



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0296

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (ROM)
Telefon +41 43 259 43 13, www.are.zh.ch

Nr. 43/14

vom 23. April 2014

Hinwil. Privater Gestaltungsplan "Stocken"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Hinwil stimmte dem privaten Gestaltungsplan „Stocken“ am 4. Dezember 2013 zu. Gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Hinwil und des Baurekursgerichts vom 31. Januar 2014 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt.

Der private Gestaltungsplan „Stocken“ ermöglicht dem Familienunternehmen Beerstecher AG am Standort Hinwil neben der Kehrriechtverwertungsanlage Zürcher Oberland (KEZO) eine Gewächshausanlage zu erstellen. Der 5.6 ha umfassende, im Landwirtschaftsgebiet gelegene Planungssperimeter ist im regionalen Richtplan Oberland (RRB Nr. 2257/1998) als Prioritätsgebiet für die Versorgung mit Fernwärme bezeichnet. Die ökologische Gemüseproduktion unter Nutzung von Niedrigtemperaturabwärme entspricht zudem den im kantonalen Richtplan festgelegten Grundsätzen für Speziallandwirtschaftszonen.

Die künftigen Gewächshauskulturen sind sowohl von nah und fern nicht oder höchstens nicht störend wahrnehmbar. Durch die mittels Gestaltungsplan gesicherte Begrünung der Gesamtanlage im Westen hin zur offenen Landschaft wird eine gute Einordnung sichergestellt. Der das Planungsgebiet im Süden begrenzende Wildbach sowie schützenswerte Bestockungen am Nordrand werden durch den entlang dieser Lebensräume abgerückten Baubereich bewusst geschont. Im Osten grenzt die Gewächshausanlage an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Hinwil.

Ergänzende landschaftsökologische Aufwertungen und Massnahmen zur Einbettung der Gesamtanlage in den Lebensraumverbund sind durch die Gemeinde Hinwil im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu verfügen. Solche Massnahmen werden abgestimmt auf ein noch auszuarbeitendes Revitalisierungsprojekts des Wildbaches festzulegen sein.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan 1:1000, den Bestimmungen und dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig. Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Stocken“, dem die Gemeindeversammlung Hinwil am 4. Dezember 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 552.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.



- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinderat Hinwil (unter Beilage von sieben Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
 - Beerstecher AG, Hochbordstrasse 15, 8600 Dübendorf (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhake



Privater Gestaltungsplan Stocken

Situationplan 1:1000

Thomas Beerstecher

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Kat. Nr. 2627
Fritz Kamm

Kat. Nrn. 2632 und 7082
Zentralschlachthof Hinwil AG

Kat. Nrn. 2630
Hans Peter Waldvogel Erben
Rita Waldvogel-Huwiler Sandra Waldvogel Esther Waldvogel

Kat. Nrn. 4627 und 7083
Markus Waldvogel

Kat. Nr. 7959
Flurweggenossenschaft Hinwil-Wetzikon

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 04.12.2013

Namens der Gemeindeversammlung

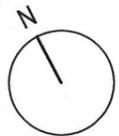
Der Präsident:

Der Schreiber:

