Golfelemente sind im Gestaltungsplan Plan Nr. 0903-08-1C definiert. Für die Detailprojektierung bzw. für das Baubewilligungsverfahren ist entsprechend § 83 Abs. 2 PBG ein angemessener Spielraum zu belassen. Dies gilt insbesondere für die im Entwurf Bauprojekt zeichnerisch nicht präzise definierbare Darstellung der golftechnischen Anlagen und der Landschaftsgestaltung einschliesslich der Renaturierungsmassnahmen. Das Ausmass der ökologischen Ausgleichsflächen welche im Plan Nr. 0903-07-9J „Nachweis ökologische Ausgleichsflächen“ eingezeichnet sind, darf nicht verkleinert werden.

² Im Baubereich "I_A" dürfen keine weiteren Ballfangnetze erstellt werden.

³ Im Baubereich "I_B" ist der Fortbestand der bestehenden Abschlagsanlage zulässig.

⁴ Im Baubereich "II" dürfen Gebäude wie Clubhaus mit Restaurant, Administration, Garderoben und ähnliches, welche nicht mehr als 400m² Grundfläche aufweisen sowie besondere Gebäude gemäss PBG § 273 erstellt werden. Dabei gelten folgende Baubeschränkungen:

- Maximale Gebäudehöhe 9.00m
- Dach- und Untergeschoss sind anrechenbar
- Satteldachpflicht, mit beidseitiger Neigung zwischen 25-40° alter Teilung
- Die Gestaltung des Gebäudes hat sich gut einzuordnen (Materialisierung)

Um eine besonders gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sicherzustellen, ist für die Gestaltung des Clubhauses ein Projektwettbewerb nach allgemein anerkannten Regeln durchzuführen (Wettbewerbspflicht).

⁵ Im Baubereich "II" sind Bauten innerhalb der im Situationsplan Mst. 1:2'000 eingetragenen Mantellinie zu errichten.

⁶ Der Bereich "III" umfasst den bestehenden Obstgarten.

⁷ Im Bereich "IV" ist die Parkieranlage zu erstellen. Die Abstellplätze sind in sickerfähiger Befestigung auszuführen.

⁸ Im Baubereich "V" ist der Fortbestand des Werkhofs (Maschinenhalle, Werkstatt, Lager, Caddyhalle,... zulässig.

Für einen allfälligen Ersatzbau gelten folgende Baueinschränkungen:

- Maximale Grundfläche 200m²
- Maximale Gebäudehöhe 5.00m

⁹ Im Baubereich "VI" sind die hochwertigen naturnahen Flächen anzulegen.

¹⁰ Für die Beleuchtung von Übungsanlagen sind nur Beleuchtungseinheiten zulässig, die an den erlaubten Bauten angebracht werden. Die Beleuchtung richtet sich nach den Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen des BAFU (2008). Das Beleuchten der Spielbahnen ist nicht zulässig. Naturnahe Flächen und Waldrandbereiche dürfen durch die Beleuchtung nicht tangiert werden.

Art. 5

Terrainanpassungen

¹ Im Bereich "I_A" dürfen Terrainveränderungen von max. +/- 2.50m gegenüber dem gewachsenen Terrain vorgenommen werden.

² Im gesamten übrigen Bereich sind Terrainanpassungen bis max. +/- 4.00 zulässig.

³ Die Flächen mit Bodeneingriffen auf natürlich gewachsenen Böden dürfen im Erweiterungsperimeter (Gemeinden Lufingen und Kloten) 25% (10% in Unterboden entspricht 2.35ha und 15% in Oberboden entspricht 3.52ha) nicht übersteigen (Bodenabtrag, -auftrag, -überschüttungen, -versiegelungen).

⁴ Der vorhandene Boden ist qualitativ vollumfänglich zu erhalten. Für Planung und Bau der Anlage sind die kantonalen Richtlinien für Bodenrekultivierung vom Mai 2003 sowie das Merkblatt Bodenschutz beim Bau von Golfanlagen massgebend.

⁵ Es ist durch geeignete bauliche Massnahmen sicher zu stellen, dass Meteorwasser nicht oberflächlich den Hang hinunter fließen kann.

Art. 6

¹ Die naturnahen Flächen umfassen mindestens 9.5 ha, davon mindestens 2.57 ha hochwertige naturnahe Flächen (allenfalls inkl. Fläche ausserhalb Perimeter). Die hochwertigen naturnahen Flächen bezwecken die Schaffung von geeigneten Lebensräumen für seltene, gefährdete und bedrohte Tier- und Pflanzenarten (regionstypische Mangelbiotope).

naturnahe Flächen

² 8.9 ha der naturnahen Flächen dürfen nur zur Pflege und zur Überwachung ihrer Entwicklung betreten werden (mit Betretungsverbot bezeichnete Flächen).

