



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 19-1689

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

1/4

Ingesa AG				
An	gab			
Vis	gmm Cab			
<b>E 24. März 2020</b>				
Kopie an:				

Nr. 1689 / 19

vom 18. März 2020

## Privater Gestaltungsplan «Luppenpark» – Genehmigung

Gemeinde **Hittnau**

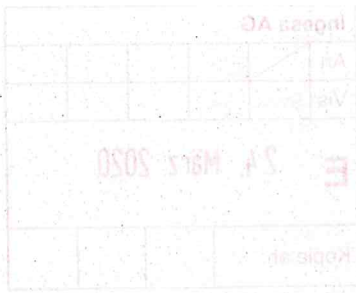
Lage Verzweigung Oberdorfstrasse – Dürstelenstrasse (Kat.-Nrn. 2531 und teilweise 3730)

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 3. Juni 2019
- Unterlagen - Bestimmungen vom 3. Juni 2019
- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 3. Juni 2019
  - Bericht zu den Einwendungen vom 3. Juni 2019

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Areal Luppenpark weist eine lange Planungsgeschichte auf. 1967 gründete der frühere Hittnauer Textilfabrikant Emil Spörri eine Stiftung mit dem Zweck, eine geeignete Wohnmöglichkeit für ältere Personen zu erstellen und zu führen. 1989 wurde die Emil Spörri-Stiftung aufgelöst und ins Eigentum der politischen Gemeinde Hittnau überführt. Im Jahr 2007 formierte sich der «Verein Luppenpark», aus dem 2013 die Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL) hervorging. Im Frühjahr 2012 wurde ein Studienwettbewerb lanciert, um Ideen und Vorschläge für den Bau von ca. 40 Alterswohnungen zu ermitteln. Im Rahmen der Gefahrenkartierung Naturgefahren wurde im Jahr 2013 festgestellt, dass die Eindolung der Luppen auf dem Areal eine ungenügende Abflusskapazität aufweist und bereits bei einem 30-jährlichen Hochwasser Wasser ausufernd und über eine Geländemulde entlang der Durchlassachse abfließt. Im Sommer 2014 gab die Gemeinde ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit von Bauten auf dem Areal in Auftrag. Dieses kam zum Schluss, dass nicht nur bei den bisher im Inventar bezeichneten Bauten die Schutzwürdigkeit beurteilt werden muss, sondern auch beim Gebäude Oberdorfstrasse 97. Die Schutzabklärung für den Park ergab, dass dieser neu als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung eingestuft wird.

Die Rahmenbedingungen für die heutige Planung veränderten sich seit dem Wettbewerb im Jahr 2012 in massgeblichen Punkten, so dass dies in verschiedener Hinsicht einen Neustart der Planung erforderlich machte. 2015 wurde entschieden, einen Gestaltungsplan für das Luppenareal aufzustellen und darin die verschiedenen Interessen (Bau von Alterswohnungen, Schutz der Parkanlage, Umgang mit den inventarisierten Bauten, Gewässerschutz) zu koordinieren. Aus Sicht der GAL besteht das Ziel des Gestaltungsplans darin, entsprechend den Zielsetzungen von Emil Spörri auf dem Areal bezahlbare Wohnmöglichkeiten für ältere Personen zu schaffen. Neben den Wohnungen sollen auch ergänzende Nutzungen wie ein Mehrzweckraum, Abstellplätze für Autos und Velos sowie



diverse Nebenräume realisiert werden. Der vorliegende Gestaltungsplan soll die Grundlagen festlegen, mit denen diese Ziele unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen erreicht werden können.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Hittnau stimmte mit Beschluss vom 16. September 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Luppenpark» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 7. November 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. November 2019 ersucht die Gemeinde Hittnau um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplans «Luppenpark» werden die Gewässerabstandslinien im Bereich Luppen aufgehoben (separate Verfügung) und der Gewässerraum wird festgelegt (separates Verfahren).

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss der Bau- und Zonenordnung befindet sich das Planungsgebiet in der Wohnzone WG 2.3 und in untergeordnetem Umfang in der Kernzone. Letztere wird durch den Kernzonenplan Luppen überlagert resp. konkretisiert.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine qualitätsvolle und der Situation angemessene Überbauung des Areals mit altersgerechten Wohnungen und dazu passenden weiteren Nutzungen unter Berücksichtigung der schützenswerten Parkanlage, der schützenswerten Bestandesbauten und des Gewässerraums der Luppen. Weiter soll die Erschliessung und eine flächensparende Parkierung sichergestellt sowie Vorgaben im Hinblick auf eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume gemacht werden.

Das Siegerprojekt aus dem Studienwettbewerb aus dem Jahr 2012 des Architekturbüros Gröbly&Fischer Architekten zusammen mit rfp Architekten wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nicht mehr weiterverfolgt, wurde jedoch als Volumen-Teststudie verwendet. Auf ein Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde verzichtet. Stattdessen wird mit dem Gestaltungsplan eine Wettbewerbspflicht festgelegt, um ein erneutes Konkurrenzverfahren auf Basis der Gestaltungsplanvorschriften durchführen zu können. Für das Konkurrenzverfahren soll ein möglichst grosser Spielraum für unterschiedliche Lösungsansätze offengelassen werden. Daher fliessen einzig die ortsbaulich grundlegenden Erkenntnisse der Volumen-Teststudie in die Festlegung der Eckwerte für die Überbauung ein – in Form der Anzahl Baukörper, der zulässigen Nutzfläche, der Gebäude- und Gesamthöhen, der Abmessungen der Freiräume.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	<p>Zu den wesentlichen Festlegungen und Vorschriften zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Regelung Erhalt und Rückbau der im Perimeter befindlichen Gebäude.</li><li>• Festlegung eines Baubereichs für Neubauten und Definition einer Gesamtnutzfläche.</li><li>• Vorgaben zu den äusseren Abmessungen der Bauten (wie Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Gebäudelänge, Dachform usw.).</li><li>• Formulierung von Grundsätzen zur Gestaltung von Freiräumen unter Berücksichtigung schutzwürdiger Bestandteile, wie der Parkanlage.</li><li>• Anforderungen in Bezug auf Bauten, Anlagen und Umgebung im Hinblick auf eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG.</li><li>• Qualitätssicherung in Form einer Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für die Neuüberbauung im Baubereich.</li><li>• Regelung der Parkierung für Autos, Velos, Motorfahräder, Kinderwagen und dgl. sowie der Ein- und Ausfahrten.</li><li>• Ermöglichung Aufhebung der bestehenden Bushaltebucht.</li><li>• Vorgaben zum Hochwasserschutz unter sichernden Nebenbestimmungen.</li><li>• Festhalten der Rahmenbedingungen für eine Etappierung der Bauten und Anlagen.</li></ul>
---	--

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 19. November 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Verweis auf Vorschriften im Situationsplan Beim Legendenpunkt «Privater Freiraum mit Anordnungsspielraum» im Situationsplan wird irrtümlicherweise auf Art. 3.7 GPV anstelle von Art. 3.6 GPV verwiesen. Hierbei handelt es sich um einen Kanzleifehler.

