



Referenz-Nr.: ARE 14-0355

Kontakt: Michael Rothen, Gebietsbetreuer Richt- und Nutzungsplanung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich  
Telefon: +41 43 259 43 13, www.are.zh.ch

## Teilrevision der Nutzungsplanung (Teil 1) – Genehmigung

Gemeinde Hittnau

- Massgebende  
Unterlagen
- Änderung Bauordnung (Teil 1) und Zonenplan 1: 5000 (Teil 1), datiert 13. August 2014; Kernzonenpläne „Wilen“, „Unterhittnau“, „Balchenstal“, „Hofhalden“, „Luppmen“, „Schönau“, „Hasel“, „Isikon“, „Dürstelen“ und „Oberhittnau“ jeweils 1:1000, datiert 11. November 2013
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Behandlung der Einwendungen, datiert 13. August 2014

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hittnau setzte die Teilrevision der Nutzungsplanung am 11. November 2013 fest. Gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 22. Januar 2014 und des Bezirksrats vom 13. März 2014 wurden weder gegen die Inhalte der Teilrevision der Nutzungsplanung noch gegen die Vorgehensweise an der Gemeindeversammlung Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Februar 2014 ersucht die Gemeinde Hittnau um Genehmigung der Gesamtvorlage.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens (Wahrung des rechtlichen Gehörs) zu einer allfälligen teilweisen Nichtgenehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde eine mehrstufige Vorgehensweise in Sachen Genehmigung festgelegt.

Mit Schreiben vom 14. November 2014 ersucht die Gemeinde Hittnau um Genehmigung jener Bestandteile der Teilrevision der Nutzungsplanung, welche im Rahmen des Anhörungsverfahrens seitens Baudirektion nicht beanstandet wurden. Dazu hat die Gemeinde Hittnau der Baudirektion entsprechend aufbereitete Dokumente zugestellt (vermerkt mit „Teil 1: genehmigungsfähige Inhalte“).

Eine weitere Tranche der Teilrevision der Nutzungsplanung, namentlich „Teil 2: von den Übergangsbestimmungen RPG und RPV betroffene Inhalte“, wird nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat, wonach die Übergangsbestimmungen des per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten Raumplanungsgesetzes nicht mehr anwendbar sein werden, genehmigungsfähig sein. Zu diesem Zeitpunkt wird auch der private Gestaltungsplan „Golfplatz Hittnau“, welcher hinsichtlich der Teil 2-Bestandteile Waldabstandslinie „Kat.-Nr. 1090“ und Erholungszone E1 (Golfplatz mit Gestaltungsplanpflicht) eng mit dieser zweiten Tranche in Zusammenhang steht, genehmigt.

Über das weitere Vorgehen betreffend die nicht genehmigungsfähigen Inhalte (Änderung der Bestimmungen zur Erholungszone „Fischbach“ und Einzonung ARA-Areal in Zone für öffentliche Bauten) wird der Gemeinderat gemäss Schreiben vom 14. November 2014 zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden. Zu diesen Sachverhalten gilt das Anhörungsver-



fahren demnach noch nicht als abgeschlossen. Im Übrigen verzichtet der Gemeinderat auf neue Bestimmungen über Solaranlagen. Dieser Verzicht wird unter ausdrücklicher Anwendung der Kompetenzdelegation seitens des Gemeinderats zu beschliessen und mit Rechtsmittelbelehrung gestützt auf § 151 Abs. 1 Gemeindegesetz zu publizieren sein.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wird die Bau- und Zonenordnung von 1994 (RRB Nr. 2498 vom 16. August 1995) in einigen Punkten modernisiert und an neue Anforderungen angepasst.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Die Hauptanliegen der Teilrevision der Nutzungsplanung bilden:

- Vereinfachung zugunsten eines erleichterten Vollzugs
- Erkannte Vollzugsprobleme beheben
- Moderate Verdichtung ermöglichen

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die wichtigsten Anpassungen ergeben sich wie folgt:

#### **Bau- und Zonenordnung**

- Verzicht auf Kernzone II
- Zulassen einer zeitgenössischen Architektur in der Kernzone (Fachgutachten)
- Freie Dachform für Besondere Gebäude in der Kernzone
- Deregulierung in den Kern- und Wohnzonen hinsichtlich Dachform und Belichtung
- Verzicht auf Regelung der Geschosshöhe in Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen
- Erhöhung der zulässigen Baumassenziffer in Gewerbe- und Industriezonen
- Definition des zulässigen Wohnraums für betriebsgebundene Wohnungen
- Anpassung der Abstellplatzbestimmungen an die kantonale Wegleitung

#### **Zonenplan**

- Saldoneutrale und mit der Kulturlandinitiative konforme Einzonung der Mühle „Balchenstal“ in die Kernzone K
- Umzonung von Neubaugebieten aus der Kernzone in die WG 2.3
- Umzonung Oe „Luppenpark“ in Wohn- und Gewerbezone WG 2.3

#### **Kernzonenpläne**

- Bezeichnung ortsbildrelevanter Fassaden anstelle schraffierter Gebäude

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 3. Juni 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen (inkl. Ergänzung vom 15. August 2013) wurde weitgehend entsprochen. Die vorliegende Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung (Teil 1) umfasst keine Inhalte, für welche im Rahmen des Anhörungsverfahrens Genehmigungsvorbehalte signalisiert wurden.

Anmerkend festzuhalten ist jedoch, dass im nicht verbindlichen Informationsinhalt der Kernzonenpläne (ausgenommen „Balchenstal“ und „Wilen“), datiert 11. November 2013, vom rechtsverbindlichen Zonenplan 1:5000 (Teil 1), datiert 13. August 2014, abweichende Kernzongrenzen dargestellt sind. Da diese Diskrepanz jedoch mit der Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung (Teil 2) im ersten Quartal 2015 wieder behoben wird, wäre eine Korrektur der Kernzonenpläne für die absehbar kurze Zeitdauer unverhältnismässig.

### **C. Ergebnis**

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

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Teil 1), welche die Gemeindeversammlung Hittnau mit Beschluss vom 11. November 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hittnau wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
  - Gemeinderat 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 Oberland AG, Mettlenstrasse 33, 8330 Pfäffikon (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