³ Es ist zulässig, einen Teil der naturnahen Flächen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zu realisieren.

⁴ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Konzept zur Gestaltung der naturnahen Flächen einzureichen, welches pro Fläche Auskunft gibt über die Zielarten und die Zielbiotope, die Standorteigenschaften sowie die nötigen Gestaltungs- und Begrünungsmassnahmen. Das Konzept ist vorgängig der kantonalen Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung einzureichen.

Art. 7

¹ Bei Aufgabe der Nutzung als Golfanlage sind alle Böden, mit Ausnahme der naturnahen Flächen, wieder in die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen. Bei den naturnahen Flächen erfolgt der Entscheid, ob eine Rückführung zu erfolgen hat, zum Zeitpunkt der Aufgabe der Golfnutzung.

Fruchtfolgeflächen

² Die Wiederherstellung ist im Grundbuch anzumerken.

³ Die Wiederherstellung der Böden ist mit einer Bürgschaft sicherzustellen.

⁴ Fruchtfolgeflächen welche infolge Bodeneingriffe nicht mehr als solche anrechenbar sind, müssen gleichwertig ausserhalb des Golfplatzperimeters kompensiert werden.

Art. 8

¹ Die Gemeinde Lufingen beabsichtigt den eingedolten Ruebisbach zwischen Augwiler- und Chloosstrasse freizulegen. Die geplante Ausdolung erfolgt voraussichtlich in einem Teilbereich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Sollte der Bach im untersten Abschnitt unmittelbar vor der Chloosstrasse offen gelegt werden und das Golfplatzareal tangieren, ist auf dem Golfplatzareal das entsprechend benötigte Land zur Verfügung zu stellen, damit der erforderliche Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (Stand 1. Juli 2011) sichergestellt ist.

Ausdolung Ruebisbach

C. Lärmschutz

Art. 9

¹ Der Gestaltungsplanbereich wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

ES-Zuteilung

Art. 10

¹ Die durch die 9-Loch-Golfanlage Augwil erzeugte Lärmemissionen dürfen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nicht überschreiten.

Lärmschutz der Nachbarschaft

² Um die südlich der Driving Range gelegenen Liegenschaften vor Lärmemissionen schützen zu können, wird ein *Schutzdamm geschüttet. Seine Höhe darf 2.50m nicht überschreiten. **(Wurde bereits im Rahmen des bestehenden Gestaltungsplanes erstellt)*

Art. 11

¹ Die Erstellung der Anlage kann etappiert werden.

Etappierung

² Es muss innerhalb jeder Etappe der für die erstellten Bauten notwendige Lärmschutz gewährleistet werden.

D. Lufthygiene

Art. 12

¹ Zur Minimierung der lufthygienischen Auswirkungen sind für den Unterhalt der Anlage emissionsarme Geräte gemäss dem Stand der Technik einzusetzen. Sie sind schadstoffarm zu betreiben und regelmässig zu warten.

Lufthygiene

² Beim Bau der Anlage sind die zutreffenden Massnahmen des BUWAL (Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen, Baurichtlinie Luft, Massnahmenstufe B) umzusetzen. Insbesondere sind gemäss der Massnahme G8 Maschinen und Geräte mit Partikelfilter auszurüsten.

Art. 13

¹ Eine Grüngutverwertung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimissionen entstehen können.

Grüngutverwertung

E. Erschliessung

Art. 14

¹ Die Ein- und Ausfahrten zu der Parkieranlage haben ab bzw. zur Augwilerstrasse zu erfolgen und sind im Gestaltungsplan Plan Nr. 0903-08-1C, Mst. 1:2'000 dargestellt.

Parkierung

² Für die 9-Loch-Golfanlage ist ein Endausbau der Parkieranlage auf 100 Parkplätze zulässig.

Art. 15

¹ Die Zu- und Wegfahrt aus bzw. in Richtung Zürich sind zu signalisieren und haben ab der Zürcherstrasse über die Riet- und Augwilerstrasse zu erfolgen.

Verkehrsführung

² Die Zu- und Wegfahrt aus bzw. in Richtung Lufingen sind zu signalisieren und haben ab der Zürcherstrasse über die Augwilerstrasse zu erfolgen.

Art. 16

¹ Die Anreise mit dem öffentlichen Verkehr oder Langsamverkehr ist zu fördern.

**öffentlicher
Verkehr**

Art. 17

¹ Die geplanten Wasser-, Abwasser- und Elektro-Leitungen sind grundsätzlich an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz anzuschliessen.