### **C. Ergebnis**

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

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Luppmenpark», welchem die Gemeindeversammlung Hittnau mit Beschluss vom 16. September 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'420.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.40	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 132.20	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 529.60	105 323 / 83100.41.273
<b>Total</b>	<b>Fr. 2'214.20</b>	

- 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. Die Gemeinde Hittnau wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Aufhebung Gewässerabstandslinien) zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Aufhebung Gewässerabstandslinien) aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Hittnau (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
  - Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark, c/o Carlo Hächler, Schleifentobelweg 11, 8335 Hittnau (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 18. MRZ. 2020

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Luppenpark Hittnau

## SITUATIONSPLAN

**1:500**

Von der Grundeigentümerin (Gemeinde Hittnau) aufgestellt am

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **18. März 2020**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1689/19

SITUATIONSPLAN

1:500

Von der Grundeigentümerin (Gemeinde Hittnau) aufgestellt am

Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung









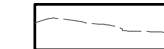


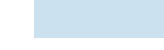








Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am





Für die Baudirektion: BDV-Nr.

331641 – 3.6.2019

Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich (Band ausserhalb, Ziffer 1.2)
-  Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Ziffer 2.1)
-  Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung (Ziffer 2.2)
-  Rückbau zulässig (Ziffer 2.3)
-  Rückbau zwingend (Ziffer 2.4)
-  Baubereich (Ziffer 2.5)
-  übrige Umgebungsfläche (Ziffer 3.5)
-  unterirdische Verbindung (Ziffer 2.8)
-  Gewachsener Boden (Ziffer 2.9)
-  Parkanlage (Ziffer 3.2)
-  Vorzone (Ziffer 3.3)
-  Teilfläche des Gewässerraums (Ziffer 3.4)
-  Privater Freiraum mit Anordnungsspielraum (Ziffer 3.7)
-  oberirdische Parkplätze (Ziffer 5.1)
-  Ein- und Ausfahrt mit Anordnungsspielraum (Ziffer 5.4)
-  Aufhebung Bushaltebucht (Ziffer 5.5)
-  Trottoir neu (Ziffer 5.7)
-  Feuerwehrzufahrt (Ziffer 5.8)
-  Zugang (Ziffer 5.9)
-  Verbot Gebäudezugänge und -ausgänge (Ziffer 5.10)

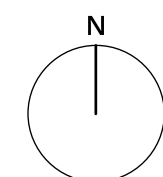
Orientierungsinhalt

-  Gewässerraum
-  aufzuhebende Gewässerabstandslinie (RRB 2498/1995)
-  Erhaltenswerte Bäume
-  Inventarisierte Kastanie

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendate: Amtliche Vermessung geoportal.zh.ch/opendata vom 12.03.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Koordinaten

Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
01	2'705'168.244	1'246'845.892
02	2'705'117.658	1'246'809.035
03	2'705'121.816	1'246'803.404
04	2'705'117.839	1'246'800.506
05	2'705'137.677	1'246'773.713
06	2'705'137.626	1'246'773.610
07	2'705'147.229	1'246'768.845
08	2'705'152.014	1'246'778.488
09	2'705'160.356	1'246'780.813
10	2'705'167.030	1'246'771.504
11	2'705'180.082	1'246'780.861
12	2'705'176.268	1'246'786.181
13	2'705'185.702	1'246'793.190

## Privater Gestaltungsplan Luppenpark Hittnau

# Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin (Gemeinde Hittnau) aufgestellt am 19. Juni 2019

Der Präsident:

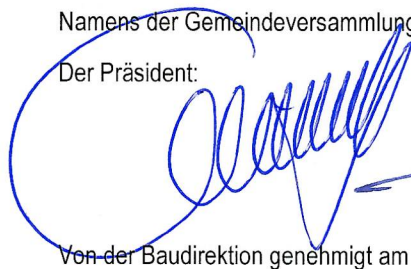
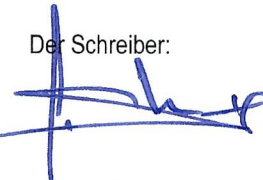
Der Schreiber:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 16. September 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

18. März 2020

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.



1689/19

Inhalt	1. Allgemeine Bestimmungen	3
	2. Bebauung	3
	3. Freiraum	6
	4. Gestaltung	7
	5. Weitere Bestimmungen	7
	6. Schlussbestimmung	10

Auftraggeber

Gemeinde Hittnau

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG, im Auftrag der Gemeinde Hittnau  
Olaf Wolter, Projektleiter

Gröbly&Fischer Architekten AG, im Auftrag der Genossenschaft Alterwohnungen  
Luppmenpark GAL  
Ueli Fischer, Projektleiter

# 1. Allgemeine Bestimmungen

## 1.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Luppmenpark Hittnau bezweckt:

- eine qualitätsvolle, angemessene Überbauung des Areals mit altersgerechten Wohnungen und dazu passenden weiteren Nutzungen, unter Berücksichtigung der schützenswerten Parkanlage, der schützenswerten Bestandesbauten und des Gewässerraums der Luppmen;
- die Sicherstellung der Erschliessung und einer flächensparenden und die Umgebung schonenden Parkierung;
- eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;
- eine koordinierte Überbauung in Etappen.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst die Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 2531. Zusätzlich umfasst er die Fläche, die durch die Aufhebung der Bushaldebucht an der Oberdorfstrasse entsteht.

## 1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hittnau vom 11.11.2013 (von der Baudirektion genehmigt am 18.12.2014), das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG; LS 700.1) in der Fassung vom 1. Juli 2015, die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2) in der Fassung vom 1. Juli 2009, die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung vom 1. Nov. 2009 sowie das weitere übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend.

## 1.4 Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den verbindlichen Bestandteilen *Situationsplan 1:500* sowie den *Bestimmungen*.

