



Gemeinde Meilen
Kanton Zürich

Teilrevision Privater Gestaltungsplan
Werkheim Stöckenweid

ERLÄUTERUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32206 – 18.8.2022

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Revisionsgrund	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Richtplanung	6
2.2	Bodenschutz	7
2.3	Nutzungsplanung	7
2.4	Umwelt und weitere Randbedingungen	8
2.5	Ausgewiesener Bedarf am Standort	9
3	AUSBAUVORHABEN	10
4	TEILREVISION GESTALTUNGSPLAN	12
4.1	Anpassungen Situationsplan	12
4.2	Änderungen in den Bestimmungen	13
5	MITWIRKUNGSVERFAHREN	17
5.1	Ergebnis der öffentlichen Auflage	17
5.2	Anhörung	17
5.3	Stellungnahme Landschaftskommission	17
5.4	Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil	18
5.5	Kantonale Vorprüfung	18
6	FAZIT	26

Auftraggeber

Stiftung Stöckenweid

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Natascha Puga

Titelbild

Luftbild aus Luucy.ch

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Stiftung Stöckenweid

Die Stiftung Stöckenweid befindet sich in der Gemeinde Meilen. Sie nimmt als Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsplatz für Menschen ab 18 Jahren mit geistigen, psychischen, autistischen und/oder körperlichen Beeinträchtigungen eine wichtige Rolle ein.

Das Werkheim befindet sich in der Landwirtschaftszone. Der Standort ist mit einem Eintrag im regionalen Richtplan gesichert. Im Norden und Westen grenzt die Stöckenweid an das Bünisbachtobel. Die Bünishoferstrasse stellt die Erschliessung des Areals sicher.

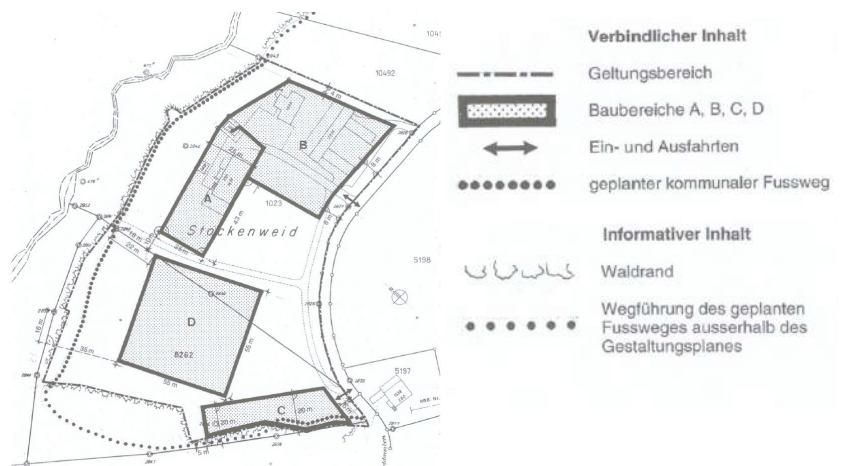
Standort Stiftung Stöckenweid



Gestaltungsplan

Der bestehende private Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid ist seit dem 23. Juli 1999 in Kraft. Mit dem privaten Gestaltungsplan wurde der Stiftung Stöckenweid eine angemessene Erweiterung des Wohn- und Werkheims ermöglicht. Der private Gestaltungsplan bezeichnet vier Baubereiche und legt die zulässige Nutzweise in diesen Baubereichen fest.

Situationsplan rechtskräftiger Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid



1.2 Revisionsgrund

Leistungsauftrag

Der Stiftungsrat der Stiftung Stöckenweid hat an seinem Strategieworkshop vom 28.10.2017 beschlossen, das Betreuungsangebot für Menschen mit Autismus Spektrum Störung (nachfolgend ASS) und/oder herausforderndem Verhalten auszubauen. Damit soll auf die zunehmenden Platzierungsanfragen reagiert werden.

Bereits heute begleitet die Stiftung Stöckenweid Menschen mit ASS und/oder herausforderndem Verhalten. Die bisherigen Begleitangebote können jedoch oft nicht genügend auf die speziellen Bedürfnisse dieser Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet werden, was periodisch zu grossen Belastungssituationen in den entsprechenden Wohngemeinschaften führt.