**Ver- und
Entsorgung**

² Bei Anschlüssen an private Leitungen sind mit der Baueingabe die privatrechtlichen Vereinbarungen beizubringen.

³ Die Entwässerung hat nach Möglichkeit im Trennsystem gemäss Schweizer Norm SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2002) zu erfolgen.

⁴ Nicht verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Dachwasser) kann zur Bewässerung verwendet werden oder ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern. Sollte dies infolge ungeeigneter Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, darf das Meteorwasser nur mit vorgeschalteten Retentionsmassnahmen (z.B. Speicherweiher) in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

⁵ Dränagewasser von Greens und Tees hat über bewachsene wechselfeuchte Mulden zu versickern.

⁶ Neue Wasserversorgungsleitungen für Trink-, Brauch-, und Löschwasser sind mit einer Nennweite von mindestens 125mm auszuführen. Die Bedürfnisse für den Brandschutz, einschliesslich der Standort für neue Hydranten, sind mit dem Feuerwehrkommandanten festzulegen.

⁷ Die wichtigsten Ver- und Entsorgungsstränge sind mit orientierendem Charakter in den Plänen Nr. 0903-07-6C „Konzept Wasserversorgung / Bewässerung“ und 0903-07-7C „Konzept Entwässerung“ dargestellt.

F. Erholung

Art. 18

¹ Sämtliche Wege sind weiterhin öffentlich und stehen allen Erholungssuchenden zur Verfügung.

**Benützung Wege
und Strassen**

² Die Benutzer der Strassen und der Feldwege sind mit geeigneten Mitteln auf den Trainings- und Spielbetrieb und daraus allenfalls erwachsende Gefahren hinzuweisen. Das detaillierte Beschilderungskonzept ist durch die jeweiligen Gemeinden vor Baubeginn genehmigen zu lassen.

Art. 19

¹ Der im regionalen Richtplan vermerkte Wanderweg, der von Süden her in Richtung des alten Dorfkerns von Augwil und dann nach Osten zum Wald Erli verläuft wird neu wie im Gestaltungsplan Nr. 0903-08-1C dargestellt entlang dem Gestaltungsplanperimeter geführt.

**Umlegung
Wanderweg**

Art. 20

¹ Die Oberfläche der bestehenden Flurwege Parzelle Kat. Nr. 528 und Parzelle Kat. Nr. 535 (nur im Bereich zwischen Augwilerstrasse und Schlattwald) wird begrünt. Die Befahrbarkeit für den Forstbetrieb muss weiterhin uneingeschränkt gewährleistet sein.

**Begrünung best.
Flurwege**

Art. 21

¹ Die Ausübung der Jagd und das Golfspiel sind aufeinander abzustimmen. Treibjagden sind durch teilweise Platzsperre bzw. durch entsprechende Einschränkung des Spielbetriebes zu gewährleisten. Um die sonstige Jagd zu gewährleisten ist der Spielbetrieb zwei Mal pro Monat erst eine Stunde nach Sonnenaufgang aufzunehmen.

Jagd

² Der Wildwechsel ist durch entsprechende Bepflanzungen in Abstimmung mit den Naturschutzzielen zu begünstigen.

G. Flächenbewirtschaftung

Art. 22

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Unterhalts- und Pflegeplan gemäss den BAFU-Empfehlungen für Golfanlagen einzureichen. Dieser ist durch die jeweiligen Gemeinden zu genehmigen.

**Golfflächen /
Pfleagemassnahmen**

Art. 23

¹ Zusammen mit dem Baugesuch sind für die naturnahen Flächen ein Pflegeplan sowie ein einfaches Konzept Erfolgskontrolle einzureichen. Der Pflegeplan und das Erfolgskontrollkonzept sind vorgängig der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung einzureichen.

**Naturnaheflächen /
Pflege und Erfolgs-
kontrolle**

² Die Pflege der „Ökofläche“ ausserhalb des Perimeters unterliegt dem vorgängig erwähnten Pflegeplan.

Art. 24

¹ Es ist eine unabhängige ökologische Kontrollinstanz / Pflegekommission zu bezeichnen, in welcher die Schutzverbände, die kantonale Fachstelle Naturschutz, die lokal verankerten Naturschutzorganisationen, die jeweiligen Gemeinden und das für die Erfolgskontrolle des Projektes zuständige Ökobüro vertreten sind.

Pflegekommission

H. Inkraftsetzung

Art. 25

¹ Der private Gestaltungsplan „9-Loch Golfanlage Augwil“ wird von der Gemeindeversammlung Lufingen bzw. vom Gemeinderat Kloten festgesetzt und tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

**Festsetzung,
Inkrafttreten**