<sup>2</sup> Als orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans gilt der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV.

# 2. Bebauung

## 2.1 Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Gebäude)

Die im Situationsplan bezeichneten Gebäude A (Vers.-Nr. 684, „Villa“) und B (Vers.-Nr. 683, „Gartenpavillon“) sind Einzelschutzobjekte im Sinne von § 203 PBG mit überkommunaler Bedeutung. Der genaue Schutzzumfang wird im Baubewilligungsverfahren in Absprache und mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege festgelegt.

- 2.2 Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung (Gebäude) Die im Situationsplan bezeichneten Gebäude C (Vers.-Nr. 685, „Kosthaus“) und D (Vers.-Nr. 694, „Riegelhaus“) sind Einzel-schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG mit kommunaler Bedeutung. Der genaue Schutzzumfang wird im Baubewilligungs-verfahren festgelegt.
- 2.3 Rückbau zulässig Das im Situationsplan bezeichnete Gebäude (Vers.-Nr. 686, „Scheune“) kann rückgebaut werden, sofern dadurch im Rahmen des Konkurrenzverfahrens nach Ziff. 4.2 eine besonders gute Gesamtlösung entsprechend den Anforderungen von Ziff. 4.1 erzielt werden kann.  
Der Rückbau darf erst ausgeführt werden, wenn die Erstellung der Neubauten sichergestellt ist.
- 2.4 Rückbau zwingend Die im Situationsplan bezeichneten Gebäude und Anlagen sind für die Erstellung der Neubauten zurückzubauen.
- 2.5 Baubereich<sup>1</sup> Innerhalb des mit Mantellinien festgelegten Baubereichs sind mindestens zwei und maximal fünf neue Hauptgebäude zulässig. Diese müssen zu den Schutzobjekten C und D einen Gebäudeabstand von mindestens 5.0 m einhalten.  
<sup>2</sup> Untereinander müssen die Neubauten einzig die erforderlichen brandschutztechnischen Gebäudeabstände einhalten.  
<sup>3</sup> Die Neubauten dürfen mit den Schutzobjekten C und D mit eingeschossigen Bauten verbunden werden.  
<sup>4</sup> Die Mantellinien des Baubereichs dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden.
- 2.6 Besondere Gebäude Besondere Gebäude nach § 273 PBG sind mit Ausnahme der Parkanlage nach Ziff. 3.2 und der Gewässerraum-Fläche nach Ziff. 3.4 auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.
- 2.7 Unterirdische Bauten<sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind mit Ausnahme der Parkanlage nach Ziff. 3.2 – mit Einschränkung gemäss Ziff. 2.8 – und der Teilfläche des Gewässerraums nach Ziff. 3.4 auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.  
<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind mit einer ausreichenden Überdeckung zu versehen, die eine angemessene Bepflanzung ermöglicht.
- 2.8 Unterirdische Verbindung Im bezeichneten Bereich ist eine unterirdische Verbindung zum Schutzobjekt A zulässig. Die genaue Lage und Grösse der unterirdischen Verbindung ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Ansonsten sind in der Parkanlage keine weiteren unterirdischen Bauten zulässig.

- 2.9 Gewachsener Boden Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.
- 2.10 Gesamtnutzfläche <sup>1</sup> Anstelle der Baumassenziffer gemäss Art. 3.1 BZO gilt im festgelegten Baubereich eine maximal zulässige Gesamtnutzfläche von 4'600 m<sup>2</sup>. Zusätzlich dürfen die Schutzobjekte C und D im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben vollständig genutzt werden.  
<sup>2</sup> Für die Gesamtnutzfläche (GNF) anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
- 2.11 Gebäudehöhe, Gesamthöhe <sup>1</sup> Die maximal zulässige Höhenkote der Neubauten im festgelegten Baubereich (Gesamthöhe) beträgt 679.50 m ü.M. Die Gebäudehöhen der Neubauten dürfen die Kote 676.50 m ü.M. nicht übersteigen.  
<sup>2</sup> Einzelne technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen um die für das einwandfreie Funktionieren notwendige Höhe über die maximale Höhenkote hinausragen. Technische Aufbauten sind zurückhaltend zu gestalten und so anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.
- 2.12 Gebäudelänge Die Gebäudelänge der Neubauten im festgelegten Baubereich ist frei.
- 2.13 Dachform <sup>1</sup> Zulässig sind Schrägdächer ohne Einschränkung der Dachneigung und Flachdächer.  
<sup>2</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden.
- 2.14 Nutzweise Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe.

## 3. Freiraum

- 3.1 Grundsatz
- <sup>1</sup> Die Freiräume sind nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird, und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, in welchem das mögliche Wasserbauprojekt an der Luppmen (gemäss dem im Rahmen der Gewässerraum-Festlegung erarbeiteten wasserbaulichen Vorprojekt) zu berücksichtigen ist.
- 3.2 Parkanlage (Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung)
- <sup>1</sup> Die Parkanlage des Luppmenparks mit Weiher (Wasserrecht Pfäffikon Nr. 127, Wasserrechtsschlüssel hO 27) ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG mit überkommunaler Bedeutung.
- <sup>2</sup> Alle Veränderungsvorhaben haben in Absprache und mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen. Betreffen Veränderungsvorhaben den Gewässerraum, so ist auch die Zustimmung des AWEL erforderlich.
- 3.3 Vorzonen
- Die privaten Vorzonen zwischen den öffentlichen Verkehrsanlagen und dem Baubereich sind in hoher Qualität anzulegen und gestalterisch auf die Schutzobjekte C und D und auf den angrenzenden Strassenraum abzustimmen. Parkplätze sind einzig in den bezeichneten Bereichen zulässig.
- 3.4 Teilfläche des Gewässerraums
- <sup>1</sup> Die bezeichnete Teilfläche des Gewässerraums ist von jeglichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Sie sind naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.
- <sup>2</sup> Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltungszwecke ist zu gewährleisten.
- 3.5 Übrige Umgebungsfläche
- <sup>1</sup> Die übrigen Umgebungsflächen sind angemessen und naturnah zu bepflanzen.
- <sup>2</sup> Bestehende Bestockungen sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3.6 Privater Freiraum
- In dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich ist ein privater Freiraum für die angrenzenden Wohnungen von mindestens 650 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen und dauernd zu erhalten. Es gilt ein Anordnungsspielraum.