Die Ziele der geplanten Erweiterung sind daher zum einen die Entlastung bestehender Wohnangebote und zum anderen die Schaffung weiterer Plätze für Menschen mit Autismus Spektrum Störungen und/oder herausforderndem Verhalten.

Das Angebot soll daher bedarfsgerecht erweitert werden. Der Ausbaubedarf stützt sich dabei auf die Bedarfsplanung des kantonalen Sozialamts für die Periode 2020–2022 beziehungsweise den entsprechenden Planungsbericht "Einrichtungen für erwachsene Personen mit Behinderung gemäss IEG im Kanton Zürich" vom 9. Mai 2019.

Bedarfsgerechter Ausbau im Baubereich D

Es ist das Ziel, auf einem Teil des heutigen Gärtnerriegeländes der Stiftung Stöckenweid einen Neubau mit rund 6 Wohneinheiten zu bauen, um die bestehende Infrastruktur auf dem Gelände zusätzlich nutzen zu können. Die Nähe zum Stammbetrieb bietet zudem den Vorteil, dass im Bedarfsfall schnell zusätzliche personelle Ressourcen bereitgestellt werden können.

Bevor ein Projekt entwickelt wird, ist mit der Revision des bestehenden Gestaltungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausbau zu schaffen. Insbesondere sind die entsprechenden Nutzungsbestimmungen dahingehend anzupassen, dass der Ausbau am Standort der heutigen Gewächshäuser im Baubereich D möglich wird. Im Baubereich D soll überdies mit dem Bau von Ateliers/Werkstätten ein Werkangebot für die Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Areal geschaffen werden.

Zielsetzung

Ziel ist es, dass sich die Bewohnenden in ihren eigenen vier Wänden wohl und geborgen fühlen sowie einen sicheren Platz mit Rückzugsmöglichkeiten und optimalen Voraussetzungen individueller Lebensgestaltung vorfinden.

Die Bewohnenden haben die Möglichkeit, sich am gemeinsamen Leben und Arbeiten in der Stöckenweid-Gemeinschaft zu beteiligen, können sich aber auch jederzeit in ihre Wohneinheit zurückziehen und für sich sein.

Revisionsablauf

Die Revisionsvorlage bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Kanton. Das Verfahren gestaltet sich wie folgt:

- Entwurf Revisionsvorlage
- Beratung in der Planungskommission
- Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG
- Kantonale Vorprüfung / Anhörung der Nachbargemeinden und der ZPP / öffentliche Auflage während 60 Tagen
- Auswertung allfälliger Einwendungen und der kantonalen Vorprüfung
- Finalisierung der Revisionsvorlage
- Verabschiedung der Teilrevision durch den Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
- Zustimmung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch den Kanton
- Publikation der Genehmigung/Rechtskraft

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan



Das Areal Stöckenweid grenzt an das kantonale Siedlungsgebiet und befindet sich am Rande des kantonalen Landschaftsschutzgebietes.

Regionaler Richtplan Versorgung, Entsorgung / OeBA



Die Stiftung Stöckenweid ist von regionaler Bedeutung. Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan kommt das öffentliche Interesse am Erhalt beziehungsweise an der Weiterentwicklung der Gesundheitseinrichtung zum Ausdruck.

Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

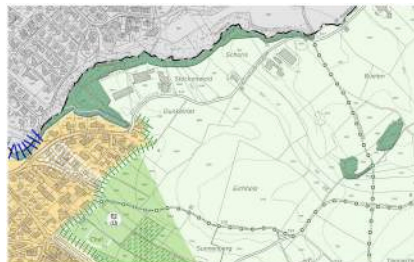


Das Bünishoferstrasse ist als regionaler Vernetzungskorridor bezeichnet und dient der ökologischen Vernetzung der Landschaftsräume.

Beurteilung in Bezug auf die Teilrevision des GP

Das Vorhaben der Stiftung Stöckenweid ist mit den übergeordneten Richtplaneinträgen kompatibel.

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft



Auf kommunaler Ebene sind folgende Richtplanfestlegungen zu erwähnen:

Das Areal befindet sich im Nahbereich des Siedlungsrandes.

