



Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Stocken

BESTIMMUNGEN

Öffentliche Auflage/kantonale Vorprüfung

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32473 – 17.7.2024R

Kat. Nr. 2627

Fritz Kamm

Kat. Nrn. 2632, 7082

Zentralschlachthof
Hinwil AG

**Kat. Nrn. 4627, 7083, 2537,
2535**

Markus Waldvogel

Kat. Nrn. 7959, 2542, 2544

Flurweggenossenschaft
Hinwil-Wetzikon

Kat. Nr. 2541

Kanton Zürich

Kat. Nr. 2532

Martin Schuler

Kat. Nr. 2533

Anton Zürcher

Kat. Nrn. 2534, 7314

Isabelle Kenel-Heusser

Kat. Nr. 2536

Heidi Hug-Weiss

Kat. Nr. 2538

Modellfluggruppe Hinwil

Kat. Nr. 2539

Michel und Yvonne Berger

Kat. Nr. 2543

Ulrich und Elsa Egli

Kat.-Nr. 2630: Hans Peter Waldvogel Erben

Rita Waldvogel-Huwiler

Sandra Waldvogel

Esther Waldvogel

**Kat. Nrn. 2546, 2547, 2548,
7313, 7315, 7316, 7317**

Karl Eberhart

1 EINLEITUNG

Zweck

¹ Der Private Gestaltungsplan Stocken ermöglicht die Realisierung einer mit Abwärme aus der Stromproduktion der Kehrlichtverwertung 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 sowie das übergeordnete eidgenössische Recht. Es gelten die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).

~~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

Baubereiche

¹ Sämtliche oberirdischen Gebäude müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Mantellinie erstellt werden. Bei Überschneidungen von Baubereichen mit Gemeindestrassen sind die Lichtraummasse gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) vom 17. April 2019 zu gewährleisten.

² Innerhalb der Baubereiche A sind Glasgewächshäuser sowie Bauten und Anlagen, die der Pflanzenproduktion dienen, zulässig.

³ Innerhalb der Baubereiche B sind Bauten und Anlagen für die Lagerung und Aufbereitung von Produkten aus der Region und zu mehr als der Hälfte vom Standortbetrieb oder von in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben zulässig. Zudem sind weitere Nebennutzungen, die nicht direkt der Pflanzenproduktion dienen, zulässig. Zulässig sind Lagerhallen mit Technikbauten.

⁴ Innerhalb des Baubereichs C sind Wärmespeicher zulässig. Insgesamt sind maximal 750 m² dieser Nutzung zulässig.

⁵ Innerhalb der Baubereiche D sind Regenspeicherbecken zulässig.

⁶ Bauten und Anlagen für Verarbeitungsschritte, die gewerblich-industriellen Charakter aufweisen, sind nicht zulässig.

⁷ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten sind ober- und unterirdische Querungen der Gemeindestrasse zulässig. Die Querungen dienen der Verbindung/dem Transport der Ware sowie der sicheren Verbindung für die Arbeitnehmenden.

Gesamthöhe

² ~~Die maximal zulässige Gesamthöhe ab dem gewachsenen Terrain beträgt 8.5 Meter.~~

⁸ Die maximal zulässige Gesamthöhe ab dem gewachsenen Terrain beträgt 9.90 Meter. Im Baubereich C darf die maximale Gesamthöhe 15.0 Meter ab dem gewachsenen Terrain betragen.

Nutzweise

³ ~~Zulässig ist ein Pflanzenproduktionsbetrieb.~~

Regenspeicherbecken

⁹ Die offenen Regenspeicherbecken sind naturnah zu gestalten und ausserhalb der Hecke sowie ausserhalb des ~~Gewässerraums~~ Uferstreifens zu platzieren. ~~Zusätzlich darf das Regenspeicherbecken auf einer Fläche von maximal 200 m² in den Grüngürtel ragen.~~ Die luftseitige Dammgestaltung darf dabei den Grüngürtel überragen, muss mager (d.h. ohne Auftrag von Humus) sein und ist extensiv zu pflegen. Die Dammkrone hingegen ist ausserhalb des Grüngürtels zu errichten.

Terrainveränderungen

¹⁰ Es sind Terrainveränderungen von maximal +/- ~~1.0~~ 2.0 Metern zulässig. ~~Für das Regenspeicherbecken sind Abgrabungen von maximal 3.0 Metern und Aufschüttungen von maximal 2.0 Metern erlaubt.~~ Ausgenommen davon sind die Regenspeicherbecken, bei welchen Abgrabungen von max. 2.0 Metern und Aufschüttungen von max. 5.0 Metern erlaubt sind.