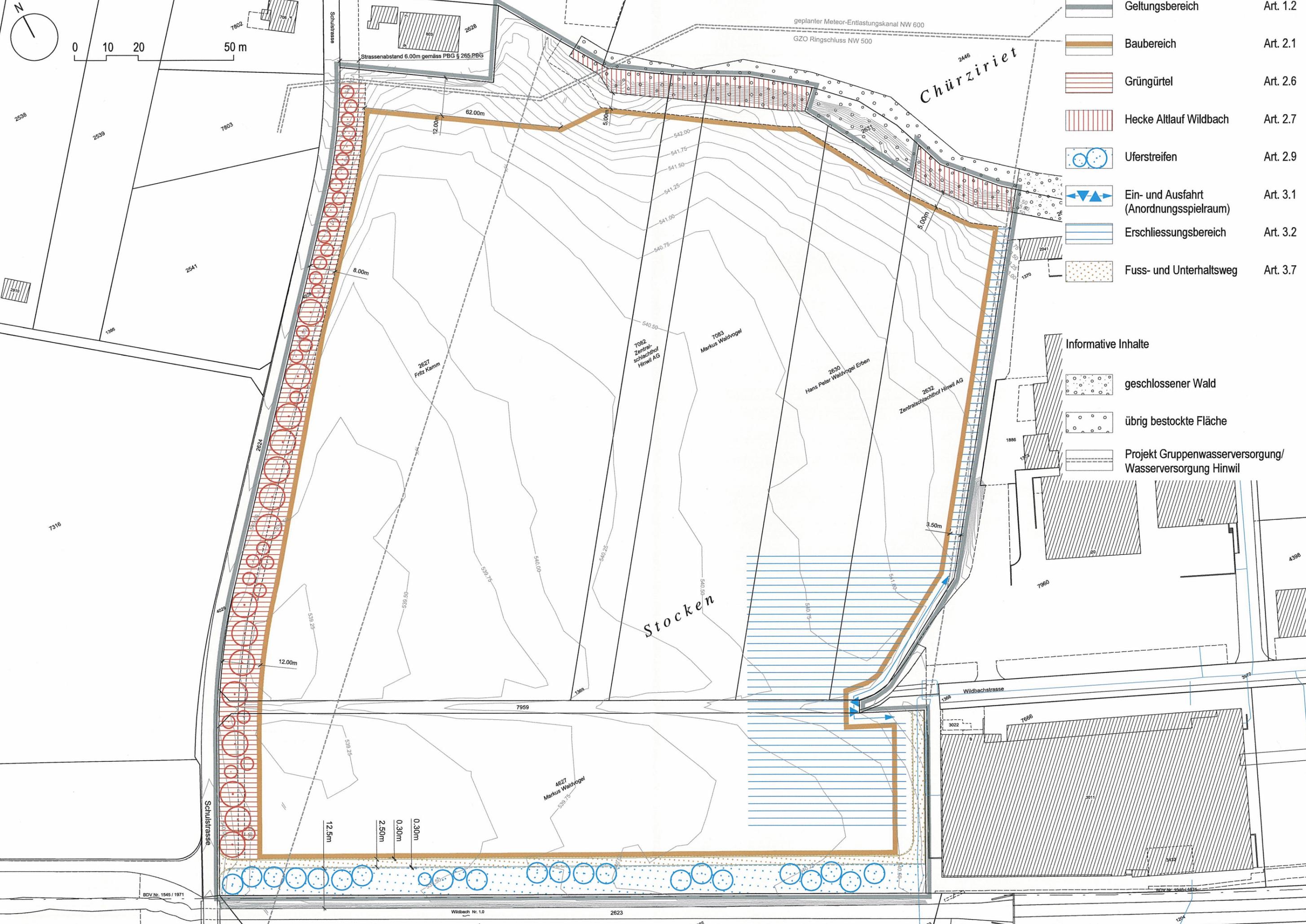
Von der Baudirektion genehmigt am 23. April 2014

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 43/14



0 10 20 50 m



-  Geltungsbereich Art. 1.2
-  Baubereich Art. 2.1
-  Grüngürtel Art. 2.6
-  Hecke Altlauf Wildbach Art. 2.7
-  Uferstreifen Art. 2.9
-  Ein- und Ausfahrt (Anordnungsspielraum) Art. 3.1
-  Erschliessungsbereich Art. 3.2
-  Fuss- und Unterhaltsweg Art. 3.7

- Informative Inhalte**
-  geschlossener Wald
 -  übrig bestockte Fläche
 -  Projekt Gruppenwasserversorgung/ Wasserversorgung Hinwil

BDV Nr. 1545 / 1971

Wildbach Nr. 1.0

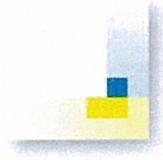
2623

1201

1202

1203

1204



Privater Gestaltungsplan Stocken

Bestimmungen



Thomas Berthold

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Kat. Nr. 2627
Fritz Kamm

Kat. Nrn. 2632 und 7082
Zentralschlachthof Hinwil AG

Kat. Nrn. 2630
Hans Peter Waldvogel Erben
Rita Waldvogel-Huwiler Sandra Waldvogel Esther Waldvogel

Kat. Nrn. 4627 und 7083
Markus Waldvogel

Kat. Nr. 7959
Flurweggenossenschaft Hinwil-Wetzikon

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 04.12.2013

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber

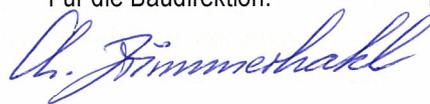
Von der Baudirektion genehmigt am

23. April 2014

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

43/14



1. Einleitung

- Zweck ¹ Der Private Gestaltungsplan Stocken ermöglicht die Realisierung einer mit Abwärme aus der Stromproduktion der Kehrichtverwertung Zürcher Oberland (KEZO) beheizten regionalen bodenabhängigen oder -unabhängigen Pflanzenproduktion.
- Bestandteile/
Geltungsbereich ² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
- Ergänzendes Recht,
Verhältnis zur Bau- und
Zonenordnung ³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich und der dazugehörigen Verordnungen.
⁴ Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone gelten im Geltungsbereich nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist. Im Bereich von rechtskräftigen Bauzonen, gehen die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans vor.

2. Bauten, Anlagen und Umgebung

- Baubereich ¹ Sämtliche oberirdischen Gebäude müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Mantellinie erstellt werden.
- Gesamthöhe ² Die maximal zulässige Gesamthöhe ab dem gewachsenen Terrain beträgt 8.5 Meter.
- Nutzweise ³ Zulässig ist ein Pflanzenproduktionsbetrieb.
- Regenspeicherbecken ⁴ Die offenen Regenspeicherbecken sind naturnah zu gestalten und ausserhalb der Hecke sowie ausserhalb des Gewässer- raums zu platzieren. Zusätzlich darf das Regenspeicherbecken auf einer Fläche von maximal 200 m² in den Grüngürtel ragen.
- Terrainveränderungen ⁵ Es sind Terrainveränderungen von maximal +/- 1.0 Meter zulässig. Für das Regenspeicherbecken sind Abgrabungen von maximal 3.0 Metern und Aufschüttungen von maximal 2.0 Metern erlaubt.
- Grüngürtel ⁶ Die Gewächshäuser sind mit einem Grüngürtel aus einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu umgeben. Der Grüngürtel ist extensiv zu pflegen. Die Lage des Grüngürtels ist im Situationsplan bezeichnet.

Hecke Altlauf Wildbach	⁷ Entlang der Hecke ist ein Abstand von mindestens 5.0 Metern für ober- und unterirdische Gebäude einzuhalten. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen.
Uferstreifen	⁸ Der im Plan bezeichnete Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Der Gewässerraum hat eine Uferbestockung aufzuweisen. ⁹ Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden. ¹⁰ Der Gewässerraum darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.
Gewachsenes Terrain	¹¹ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven/Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.
<h3>3. Erschliessung</h3>	
Ein- und Ausfahrt	¹ Die Ein- und Ausfahrt erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Wildbach-Strasse.
Erschliessungsbereich	² Die Erschliessung hat über den im Plan bezeichneten Erschliessungsbereich zu erfolgen. Die maximale Erschliessungsfläche (Rangier- und Parkierungsfläche) beträgt 3'000 m ² . Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten.
Parkierung	³ Insgesamt sind maximal 30 ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen und 2 ungedeckte Abstellplätze für Lastwagen zulässig. Sie sind zweckmässig zusammenzufassen.
Ver- und Entsorgung	⁴ Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen und nachzuweisen. Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers. Die bestehenden Hauptdrainageleitungen sind funktionsfähig zu erhalten.
Genossenschaftsweg	⁵ Der Genossenschaftsweg Kat. Nr. 7959 wird während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans aufgehoben.
Fussweg	⁶ Entlang dem Wildbach ist ein chaussierter, 2.5 m breiter Fussweg anzulegen.

4. Umwelt

Energie

¹ Die Wärmeversorgung erfolgt ausschliesslich mit Abwärme der KEZO.

² Für beheizte Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen (EnFK-Empfehlung Nr. 5, 2003) einzuhalten.

Wasserhaushalt

³ Das Regenwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Pflanzen wieder zu verwenden.

Lärmemissionen

⁴ Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Belichtung

⁵ Die Kulturen dürfen nicht künstlich belichtet werden.

Boden

⁶ Bei Wegfall der bewilligten Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

⁷ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003.

⁸ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Hochwasser

⁹ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist der Bauherr verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

5. Weitere Bestimmungen

Wiederherstellung

¹ Sobald die Gewächshäuser nicht mehr der Produktion von Pflanzen dienen, sind sie abzuräumen und die Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

² Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

³ Die Wiederherstellung der Böden ist mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen.

⁴ Der Genossenschaftsweg ist wieder herzustellen.

6. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

¹ Der Private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.