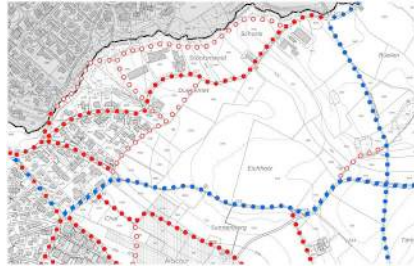
Kommunaler Verkehrsrichtplan Strassen / öffentlicher Verkehr



Die Bünishoferstrasse, welche die Stöckenweid im Süden erschliesst, ist im Verkehrsrichtplan als Quartierverbindungsstrasse bezeichnet.

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Fuss- und Velowege



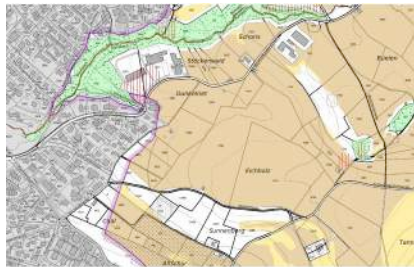
Entlang dem Bünisbachtobel ist ein neu zu erstellender Erholungsweg bezeichnet. Die Gemeinden Meilen und Herrliberg haben das Projekt für diesen Fussweg im März 2021 festgesetzt.

Beurteilung in Bezug auf die Teilrevision
des GP

Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen in den kommunalen Richtplänen vereinbar. Die Fusswegverbindung muss im privaten Gestaltungsplan nicht mehr gesichert werden, da die Umsetzung nach Strassengesetz erfolgt.

2.2 Bodenschutz

Hinweiskarte anthropogene Böden



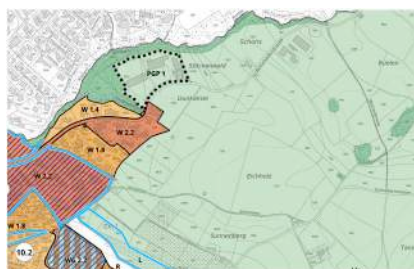
Auf dem Areal der Stiftung befinden sich keine Fruchtfolgeflächen. Es besteht überdies kein Potenzial zur Kompensation von FFF. Im Kataster der belasteten Standorte befinden sich keine relevanten Einträge.

Beurteilung in Bezug auf die Teilrevision
des GP

In Bezug auf den Bodenschutz sind keine besonderen Massnahmen zu beachten.

2.3 Nutzungsplanung

Zonenplan



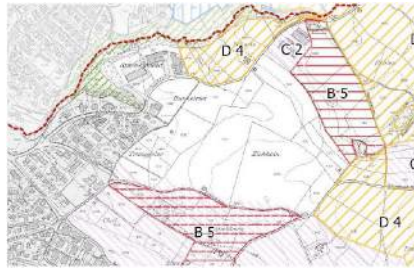
Im Zonenplan liegt die Stöckenweid in der kantonalen Landwirtschaftszone und somit ausserhalb der Bauzone.

Beurteilung in Bezug auf die Teilrevision
des GP

Das Vorhaben befindet sich ausserhalb der Bauzone. Der rechtskräftige Gestaltungsplan regelt die zulässige Nutzweise.

2.4 Umwelt und weitere Randbedingungen

Naturnetz Pfannenstil



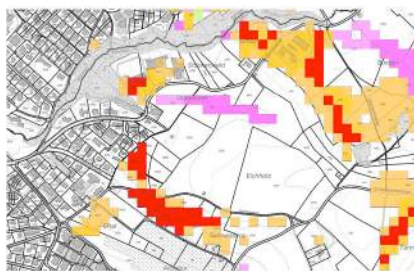
Das Naturnetz Pfannenstil bezeichnet auf dem Areal der Stöckenweid keine besonderen Massnahmen zum Naturschutz.

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen



Da innerhalb des Perimeters Gartenbau betrieben wird, befinden sich Teilflächen im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.