Grüngürtel

¹¹ Die Gewächshäuser sind mit einem Grüngürtel aus einheimischen, standortgerechten **und ökologisch wertvollen** Pflanzen zu umgeben. Der Grüngürtel ist extensiv zu pflegen. Die Lage des Grüngürtels ist im Situationsplan bezeichnet. ~~Der Grüngürtel (Hecke mit Krautsaum) dient dem Zweck einer Schutzbepflanzung und Leitstruktur für Wildtiere und sorgt somit für eine optimale Einpassung der Gewächshäuser in die Landschaft und Förderung der Vernetzung innerhalb des Wildtierkorridors.~~

¹² Als Bestandteil der Baubewilligung ist ein Umgebungsplan für den Grüngürtel vorzulegen. Der Umgebungsplan benötigt die Zustimmung der kommunalen und kantonalen Fachstellen.

Hecke Altlauf Wildbach

¹³ Entlang der Hecke ist ein Abstand von mindestens 5.0 Metern für ober- und unterirdische Gebäude einzuhalten. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen **und ungeschmälert zu erhalten.**

Uferstreifen

¹⁴ Der im Plan bezeichnete **Gewässerraum Uferstreifen** ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Der **Gewässerraum Uferstreifen** hat eine Uferbestockung aufzuweisen. Die bestehende geschützte Ufervegetation darf nicht entfernt werden. Im Uferstreifen dürfen keine ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

¹⁵ Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.

¹⁶ Der **Gewässerraum Uferstreifen** darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.

Gewachsenes Terrain

¹⁷ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven/Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.

Rückhaltebecken Grosswis

¹⁸ Die Funktionstüchtigkeit des Hochwasserrückhaltebeckens (HWRB) darf durch das Gewächshaus oder sonstige Anlageteile und Einbauten nicht beeinträchtigt werden.

¹⁹ Für die Funktionstüchtigkeit ist die seitens des Kantons vorgegebene Hydrologie (Hochwasserabflüsse, Hochwasserganglinien, Bemessungshochwasser, Sicherheitshochwasser) massgebend. Sollten sich diese Werte in Zukunft ändern, so ist der Antragsteller auf seine Kosten anpassungspflichtig.

²⁰ Die Beckencharakteristik (Beckeninhaltskurve) sowie die Drosselcharakteristik des Entlastungsbauwerks inkl. Hochwasserentlastung darf infolge der Einbauten nicht verändert werden.

²¹ Der Hochwassersicherheitsnachweis für das Bemessungshochwasser und das Sicherheitshochwasser muss gemäss Vorgaben AWEL und BFE erfüllt sein.

²² Das Verhalten im Überlastfall darf infolge Einbauten in den Rückhalteraum nicht verändert werden.

²³ Für den Fall einer kontrollierten Flutung des Gewächshauses mittels beweglichen Elementen (z.B. Schiebetor) ist ein redundantes, ausfall- und versagesicheres System zu wählen. Für die kontrollierte Flutung ist ein Alarm- und Notfallkonzept zu erarbeiten.

²⁴ Bei einer kontrollierten Flutung ist das Abschwemmen von Gegenständen aus dem Gewächshaus zu verhindern.

²⁵ Der Unterhalt, die Überwachung sowie die Notfallstrategie des Rückhaltebeckens dürfen durch Einbauten im HWRB nicht beeinträchtigt werden.

²⁶ Eine Überstellung des Hochwasserrückhaltebeckens ist maximal bis zur Hochwasserkote des HQ₃₀ zulässig. Diese Kote ist durch die Projektverfasser zu bestimmen und muss durch das AWEL bestätigt werden.

3 ERSCHLIESSUNG

Ein- und Ausfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt erfolgt **grundsätzlich** an der im Plan bezeichneten Stelle über die Wildbach-Strasse. **Ausnahme bilden die Zufahrt über die Schulstrasse an der im Plan bezeichneten Stelle für die Mitarbeitenden im Gewächshaus im Gebiet Artwis und die allfälligen Zulieferungen von Energie zur Spitzenabdeckung von maximal 6 Fahrten pro Jahr.**

Erschliessungsbereich

² Die Erschliessung hat über ~~den~~ **die** im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche zu erfolgen. Die maximale Erschliessungsfläche (Rangier- und Parkierungsfläche) beträgt ~~3'000~~ **4'500** m². Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten.

Parkierung

³ Insgesamt sind **am Standort der Parkierung «P1»** maximal 30 ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen und 2 ungedeckte Abstellplätze für Lastwagen zulässig. Sie sind zweckmässig zusammenzufassen. **Am Standort der Parkierung «P2» sind maximal 30 ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Neu zu erstellende Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.**

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 funktionstüchtig zu erhalten.

Genossenschaftswege

⁵ **Die ~~Der~~ Genossenschaftswege Kat. Nrn. 7959, 2542 und 2544 ~~wird~~ werden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans aufgehoben.**

⁶ **Für Eigentum und Unterhalt sowie den notwendigen Ausbaustandard der verlegten oder nach der Gewächshausnutzung wiederhergestellten Wege ist vor Baubeginn mit der für den Unterhalt zuständigen Stelle eine schriftliche Vereinbarung abzuschliessen, die die Erschliessung von betroffenen Grundstücken, das Eigentum, den Unterhalt sowie den notwendigen Ausbaustandard (wie Breite, Minimalradien, Tragfähigkeit) regelt.**

⁷ **Alle landwirtschaftlichen Grundstücke müssen jederzeit gut zugänglich und unbehindert bewirtschaftbar sein.**

Fussweg

⁸ **Entlang dem Wildbach und nördlich des Gewächshauses im Gebiet Artwis ~~ist ein~~ sind** ~~chaussierter,~~ **2,5 m breiter Fusswege** anzulegen. Die Lage der Fusswegverbindungen ist im Situationsplan schematisch bezeichnet. Fusswege sind ausserhalb des Uferstreifens anzulegen.

Entwässerung

⁹ Die Funktionstüchtigkeit des Leitungssystems ist zu erhalten und die Entwässerung der hinterliegenden Flächen jederzeit sicherzustellen. Änderungen an bestehenden Entwässerungsanlagen müssen vor Baubeginn von der Unterhaltsgenossenschaft «Hinwil Feld» schriftlich gutgeheissen werden.

¹⁰ Die Wiederherstellung beschädigter Leitungen, das Erstellen neuer Entwässerungsleitungen und die Beseitigung von durch die Gewächshäuser verursachten Vernässungen sind Sache des Bauherrn.

¹¹ Für die Dauer der Gewächshausnutzung ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Unterhaltsgenossenschaft «Hinwil Feld» zum Unterhalt der Drainage und zur Übernahme allfälliger durch die Gewächshäuser verursachten Mehrkosten abzuschliessen.

¹² Für erforderliche Änderungen, ausgehend von den Gewächshäusern, an Entwässerungsanlagen, ist der Plan des ausgeführten Bauwerks für die geänderten Entwässerungsanlagen mit den eingemessenen Leitungen und Schächten der Unterhaltsgenossenschaft «Hinwil Feld» und der Sektion Melioration der Abteilung Landwirtschaft abzugeben.

Grundwasser

¹³ Für sämtliche Einbauten unter dem Höchstgrundwasserspiegel ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

4 UMWELT

Energie

¹ Die Wärmeversorgung erfolgt **ausschliesslich** mit Abwärme der KEZO. **Ist eine solche Wärmelieferung technisch nicht oder nur teilweise umsetzbar, ist zwingend ein anderer erneuerbarer Energieträger einzusetzen.**

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. **Zudem sind Betriebsformen zulässig, welche einen geschlossenen Nährstoffkreislauf ermöglichen.**

Lärmemissionen

⁴ Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Belichtung

⁵ ~~Die Kulturen dürfen nicht künstlich belichtet werden.~~ Die Kulturen werden nicht künstlich belichtet. Soll eine Belichtung der Kulturen erforderlich werden, sind Massnahmen zu ergreifen, um Lichtemissionen gegenüber Dritten, der Natur und der Landschaft zu vermeiden.

Boden und Fruchtfolgeflächen

⁶ ~~Bei Wegfall der bewilligten Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.~~ Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung 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.~~ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden und Fruchtfolgeflächen aufzuzeigen. Dies beinhaltet u.a. das Ausweisen der definitiven Produktionsform (bodenabhängig/bodenunabhängig). Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

⁹ Geeigneter abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung der Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwenden.

¹⁰ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgefläche kompensiert werden.

Hochwasser

^{9 11} Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist der Bauherr verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Ökologischer Ausgleich

¹² Die im Situationsplan bezeichnete Fläche dient der Raumsicherung für den ökologischen Ausgleich. Insgesamt sind 5'000 m² für den ökologischen Ausgleich umzusetzen. Retentionsflächen sind innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche zulässig. Im Baubewilligungsverfahren ist der ökologische Ausgleich mittels Flächenbilanz sowie detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan aufzuzeigen.

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~~ Die Genossenschaftswege und die Drainagen sind ~~ist~~ wieder herzustellen.

Gestaltung

⁵ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht. Eine kompakte Anordnung und eine zurückhaltende, möglichst einheitliche Gestaltung sind erwünscht.

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

¹ Der Private Gestaltungsplan tritt ~~am Tag nach der Bekanntmachung der Rechtskraft der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.~~