## 4. Gestaltung

### 4.1 Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

<sup>2</sup> Die neue Bebauung hat insbesondere folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Differenzierte Typologie der Neubauten mit klarer Unterscheidung von den Bestandesbauten und mit eigenständigen übergeordneten Gestaltungsmerkmalen, die in einen Dialog mit der geschützten Parkanlage und den Schutzobjekten treten, ohne diese zu dominieren.
- Ausgeprägte Bezugnahme der Neubauten auf die landschaftliche Umgebung und die vorhandenen raumbildenden Elemente (Topographie, Bepflanzung, Wege, Sichtbezüge)

### 4.2 Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Zur Qualitätssicherung ist für die Neubebauung im Baubereich ein Konkurrenzverfahren nach anerkannten Grundsätzen durchzuführen. Das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene Siegerprojekt bildet die Grundlage für die Neubebauung.

<sup>2</sup> Zur Qualitätssicherung der Umsetzung der Neubebauung zieht die Baubehörde der Gemeinde einen gestalterischen Berater zur Projektbegleitung bei.

## 5. Weitere Bestimmungen

### 5.1 Auto-Abstellplätze

<sup>1</sup> Es ist ein Parkplatz pro 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche, mindestens jedoch ein Parkplatz pro zwei Wohnungen zu erstellen.

<sup>2</sup> Für Besucher sind Parkplätze auf den gekennzeichneten Bereichen bei Villa und Riegelhaus zu erstellen. Die Besucherparkplätze beim Riegelhaus sind spätestens in der zweiten Neubaubetappe zu errichten. Für Besucher sind im Bereich der Villa im Vollausbau oberirdisch zusätzlich zwei speziell gekennzeichnete hindernisfreie Parkplätze für Mobilitätsbehinderte zulässig. Es sind maximal 10 oberirdische Parkplätze zulässig.

<sup>3</sup> Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer unterirdischen Parkgarage anzuordnen.

- 5.2 Abstellplätze für Velos, Motorfahräder, Kinderwagen und dgl. <sup>1</sup> Pro Auto-Abstellplatz ist ein Abstellplatz für ein Velo oder ein Motorfahrad erforderlich. Die Veloabstellflächen sind überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. In der unterirdischen Garage sind im Vollausbau vier Abstellplätze für Motorfahräder zu errichten.
- <sup>2</sup> Eine angemessene Abstellfläche (für Gehhilfen, Einkaufswagen, etc.) ist bei jedem Treppenhaus vorzusehen. Sie kann im Untergeschoss angeordnet werden, wenn sie vom Lift einfach erreichbar ist.
- 5.3 Spiel- und Ruheflächen Die Fläche des Parks ist als Spiel- und Ruhefläche im Sinne von Ziff. 7.9 BZO anrechenbar.
- 5.4 Ein- und Ausfahrt Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sowie der oberirdischen Parkplätze sind innerhalb der im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereiche anzuordnen. Die Tiefgaragenabfahrt muss in ein Gebäude integriert werden.
- 5.5 Aufhebung Bushaltebucht Die bestehende Bushaltebucht kann aufgehoben und durch eine Fahrbahnhaltestelle ersetzt werden.
- 5.6 Buswartehaus / PP Velo An der Oberdorfstrasse sind das Buswartehaus und die gedeckten Veloabstellplätze wieder zu erstellen.
- 5.7 Trottoir neu Im bezeichneten Bereich entlang der Dürstelenstrasse ist ein Trottoir zu errichten. Es ist zulässig, das Trottoir auch geringfügig von der Strasse abzurücken.
- 5.8 Feuerwehrzufahrt Im bezeichneten Bereich ist eine Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.
- 5.9 Zugänge und Wege <sup>1</sup> Der bestehende Grundstückszugang zwischen Gebäude C (Kosthaus) und Gebäude D (Riegelhaus) ist zu erhalten. Weitere Grundstückszugänge sind zulässig.
- <sup>2</sup> Alle Gebäudezugänge und mindestens zwei voneinander entfernte Grundstückszugänge sind hindernisfrei auszubilden. Es sind nicht nur Wege, sondern auch Aufenthalts- und Ruhezonen mit einfach begehbaren Belägen vorzusehen.
- 5.10 Verbot Gebäudezugänge und -ausgänge In den bezeichneten Bereichen dürfen keine Gebäudezugänge und -ausgänge erstellt werden, die direkt in den Gewässerraum bzw. in die Parkanlage führen. Das Verbot gilt auch für Wohnungsausgänge und Sitzplätze.

- 5.11 Archäologie
- Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.
- 5.12 Siedlungs-  
entwässerung
- Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Hittnau ist massgebend. Das Gebiet des Gestaltungsplans ist im Trennsystem zu entwässern. Für Einleitungen von Regenabwasserkanälen in ein öffentliches Gewässer mit einem Durchmesser grösser 200 mm ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des AWEL erforderlich.
- 5.13 Hochwasserschutz
- Die Schutzkote für das dreihundertjährige Hochwasser (HQ<sub>300</sub>) liegt beim oberen Eingang der Eindolung auf 662.82 m.ü.M. Gebäude dürfen unter dieser Kote keine Öffnungen aufweisen. Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen gegen ein 300-jähriges Hochwasserereignis (HQ<sub>300</sub>) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen geschützt sind.
- 5.14 Grundwasser
- Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensordnung).
- 5.15 Gewässernutzung
- Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegt das Wasserrecht Nr. 127 Bezirk Pfäffikon (Wasserrechtsweiher). Ohne Einwilligung des AWEL und des Wasserrechtinhabers dürfen keine Veränderungen an den Anlagen vorgenommen werden.
- 5.16 Lärm-Empfindlichkeits-  
stufe
- <sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten.
- <sup>2</sup> Neue ortsfeste Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 LSV haben die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.
- 5.17 Etappierung
- Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden. Bei einer Realisierung in Etappen kann die Baubehörde unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

## 6. Schlussbestimmung

### 6.1 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Stand: Gemeinde-  
versammlung

Teilrevision Nutzungsplanung

# Aufhebung Gewässerabstandslinien im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Luppmenpark

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabe	4
	2. Grundlagen	5
	2.1 Richtplan	5
	2.2 Nutzungsplanung	5
	2.3 Baulinien	6
	2.4 Öffentliches Gewässer	6
	2.5 Ökomorphologie	7
	2.6 Wasserrechte	7
	2.7 Gefahrenkarte	9
	3. Aufhebung der Gewässerabstandslinien	11
	4. Auswirkungen	12
	4.1 Grundsatz	12
	4.2 Ortsbild	12
	4.3 Umweltschutz	12
	5. Mitwirkung	13
	5.1 Kantonale Vorprüfung	13
	5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung	13

Auftraggeber

Gemeinde Hittnau

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Olaf Wolter, Lea Gwerder

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Auslöser

Emil Spörri Stiftung

1967 gründete der frühere Hittnauer Textil-Fabrikant Emil Spörri eine Stiftung mit dem Zweck, eine geeignete Wohnmöglichkeit für betagte Hittnauer zu erstellen und zu führen. Er stellte der Stiftung seine Liegenschaft Kat. Nr. 2531 zur Verfügung. 1989 übernahm die politische Gemeinde Hittnau die Liegenschaft mit der Verpflichtung, dem Stiftungsgedanken weiterhin Rechnung zu tragen.

Neue Trägerschaft

2007 formierte sich der "Verein Luppmenpark", aus dem 2013 die "Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark" hervorging.

### Absicht

Die "Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark" beabsichtigt – im Sinne der Emil Spörri Stiftung – eine qualitätsvolle, angemessene Überbauung des Areals mit altersgerechten Wohnungen unter Berücksichtigung des schützenswerten Parks, der erhaltenswerten Bestandesbauten und des öffentlichen Gewässers.

Privater Gestaltungsplan

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen für das Gebiet Luppmenpark sollen daher in einem privaten Gestaltungsplan im Sinne von § 83 PBG konkretisiert werden. Der private Gestaltungsplan umfasst eine Fläche von ca. 11'000 m<sup>2</sup>.

Orthofoto mit Gestaltungsplangebiet



Aufhebung  
Gewässerabstandslinien im  
Zusammenhang mit der  
Festlegung des Gewässer-  
raums und des  
Gestaltungsplans

## 1.2 Aufgabe

Gleichzeitig mit dem privaten Gestaltungsplan "Luppenpark" soll der Gewässerraum im Sinne von Art. 41 a Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 15 Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) zwischen der Dürstelenstrasse bis zum Schleifentobelweg festgelegt werden.

In diesem Zusammenhang sollen die bestehenden Gewässerabstandslinien entlang der Luppen im selben Abschnitt aufgehoben werden, da diese mit dem Gestaltungsplan nicht kompatibel sind.

Zustimmung der  
Gemeindeversammlung  
erforderlich

## 1.3 Verfahren

Die Gewässerabstandslinien sind gestützt auf § 67 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) Teil der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hittnau. Die Aufhebung der Gewässerabstandslinien liegt gemäss § 88 PBG in der Kompetenz der Gemeindeversammlung und muss von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Richtplanung

Richtplan

Der Betrachtungsperimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan.

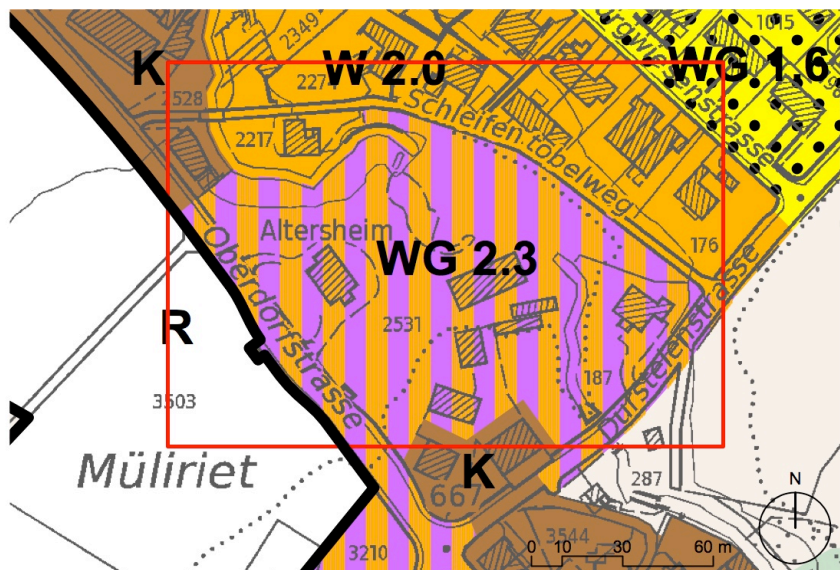
### 2.2 Nutzungsplanung

Zonierung

Der Planungsperimeter liegt grösstenteils in der Wohnzone WG2.3 mit Gewerbebeileichterung. Die beiden Bauten am Knoten Oberdorfstrasse/Dürstelstrasse liegen in der Kernzone. Die Dürstelstrasse und die Oberdorfstrasse bilden den östlichen und den westlichen Siedlungsrand.

-  kant. Landwirtschaftszone
-  Kernzone
-  Wohnzone W1.6
-  Wohnzone W2.0
-  Wohnzone WG2.3 mit Gewerbebeileichterung
-  Reservezone
-  Aussichtschutzbereich


Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig  
Genehmigung am 18. Dezember 2014  
und 2. Juni 2015

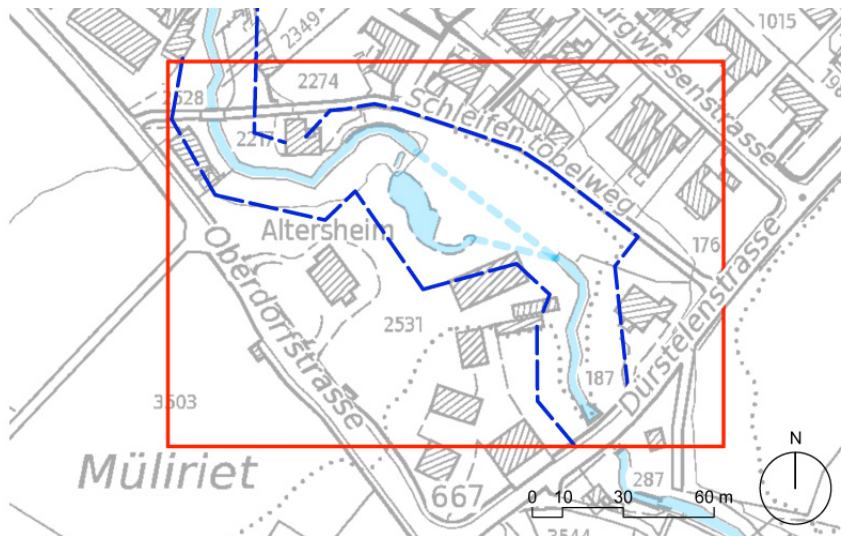


## 2.3 Baulinien

### Gewässerabstandslinie

Entlang der Luppmen bestehen im Planungsgebiet beidseitig Gewässerabstandslinien aus dem Jahr 1995 (RRB Nr. 2489/1995).

 Gewässerabstandslinie



Quelle: Amtliche Vermessung  
 INGESA AG vom 29. März 2017

## 2.4 Öffentliches Gewässer

### Situation

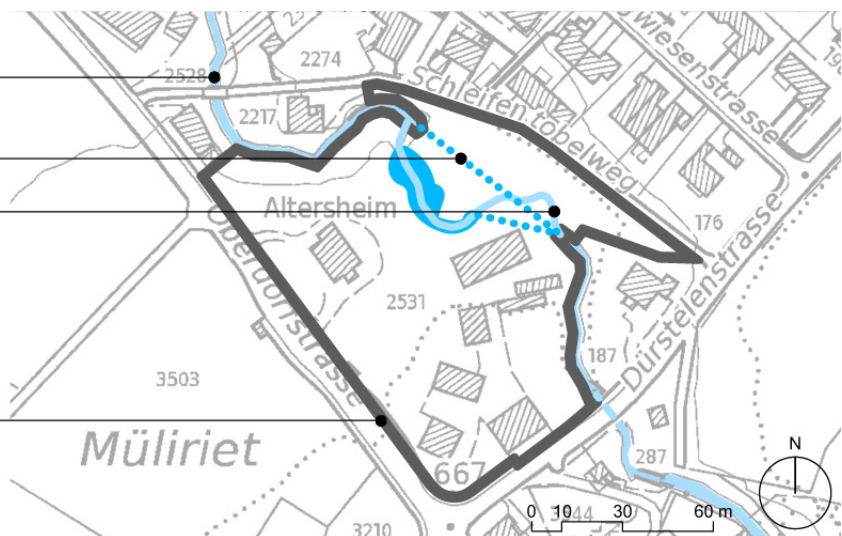
Die Luppmen, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, fliesst vom Luppmenweiher kommend durch das Grundstück Kat. Nr. 2531 und ist stellenweise eingedolt.

Luppmen,  
 öffentliches Gewässer Nr. 1.0

Korrektur Bachlauf ab 1925

Früher Bachlauf bis 1925

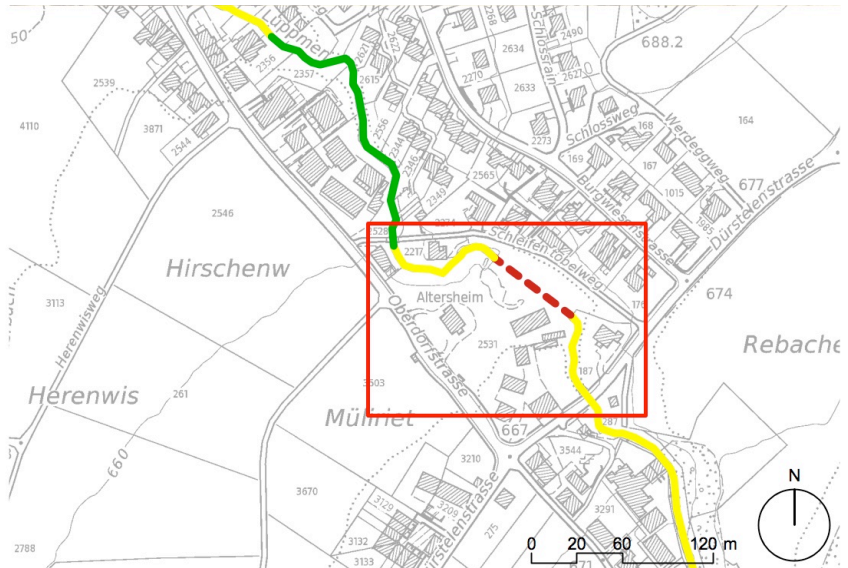
Privater Gestaltungsplan  
 Luppmenpark



Vor der Eindolung wird ein Teil des Wassers einem Weiher (früherer Bachlauf) zugeleitet. Nach der Eindolung wird das Wasser wieder der Luppmen zugeleitet, bevor es dann in Richtung Hittnau entwässert.

## 2.5 Ökomorphologie

Die Luppmen weist im Planungsgebiet einen stark beeinträchtigten, respektive eingedolten Wasserlauf dar.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 10. Mai 2017

Q<sub>347</sub>

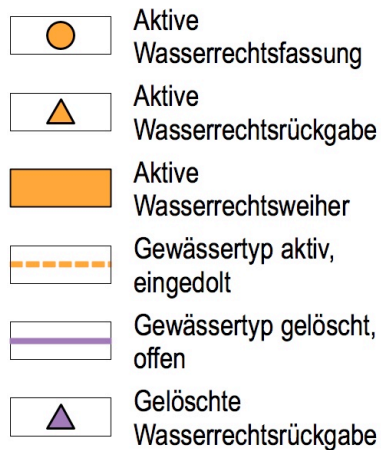
Die Abflussmenge Q<sub>347</sub> für die Luppmen beträgt 13 l/s  
respektive 0.013 m<sup>3</sup>/s.

## 2.6 Wasserrechte

### Situation

Wasserrecht Nr. 127

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein aktiver Wasserrechtsweiher mit einer aktiven Wasserrechtsfassung vor und einer aktiven Wasserrechtsrückgabe nach der Eindolung der Luppmen.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 10. Mai 2017

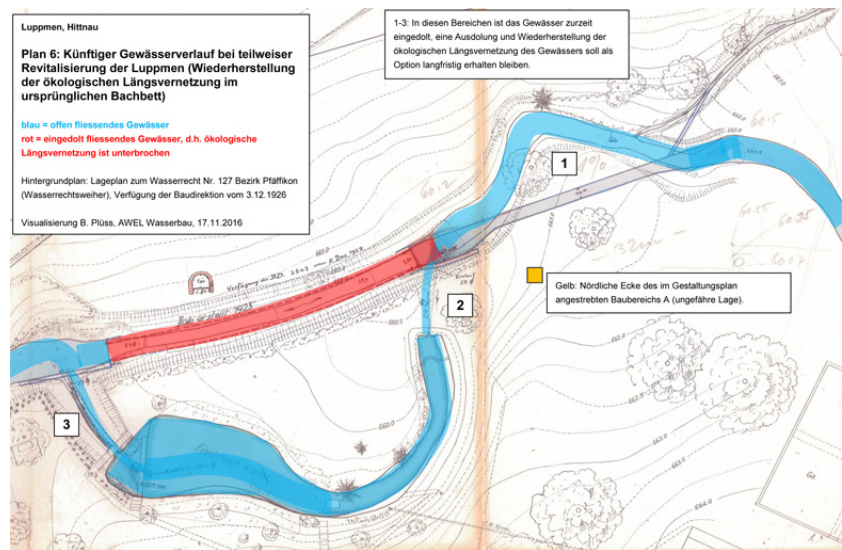
Verfügung der Baudirektion  
von 1926  
(vgl. Anhang 1)