Lebensraum-Potenzial



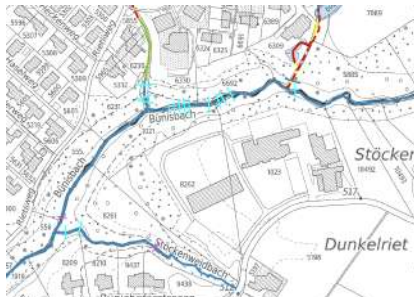
Auf dem Areal besteht ein Potential zur Förderung von Magerwiesen, was bei der Umgebungsgestaltung zu beachten ist.

Schutzwald



Der Wald entlang dem Bünisbachtobel hat Schutzfunktion.

Gewässer



Das Areal grenzt an den Stöckenweidbach und den Bünisbach. Die Gewässerabschnitte besitzen gemäss der kantonalen Gewässer-Ökomorphologie eine natürliche Gestaltung und sind wenig beeinträchtigt.

Beurteilung in Bezug auf die Teilrevision des GP

Das Areal der Stöckenweid befindet sich an einer landschaftlich empfindlichen Lage. Direkt angrenzend an das Areal befinden sich wichtige Naturräume. Auf dem Areal selbst bestehen keine Karteneinträge, die von hoher Relevanz sind.

2.5 Ausgewiesener Bedarf am Standort

Ausgewiesener Bedarf

Das kantonale Sozialamt des Kantons Zürich ist für die Angebotsplanung zur Förderung von erwachsenen Menschen mit Behinderung verantwortlich. Diese Bedarfsplanung basiert auf dem Bundesgesetz über die Institution zur Förderung der Eingliederung von invaliden Personen (IFEG) und dem kantonalen Gesetz über Invalideneinrichtungen für erwachsene Personen (IEG).

In Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern wurde am 9. Mai 2019 die Bedarfsberechnung für 2020 bis 2022 prognostiziert. Die Bedarfssprognose ergab, dass 60 zusätzliche Plätze von 2020 bis 2022 im Bereich "Wohnen" geschaffen werden müssen.

Grundsatz nach RPG

Grundsätzlich herrscht ein Bauverbot ausserhalb der Bauzone. Nach Art. 16 Abs. 1 RPG dient die Landwirtschaftszone sowohl der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, als auch dem Erhalt der Landschaft und des Erholungsraumes oder dem ökologischen Ausgleich.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Landwirtschaftszone durchstossen. Gestützt auf den Eintrag im regionalen Richtplan sowie der kantonalen Bedarfsplanung besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse am Fortbestand beziehungsweise an der nachhaltigen Weiterentwicklung des Areals der Stiftung Stöckenweid.

Regionaler Richtplan

Das Kapitel 6.1 des regionalen Richtplans definiert die rechtliche Wirkung der in der Richtplankarte eingetragenen Bauten und Anlagen von regionalem Interesse:

Aufgrund der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedeutung dieser Bauten und Anlagen besteht ein öffentliches Interesse an deren Erhaltung und Weiterentwicklung. Die Festlegung von regional bedeutsamen Bauten und Anlagen dient der Standortsicherung entsprechender öffentlicher Dienstleistungen sowie als planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung oder die Landsicherung (Gestaltungsplan gemäss § 84 PBG und Werkplan gemäss § 114 PBG). Dies insbesondere bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie in oder angrenzend an Wald, Gewässer und Freihaltezonen.

Der regionale Richtplan schafft damit die planungsrechtliche Voraussetzung, um das Ausbauvorhaben der Stiftung Stöckenweid mit der Revision des privaten Gestaltungsplans zu ermöglichen.

3 AUSBAUVORHABEN

Wohnnutzung

Auf dem Arealteil der heutigen Gärtnerei (Baubereich D) sollen rund 6 Wohneinheiten zur Betreuung von Menschen mit Autismus Spektrum Störungen und/oder herausforderndem Verhalten geschaffen werden.

Der Flächenbedarf inklusive der Nebenräume beträgt rund 700 m². Das Gebäude kann zweigeschossig ausgebildet werden und benötigt ein Volumen von ca. 2'000 m³.

Werkstatt

Vorgesehen ist überdies der Neubau von Ateliers/Werkstätten. Diese benötigt eine Gesamtfläche von rund 900 m². Auf dieser Fläche sollen verschiedene Werkangebote für die Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Areal geschaffen werden. Das Gebäude kann eingeschossig realisiert werden. Bei einer Raumhöhe von rund 5 m resultiert ein Gebäudevolumen von rund 4'500 m³.

