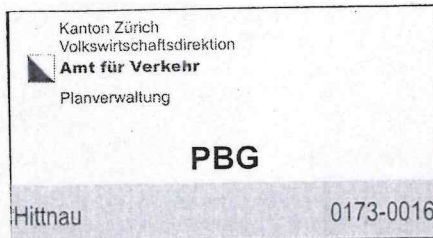




Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-1500



Nr. 1500 / 15

vom 16. Dezember 2015

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Quartierplan Oberhittnau West – Genehmigung

Gemeinde **Hittnau**

Lage südwestlich Furt-/Wetzikerstrasse

- Massgebende Unterlagen - Quartierplandossier vom 30. Juni 2015 mit Plänen 1:500 (Alter Bestand, Neuzuteilung, Perimeter Flächenabzug, Strassenbau, Kanalisation, Wasserversorgung, übrige Leitungen, jeweils mit Kostenperimeter, Servitutenplan, Vermessungsplan), Berichte, Tabellen, Grundstücksbeschreibungen, Ergänzung zum Bericht Grundstücksbeschreibungen
- Gemeinderatsbeschlüsse vom 29. Juli 2015 (Festsetzung) und vom 11. November 2015 (Ergänzung Grundstücksbeschreibung)

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Hittnau setzte den Quartierplan Oberhittnau-West am 29. Juli 2015 fest. Mit Schreiben vom 5. August 2015 ersucht die Gemeindeverwaltung Hittnau, Planung und Hochbau, um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Im erfassten Baugebiet soll ein normkonformer Ausbau der Erschliessung (Zufahrten, Leitungen) festgelegt sowie die Grundstückseinteilung verbessert werden, so dass dieses zonenkonform überbaut und genutzt werden kann.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Furtstrasse (Sammelstrasse), im Osten durch die Wetzikerstrasse (Staatsstrasse, regionale Verbindungsstrasse, Route Nr. 814), im Süden und Westen durch den Hinterbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0) respektive die Bauzonengrenze begrenzt. Das Bezugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Allgemeinen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzone (Kernzone) gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Hittnau.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem Quartierplan werden v.a. die bestehenden Zufahrtsstrassen (Bodenacher-, Waldhof-, Breitistrasse) ausgebaut und diese Stichstrassen je mit einem Wendepunkt versehen. Es werden die nötigen Leitungen (Ver- / Entsorgung) sowie Dienstbarkeiten vorgesehen sowie die Kostenverteilung für die Erschliessung festgelegt. Auf die Festlegung von Baulinien (Strassen, Leitungen) wird verzichtet (Kernzone).

Ergebnis der Vorprüfung Die mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Juni 2014 sowie im Nachtrag des Amtes für Verkehr vom 9. Juli 2014 gestellten Anträge wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

Der Ausbau des Hinterbachs (öffentliches Gewässer Nr. 3.0) ist bereits ausgeführt. Die Anträge betreffend Hochwasserschutz, im technischen Bericht auf die Restgefährdung durch Hochwasser aufmerksam zu machen und zu ergänzen, dass zusätzlich zur Gewässerparzelle ein 5 m breiter Streifen dem AWEL abgetreten wurde, wurden berücksichtigt. Damit ist der Quartierplan aus wasserbaupolizeilicher Sicht genehmigungsfähig.

Ergebnis Prüfung der Genehmigungsakten Bei der Prüfung der Genehmigungsakten wurde festgestellt, dass die Bankettsicherung entlang des Grundstücks Neuzuteilungs-Nr. 34 an der Breitstrasse mit Dienstbarkeit (DI 21) auf Plan Nr. 3.09 „Servitute“ korrekt eingetragen ist, jedoch im Bericht Nr. 3.30 fehlt. Mit dem Ergänzungsbericht 3.31 (20.10.2015) und dem Gemeinderatsbeschluss vom 11. November 2015 wurde dieser Mangel behoben.

Bei der Umsetzung zu berücksichtigen Bei der Umsetzung des Quartierplans ist Folgendes zu berücksichtigen:

Grundwasser:

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich auf www.gis.zh.ch). Gemäss Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A_u gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz zonen“ vom Juni 2003 verwiesen (Download: www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser).

Der nördliche Bereich des Quartierplanperimeters tangiert zudem die Weitere Schutzzone (Zone S3) um die Grundwasserfassung Hittnau und die Quelfassung Bosshart (Grundwasserrecht h 11-1). Im Schutzzonenperimeter gelten zusätzlich die Bestimmungen des mit Verfügung der Baudirektion Nr. 1773/1989 genehmigten Schutzzonenreglements.

Im Schutzzonenperimeter sind die Bestimmungen des mit Verfügung der Baudirektion Nr. 1773/1989 genehmigten Schutzzonenreglements der Grundwasserfassung Hittnau und der Quelfassung Bosshart (GWR h 11-1) zu beachten.

Siedlungsentwässerung:

Das Quartierplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für Einleitungen von Regenabwasser in ein öffentliches Gewässer mittels Regenabwasserkanälen Ø grösser 200 mm

ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des AWEL einzuholen. Bei den einzureichenden Entwässerungsprojekten sind die geplanten Retentionsmassnahmen aufzuzeigen.

Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (SN 592000, 2012) massgebend.

Archäologie:

Das Quartierplangebiet liegt nahe der Zone Nr. 4, wo eine Kapelle mit Friedhof aus dem 13. Jh. vermutet wird. Anfangs 18. Jh. wurde die Kapelle allerdings abgebrochen. Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie (Annamaria Matter, Telefon 043 259 69 22) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 159 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid vom Gemeinderat zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Hittnau am 29. Juli 2015 festgesetzte Quartierplan Oberhittnau-West wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Hittnau (Planung und Hochbau), Jakob-Stutz-Strasse 50, Postfach 222, 8335 Hittnau z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	2'023.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	258.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	129.00	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	64.00	105 325 / 83100.41.284
Total	Fr.	2'474.00	



- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Gemeinderat Hittnau wird eingeladen:
- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen und diese Verfügung den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
 - Nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation) schriftlich mitzuteilen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinderat Hittnau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers)
 - AWEL, Wasserbau, Planung
 - ✓ - Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: