



Referenz-Nr.: ARE 19-1694

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

1/2

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Hittnau**

- Massgebende - Plan Aufhebung Gewässerabstandslinien Mst. 1:500 vom 3. Juni 2019
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 3. Juni 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Entlang der Luppmen bestehen im Planungsgebiet beidseitig Gewässerabstandslinien aus dem Jahr 1995, welche mit RRB Nr. 2489/1995 genehmigt worden sind. Im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Luppmenpark und der Gewässerraumfestlegung sollen die Gewässerabstandslinien aufgehoben werden.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hittnau setzte mit Beschluss vom 16. September 2019 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 7. November 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. November 2019 ersucht die Gemeinde Hittnau um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der Aufhebung der Gewässerabstandslinien im Bereich Luppmen wird der private Gestaltungsplan Luppmenpark genehmigt (separate Verfügung) und der Gewässerraum festgelegt (separates Verfahren).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Vorlage beschränkt sich auf den Plan der Gewässerabstandslinien, worin die aufzuhebenden Abstandslinien ersichtlich sind.

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

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung



nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Aufhebung Gewässerabstandslinien im Bereich Luppmen), welche die Gemeindeversammlung Hittnau mit Beschluss vom 16. September 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hittnau wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Hittnau (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 1 8. MRZ. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Teilrevision Nutzungsplanung

Aufhebung
Gewässerabstandslinien

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

18. März 2020

BDV-Nr.

1694/19

Stand: Gemeinde-
versammlung

Teilrevision Nutzungsplanung

Aufhebung Gewässerabstandslinien

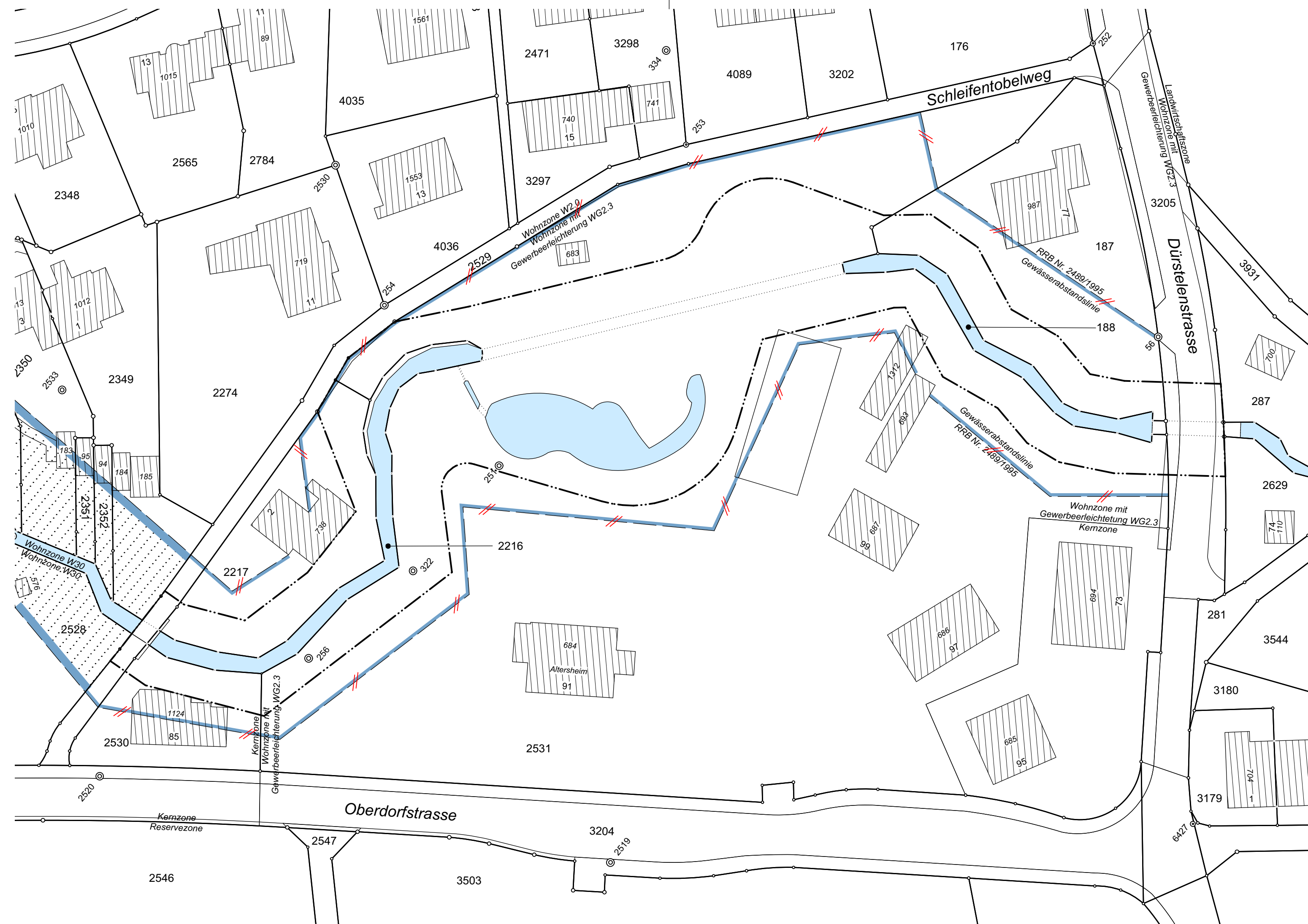
1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung

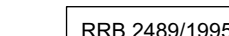

Der Präsident: Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion:

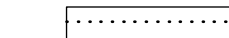
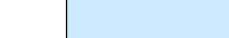

BDV-Nr.

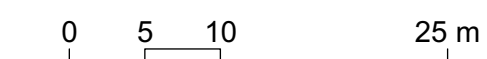
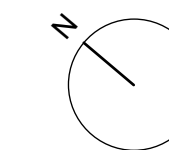


Festlegungen

-  Rechtskräftige Gewässerabstandslinie
-  Aufzuhebende Gewässerabstandslinie

Informationsinhalte

-  Gewässerabstandsfläche
-  Gewässer
-  Gewässerraum-Festlegung nach § 15 HWSchV



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: INGESA vom 31. März 2017

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.

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 m².

Orthofoto mit Gestaltungsplangebiet



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

1.2 Aufgabe

Gleichzeitig mit dem privaten Gestaltungsplan "Luppmenpark" 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 Luppmen 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

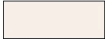

Richtplan

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

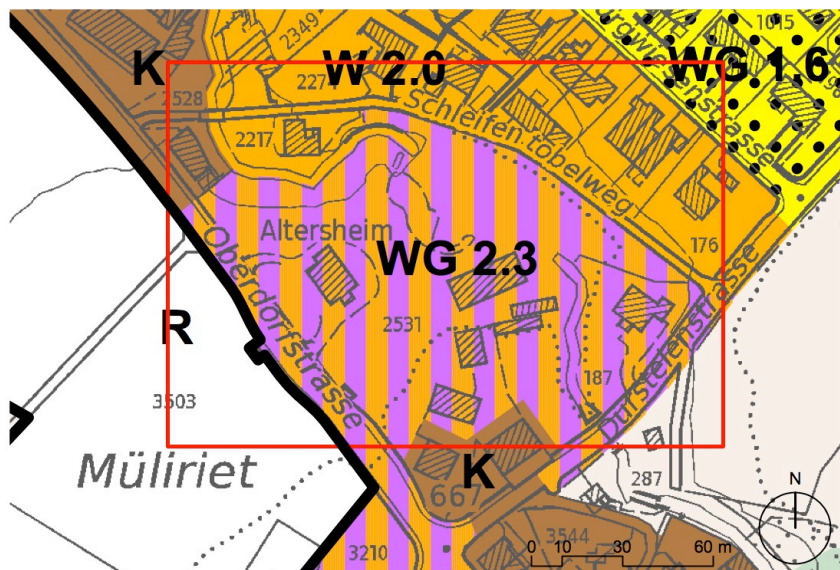
2.2 Nutzungsplanung

Zonierung

Der Planungsperimeter liegt grösstenteils in der Wohnzone WG2.3 mit Gewerbebeileichterung. Die beiden Bauten am Knoten Oberdorfstrasse/Dürstelenstrasse liegen in der Kernzone. Die Dürstelenstrasse 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

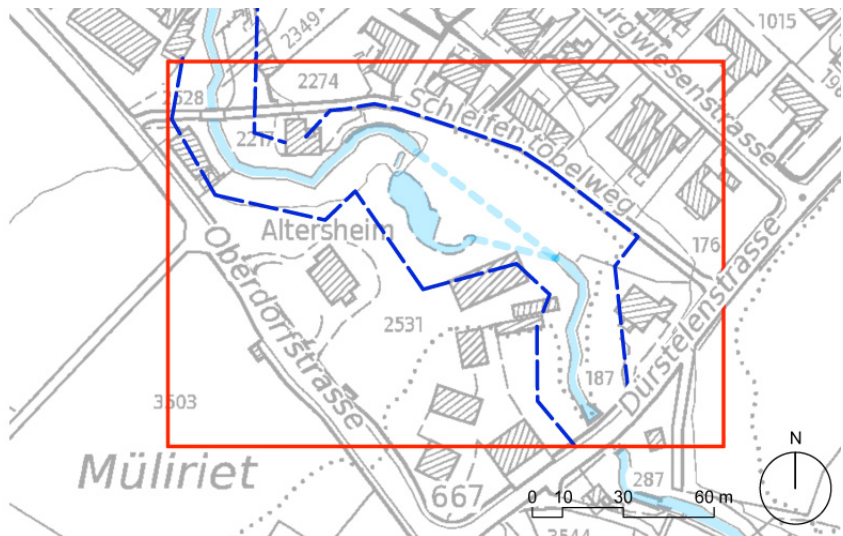


2.3 Baulinien

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

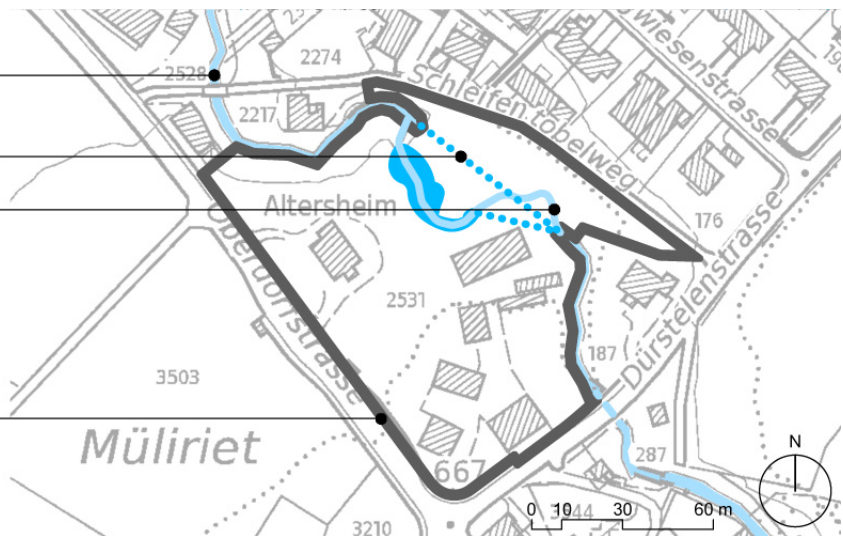
Die Luppmen, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, fliesst vom Luppmenweiher kommend durch das Grundstück Kat. Nr. 2531 und ist stellenweise eingedolt.

Luppmen,
 öffentliches Gewässer Nr. 1.0

Korrektur Bachlauf ab 1925

Früher Bachlauf bis 1925

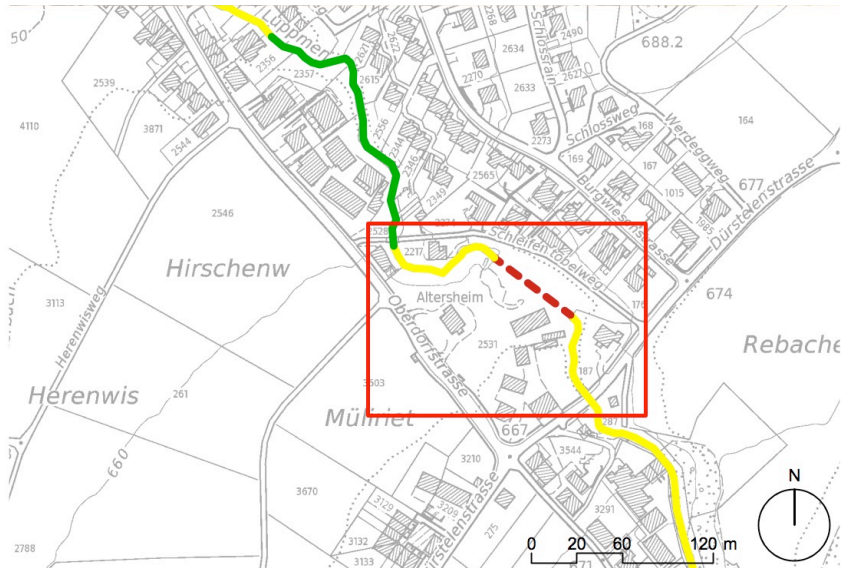
Privater Gestaltungsplan
 Luppmenpark



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

Q₃₄₇

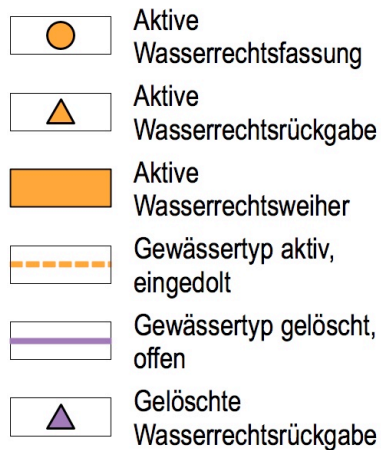
Die Abflussmenge Q_{347} für die Luppmen beträgt 13 l/s
respektive $0.013 \text{ m}^3/\text{s}$.

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

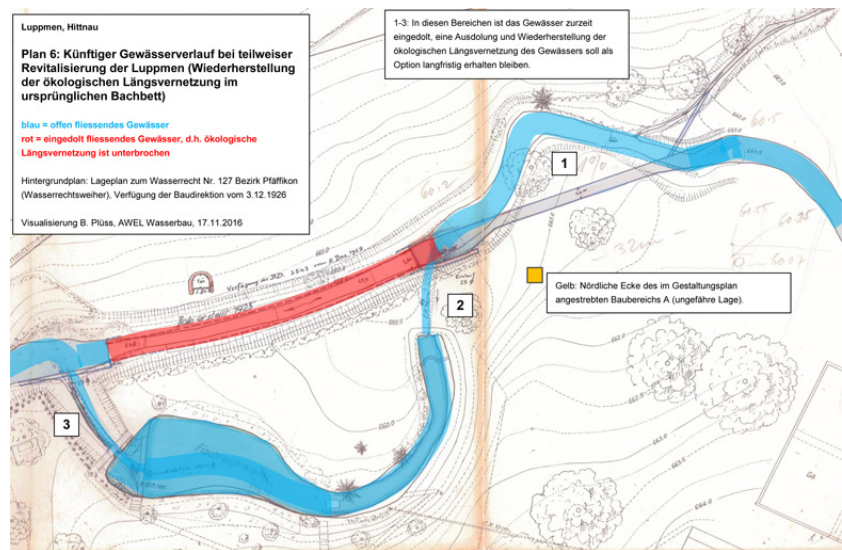
Verfügung der Baudirektion
von 1926
(vgl. Anhang 1)

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.

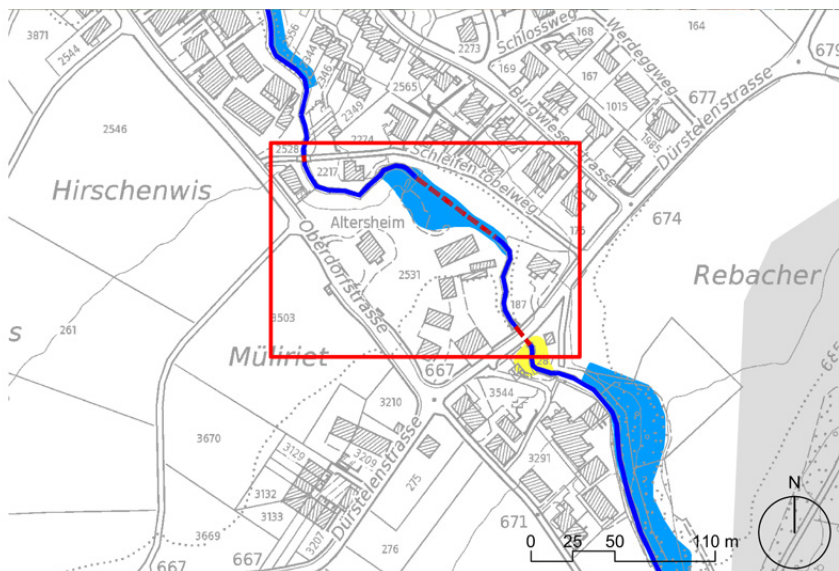
Die neu ermittelten Daten weichen von den im Jahre 2013 ermittelten zum Teil wesentlich ab. Per E-Mail vom 25. August 2017 (vgl. Anhang 2 des Technischen Berichts) bestätigt das AWEL die neu berechneten Spitzenabflüsse. Für die vorliegende Gewässerraumausscheidung wurden deshalb folgende Abflussmengen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

	HQ ₃₀	HQ ₁₀₀	HQ ₃₀₀
Überprüfung 2017	8.9 m ³ /s	12.4 m ³ /s	15.7 m ³ /s
Gefahrenkarte 2013	5.7 m ³ /s	8.2 m ³ /s	11 m ³ /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.

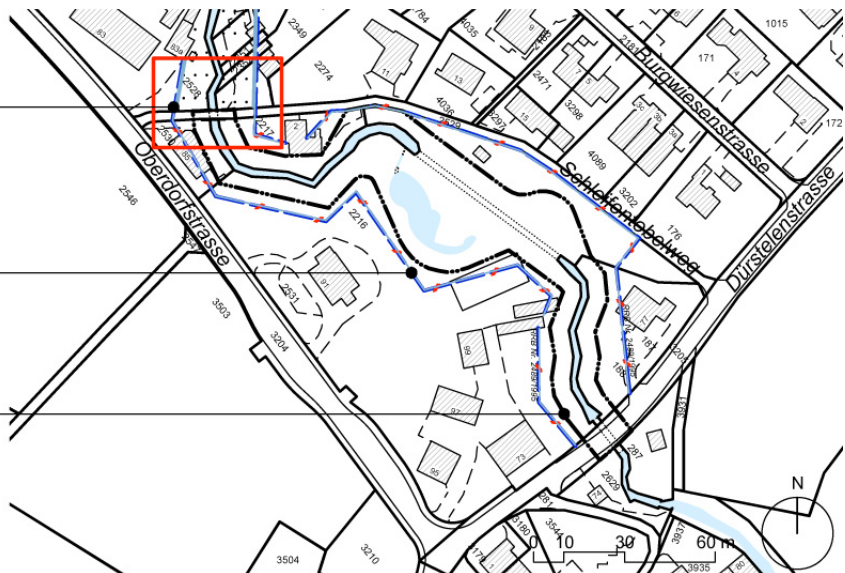
Aufhebung Gewässerabstandslinien bis Schnittpunkt mit Verkehrsbaulnien

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 Luppmen 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 Luppmenpark 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