Ausbau im Baubereich D

Der bestehende Baubereich D besitzt eine Fläche von 3'025 m². Der rechtskräftige Gestaltungsplan erlaubt den Bau eines 3'000 m³ grossen Foliengewächshauses.

Mit dieser Revision sollen die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Baubereich D von 3'000 m³ entsprechend dem Bedarf auf 6'500 m³ erhöht werden.

Bezogen auf den Baubereich D resultiert eine Baumassenziffer von 2.0. Bezogen auf das rund 18'500 m² grosse Gestaltungsplangebiet beträgt die bauliche Dichte rund 0.9 m³/m².

Ortsbauliche Beurteilung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem baulichen und landschaftlichen Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Der Gestaltungsplan stellt damit sicher, dass die Neubauten besonders schonungsvoll und die landschaftlich empfindliche Lage integriert werden.

Es bestehen noch keine konkreten Projektpläne. Die nachfolgenden Visualisierungen illustrieren, wie die 6'500 m³ Bauvolumen auf dem Baubereich D situiert werden können.

Bestand
Ansicht "Dachaufsicht"



Variante 1
Ansicht "Dachaufsicht"



Variante 1
Ansicht "Nord oben"



Dargestellte Volumetrie

Wohngebäude:
Grundabmessungen 14 m x 23 m / Gebäudehöhe 6.5 m
Baumasse ca. 2'000 m³

Ateliers/Werkstatt:
Grundabmessungen 50 m x 18 m / Gebäudehöhe 5 m
Baumasse ca. 4'500 m³

4 TEILREVISION GESTALTUNGSPLAN

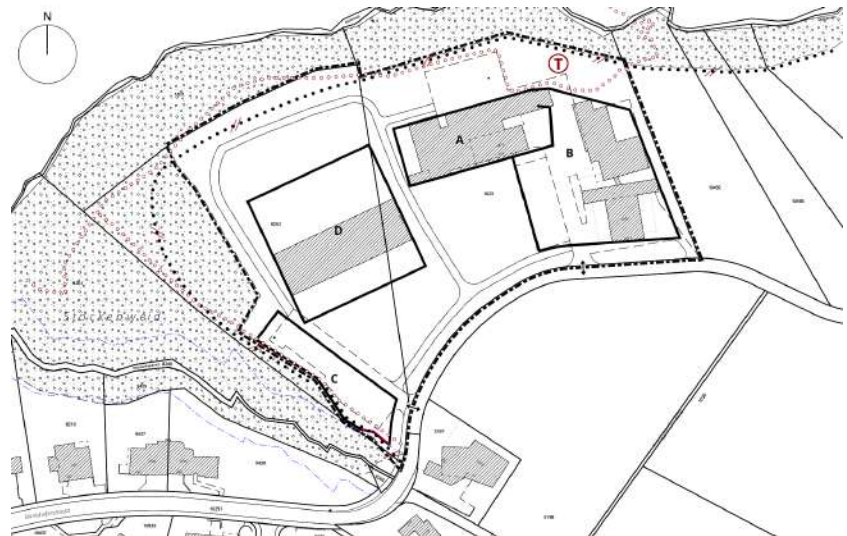
4.1 Anpassungen Situationsplan

Änderungen

Der nachfolgende Plan zeigt die Änderungen am rechtskräftigen Gestaltungsplan:

- Die Abmessungen der Baubereiche bleiben unverändert
- Der im rechtskräftigen Gestaltungsplan bezeichnete geplante Fussweg wird nach Strassengesetz umgesetzt. Das Projekt wurde durch den Gemeinderat im März 2021 festgesetzt. Der Weg wird mit einer Dienstbarkeit gesichert. Die Wegführung im Gestaltungsplan wird entsprechend den Projektabsichten angepasst.
- Nördlich der Baubereiche A und B hat die Stiftung Stöckenweid ein Zirkuszelt aufgestellt. Das Zelt befindet sich ausserhalb der Baubereiche. Die Revision ist Anlass, diese temporäre Ausstattung planungsrechtlich zu legitimieren.
- Der Baubereich C wird im Nahbereich des Stöckenweidbachs entsprechend dem Uferstreifen gemäss GschV leicht verkleinert.

Revisionsinhalt		
	temporäre Ausstattung / Anlage	Ziff. 4.3
	Bisherige Lage geplanter Fussweg	Ziff. 7.2
	Neue Lage geplanter Fussweg	Ziff. 7.2
	Anpassung Baubereichsgrenze C	
Unveränderte Inhalte		
	Geltungsbereich	Ziff. 2
	Baubereiche A, B, C, D	Ziff. 4.1
	Ein- und Ausfahrten	Ziff. 7.1
Informationsinhalte		
	Parzellengrenzen	
	bestehende Bauten	
	Wald	
	Uferstreifen gemäss GschV (10m)	



4.2 Änderungen in den Bestimmungen

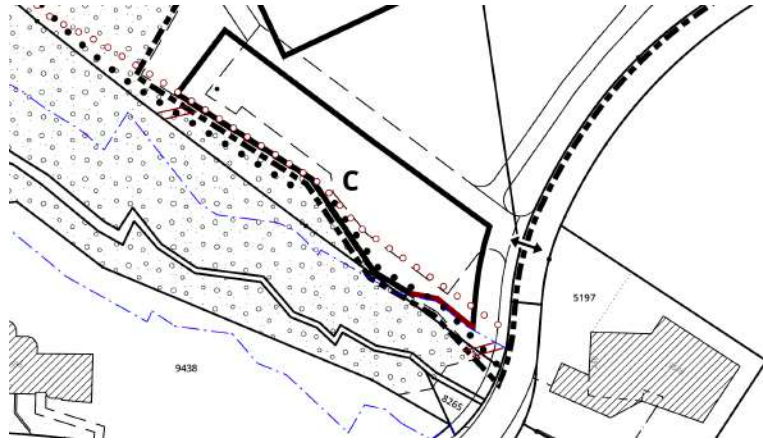
Zu Ziffer 3

In Ziffer 3 wird präzisiert, dass ergänzend zu den Gestaltungsplanbestimmungen und der jeweils gültigen BZO auch das übergeordnete Recht zu beachten ist.

Zu Ziffer 4.1 Baubereich C

Die Wagenremise wurde entfernt. Der Baubereich C bleibt damit ein Freihaltebereich, auf dem weiterhin ca. 30 Parkplätze angeordnet werden dürfen. Die neue Baubereichsgrenze hält überall einen Abstand von mindestens 10 m zur Gerinnesohle des Stöckenweidbachs ein. Der Abstand entspricht dem Uferstreifen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.

Anpassung Baubereich

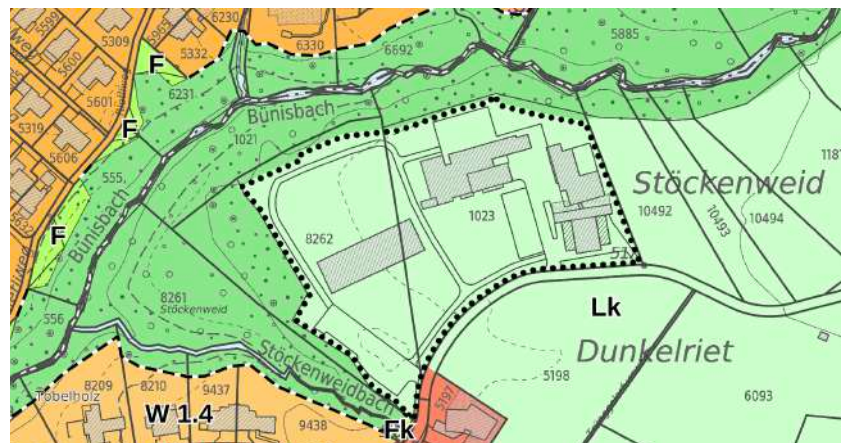


Zu Ziffer 4.1 und Ziffer 5.5 Baubereich B

Im Baubereich D werden mit dieser Revision anstelle von Folientreibhäusern neu Wohnnutzungen im Zusammenhang mit dem Werkheim sowie Ateliers/Werkstätten für die Beschäftigungstherapie ermöglicht.

Gebäude im Baubereich D müssen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht einen Waldabstand von mindestens 15.0 m einhalten. Die Waldgrenze ist heute noch nicht rechtskräftig festgelegt. Gemäss Rückmeldung des kantonalen Amtes für Natur und Landschaft kann von der Waldgrenze gemäss der amtlichen Vermessung ausgegangen werden. Die Waldfeststellung erfolgt durch das ALN.

Auszug ÖREB



Zu Ziffer 4.2

Im PBG des Kantons Zürich wurden die Baubegriffe und Messweisen entsprechend der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe angepasst (IVHB). Die Gemeinde Meilen hat mit der letzten Revision der BZO die neuen Baubegriffe und Messweisen eingeführt. Dementsprechend wird in Ziffer 4.2 der Begriff "besondere Gebäude" durch den neuen Begriff "Kleinbauten und Anbauten" ersetzt.

Zu Ziffer 4.3

Da der Gärtnereibetrieb an einen anderen Standort verlagert wird, entfallen auf dem Areal Bedarfsflächen für die Kompostierung.

Betriebszugehörige Anlagen dürfen weiterhin ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

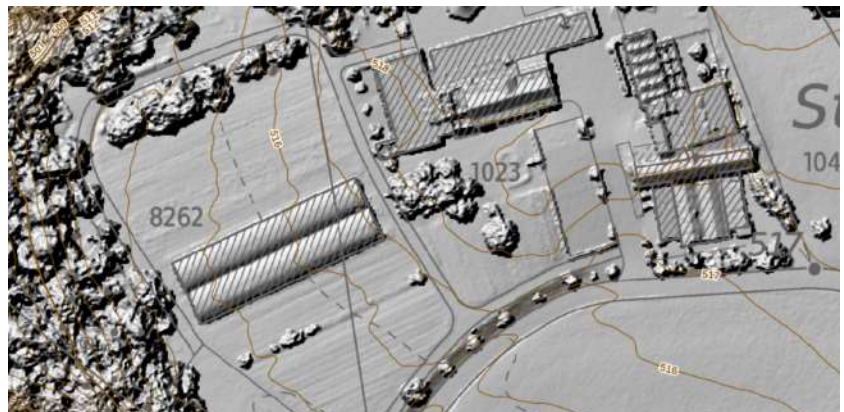
Neu erlaubt der Gestaltungsplan überdies an bezeichneter Lage im Waldabstand temporäre Ausstattungseinrichtungen (z.B. Zelt, Bühne u. dgl.). Temporäre Bauten und Anlagen dürfen nicht dauerhaft bestehen. Sie müssen nach den Veranstaltungen jeweils wieder abgebaut werden.

Sämtliche Anlagen ausserhalb der Baubereiche müssen auf das erforderliche Mass beschränkt und rücksichtsvoll in die Landschaft und die Umgebung integriert werden.

Zu Ziffer 5.1

Die zulässigen Grundmasse im Baubereich D werden im Sinne der geplanten Nutzungen angepasst. Die zulässige Baumasse wird von 3'000 auf 6'500 m³ erhöht. Zur Ermöglichung dieser Nutzungen wird die zulässige Gesamthöhe von 5.5 auf 7.5 m angehoben. Damit wird eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht. Das Gelände im Baubereich D fällt von Osten nach Westen um rund 2 m ab. Dementsprechend sind zweigeschossige Gebäude gegebenenfalls in der Höhe leicht zu staffeln.

Geländeverlauf



Zu Ziffer 5.2

Die neue Gesamtbaumasse erlaubt bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter eine Baumassenziffer von 0.9 m³/m². Dies entspricht einer lockeren baulichen Dichte, die der landschaftlich empfindlichen Randlage zum Siedlungsgebiet angepasst ist.

Zu Ziffer 5.3

In den Bestimmungen wird präzisiert, dass auskragende Bauteile im Sinne von § 6c ABV höchstens 2 m über die Mantellinien hinausragen dürfen. Mit Ausnahme der Dachvorsprünge dürfen die Auskragungen maximal auf der Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts über die Mantellinien ragen.