Im Jahre 1925 wurde eine Überprüfung zu den Änderungen, die der Fabrikant Emil Spörri an seiner Wasserkraftanlage an der Luppmen vorgenommen hat, durchgeführt. In diesem Rahmen wurde festgestellt, dass der alte Bachlauf auf einer Strecke von 60 m gerade gelegt und zu einem Ziehrweiher aufgestaut wurde. Weiter nördlich wurde auf einer Länge von 32 m ein zusätzlicher Bachlauf eingedolt. Spörri reicht daraufhin ein Nachgesuch um Bewilligung der erstellten Anlagen bei der kantonalen Baudirektion ein. Darauf basiert die noch heute gültige Bewilligung aus dem Jahre 1926.

Auszug Verfügung 1926

Emil Spörri in Hittnau wird auf jederzeitigen Widerruf bewilligt, mit einer festen Schwelle in der Lupmen und einer 15 cm weiten Röhre 18 l/Sek. Wasser aus der Lupmen in einen Zierweiher (ehemaliges Bachbett) im Garten bei seinem Wohnhaus in Luppmen dasselbst zu leiten und von diesem Weiher aus 40 m unterhalb der Wasserfassung wieder in die Lupmen zurückzuführen...

Lageplan zum Wasserrecht Nr. 127,  
Verfügung der Baudirektion vom  
13. Dezember 1926 (vgl. Anhang 3)



## 2.7 Gefahrenkarte

### Hochwasser




Die Gefahrenkarte "Oberes Tösstal" mit der Betrachtung des Luppenbachs wurde im Jahre 2013 von der Flussbau AG, Zürich in Zusammenarbeit mit dem geowissenschaftlichen Büro geo7, Bern erstellt. Im Jahre 2017 wurde die Holinger AG durch die Gemeinde Hittnau beauftragt, die hydrologischen Werte (gemäss Gefahrenkarte) für den Hinterbach und die Luppen zu überprüfen.

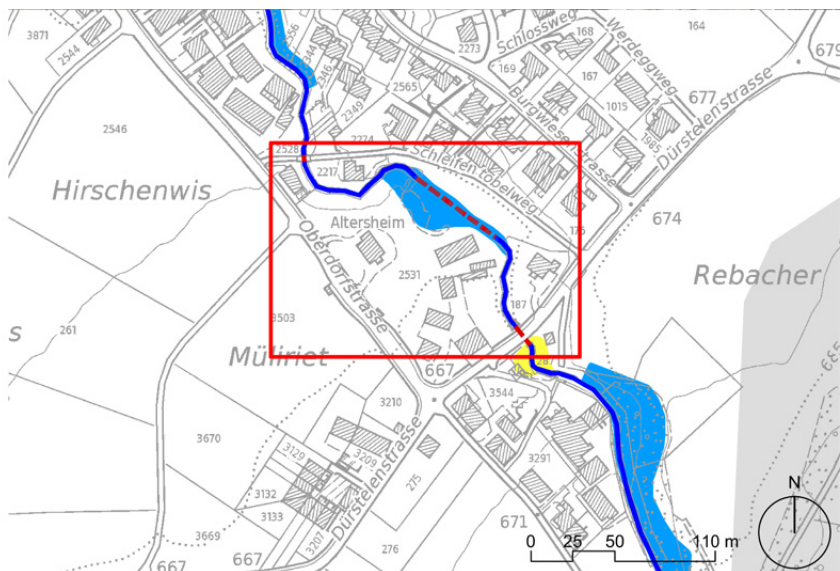
Die neu ermittelten Daten weichen von den im Jahre 2013 ermittelten zum Teil wesentlich ab. Per E-Mail vom 25. August 2017 (vgl. Anhang 2 des Technischen Berichts) bestätigt das AWEL die neu berechneten Spitzenabflüsse. Für die vorliegende Gewässerraumausscheidung wurden deshalb folgende Abflussmengen zugrunde gelegt:

	HQ <sub>30</sub>	HQ <sub>100</sub>	HQ <sub>300</sub>
Überprüfung 2017	8.9 m <sup>3</sup> /s	12.4 m <sup>3</sup> /s	15.7 m <sup>3</sup> /s
Gefahrenkarte 2013	5.7 m <sup>3</sup> /s	8.2 m <sup>3</sup> /s	11 m <sup>3</sup> /s

### Gefahrenkarte

Die Kartierung der neuen Daten wurde noch nicht angepasst, darum muss die immer noch gültige Gefahrenkarte von 2013 konsultiert werden:

-  mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)
-  ausserhalb Untersuchungsgebiet



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 22. Juni 2017

### Gefährdung

Bei der Luppen und beim Hinterbach erweisen sich hauptsächlich die Durchlässe und Eindolungen als Schwachstellen. Die Überschwemmungen sind weitgehend von schwacher Intensität. Bei mehreren Gebäuden und Strassen ist mit Überschwemmungen zu rechnen. Die betroffenen Gebiete werden der gelben Gefahrenstufe zugeordnet; vereinzelt ergibt sich aufgrund der hohen Eintretenswahrscheinlichkeit die blaue Gefahrenstufe.

Quelle: Gefahrenkartierung Oberes Tösstal, Technischer Bericht, Teil B.4  
Seite 29, 30. April 2013

## 2.8 Weitere Grundlagen

Weitere Grundlagen zum Gestaltungsplan "Luppmenpark" sind im dazugehörigen erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu finden.

### 3. Aufhebung der Gewässerabstandslinien

#### Funktion der Gewässerabstandslinie

Mit Gewässerabstandslinien kann eine Gemeinde den kantonalrechtlichen Mindestabstand von Gewässern für Bauten und Anlagen erhöhen. Gewässerabstandslinien erfüllen damit eine raumplanerische Funktion, beispielsweise zur Sicherung von Erholungsräumen, geschützten Landschaften oder Vegetationen entlang von Gewässerufern (BEZ 1995 Nr. 7).

#### Ablösung der Gewässerabstandslinie durch den privaten Gestaltungsplan

Die Gewässerabstandslinie wird neu durch die Gewässerraumfestlegung und die detaillierten Festlegungen des Gestaltungsplans Luppenpark abgelöst. Die generelle Zielsetzung der Gewässerabstandslinie zur Freihaltung der Uferbereiche wird damit durch eine auf die spezifischen örtlichen Verhältnisse angepasste Regelung ersetzt.

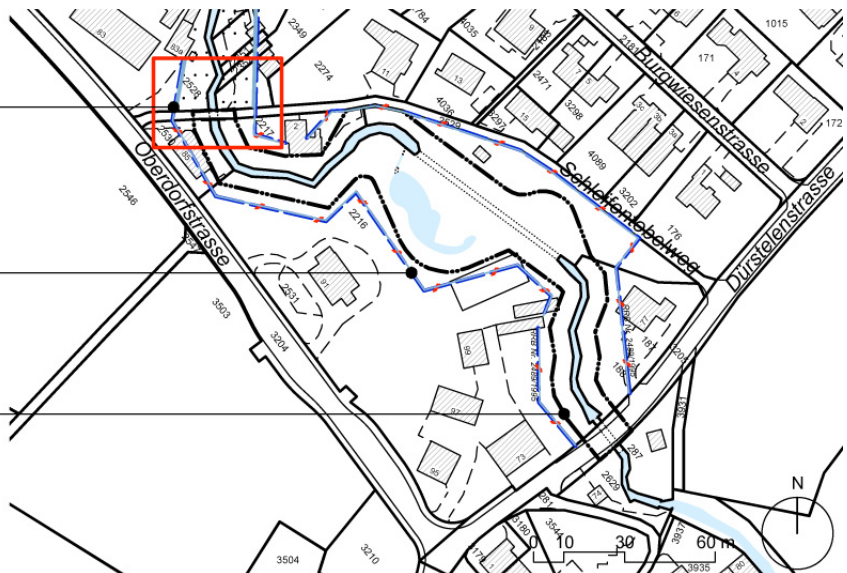
#### Aufhebung Gewässerabstandslinien bis Schnittpunkt mit Verkehrsbaulinen

Die Gewässerabstandslinien RRB Nr. 2489/1995 werden im Bereich des privaten Gestaltungsplans Luppenpark (Abschnitt Dürstelenstrasse bis Schleifentobelweg beidseitig der Luppen, bis zum Schnittpunkt mit den nördlichen Parzellengrenzen der Kat. Nr. 2529 aufgehoben.

#### Rechtskräftige Gewässerabstandslinie RRB Nr. 2489/1995

#### Aufhebung Gewässerabstandslinie RRB Nr. 2489/1995

#### Gewässerraumfestlegung



#### Festlegung Gewässerraum in einem separaten Verfahren

In Absprache mit dem AWEL wird der Gewässerraum der Luppen im Abschnitt des Gestaltungsplangebiets nach den entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen abschliessend festgelegt. Die Festlegung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren nach den in der HWSchV beschriebenen Verfahrensschritten.

## 4. Auswirkungen

### 4.1 Grundsatz

#### Aufhebung der Gewässerabstandslinien

Die Aufhebung der Gewässerabstandslinien, bezweckt die Vermeidung einer künftigen doppelten Regelung des Gewässerabstands (Gewässerabstandslinien/Gewässerraumfestlegung) und die damit verbundenen Unklarheiten bei Baugesuchen.

### 4.2 Ortsbild

Parallel zur vorliegenden Aufhebung des Gewässerabstandslinien wird der notwendige Gewässerraum für die Luppmen gemäss Art. 41a GSchV und § 15 a bis c HWSchV geprüft und festgelegt. Zusammen mit dem Gestaltungsplan "Luppmenpark" wird die Luppmen mit der schützenswerten Parkanlage verbindlich geschützt. Gleichzeitig werden die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche und architektonische hochwertige Überbauung im südlichen Bereich des Areals unter Einbezug der kommunalen Schutzobjekte geschaffen.

### 4.3 Umweltschutz

#### Hochwasserschutz

Die Aufhebung hat keine negativen Auswirkungen auf Gefährdungen des Siedlungsgebiets durch Hochwasser.

#### Grundwasser, Altlasten

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Grundwasserschutzbereiche, Fruchtfolgefleichen oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht betroffen.

#### Verkehr und Lärm

Die Planung hat keinen Einfluss auf die Verkehrs- und Lärmbelastung.

#### Ver- und Entsorgung

Die Planung hat keinen Einfluss auf die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.).

#### Fazit

Die vorliegende Aufhebung der Gewässerabstandslinien entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Gesetzesvorgaben werden respektiert.

## 5. Mitwirkung

### 5.1 Kantonale Vorprüfung

#### Öffentliche Auflage

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat im Vorprüfungsbericht vom 19. November 2018 folgenden Antrag formuliert:

#### Antrag 1

Die Luppen ist im Situationsplan mit dem Namen und der Gewässernummer zu bezeichnen.

#### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

### 5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

#### Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Luppenpark sowie der Festlegung des Gewässerraums während 60 Tagen vom 22. Februar 2019 bis 22. April 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen die Aufhebung der Gewässerabstandslinien ein.

#### Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage werden die Region Zürcher Oberland und die Nachbargemeinden Pfäffikon ZH, Bauma und Bäretswil zur Anhörung eingeladen.

Es gingen keine Einwände gegen die Aufhebung der Gewässerabstandslinien ein.



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 22.05.2020

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000649

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Hittnau - Bauamt Hittnau, Jakob Stutz-Strasse 50,  
8335 Hittnau

## **Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und privater Gestaltungsplan "Luppenpark" / Inkraftsetzung Bekanntmachung des Inkrafttretens nach Rechtskraft der genehmigten Festsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8335 Hittnau

Die am 16. September 2019 von der Gemeindeversammlung beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung (Aufhebung der Gewässerabstandslinien im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Luppenpark) und die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Luppenpark wurden von der Baudirektion des Kantons Zürich am 18. März 2020 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 14. Mai 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und der private Gestaltungsplan Luppenpark treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Rechtliche Hinweise:**

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Hittnau - Bauamt Hittnau

Jakob Stutz-Strasse 50

8335 Hittnau