Zu Ziffer 5.4

Die Zulässigkeit der Wagenremise im Waldabstand des Baubereichs C entfällt. Im Gegenzug sind an bezeichneter Lage gemäss Ziffer 4.3 temporäre Ausstattungseinrichtungen möglich.

Zu Ziffer 6.3 bis 6.8

Gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht werden sechs Bestimmungen zur ökologischen Umgebungsgestaltung ergänzt (siehe Erläuterungen im Kap. 5.5).

Zu Ziffer 7.1

In den Bestimmungen wird präzisiert, dass die Baubereiche A und B sowie die Baubereiche C und D gemeinsame Erschliessungseinheiten bilden.

Zu Ziffer 7.2

Die Wegverbindung ist Bestandteil des kommunalen Fuss- und Wanderwegs entlang dem Bünisbachtobel. Das entsprechende Projekt wurde durch die Gemeinde Meilen festgesetzt. Dagegen wurde ein Rekurs erhoben.

Zur geplanten Wegführung auf dem Areal der Stöckenweid besteht ein Entwurf eines Dienstbarkeitsvertrags. Der Dienstbarkeitsvertrag wird nach Rechtskraft der Projektfestsetzung für den Fussweg im Grundbuch eingetragen. Änderungen in der Wegführung bleiben vorbehalten.

Zu Ziffer 7.3 (alt)

Ziffer 7.3 wird aufgehoben. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen in den Spezialgesetzgebungen.

Bevor Neubauten, Erweiterungen o.ä. erstellt werden, sind die dann-zumal gültigen Richtlinien der GVZ zu beachten und allfällige Leitungsvergrösserungen zu realisieren; im vorliegenden Fall v.a. die Vergrösserung der Hydrantenzuleitungen.

Im Baubewilligungsverfahren können Auflagen verfügt werden.

Hinweis zu Ziffer 7.3 (neu)

Die Parkplätze im Baubereich A sind asphaltiert, die Fahrwege im Baubereich B ebenfalls. Die Parkplätze im Baubereich B müssen saniert werden. Im Baubewilligungsverfahren ist zu beurteilen, welche Materialien verwendet werden (Sickersteine, Chaussierung, Sickerasphalt). Je nach Materialwahl ist als ergänzende Massnahme das anfallende Meteorwasser über die Schulter zu entwässern oder in eine oberirdische Versickerungsmulde zu leiten.

Zu Ziffer 9

Die Bodenkarte des Kantons Zürich weist im Gebiet mässig tiefgründige und ziemlich flachgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen 2 und 4 aus. Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen liegen teilweise vor. Böden ohne massgebliche anthropogene Veränderungen sind für bauliche Nutzungen primär nicht geeignet. Die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit in Baufeld D betrifft Boden (rund 2'000 m²). Gemäss der kantonalen Vorprüfung sind daher die relevanten Bestimmungen in Kapitel 3 des kantonalen Merkblatts in die Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen.

Im Baubewilligungsverfahren müssen sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, der sachgerechte Umgang mit und die Verwertung von abgetragenen Boden im Detail ausgewiesen werden.

Zu Ziffer 10

Seit der Aufstellung des privaten Gestaltungsplans im Jahr 1999 wurde im kantonalen Planungs- und Baugesetz das Genehmigungsverfahren angepasst, was in Ziffer 10 der Gestaltungsplanbestimmungen redaktionell angepasst wird.

5 MITWIRKUNGSVERFAHREN

5.1 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Keine Einwendungen

Die Akten zur Revision des privaten Gestaltungsplans Stöckenweid lagen ab dem 16. Juli 2021 während 60 Tagen öffentlich auf.

Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

5.2 Anhörung

Keine Anträge

Die Nachbargemeinden wurden gestützt auf § 7 PBG eingeladen, zur Revisionsvorlage Stellung zu nehmen. Die Nachbargemeinden haben keine Anträge eingereicht.

5.3 Stellungnahme Landschaftskommission

Keine Anträge

Die Landschaftskommission der Gemeinde Meilen hat mit Zirkularbeschluss vom 14. September 2021 zum Vorhaben Stellung genommen:

Die Umnutzung des Perimeters der bestehenden Gewächshäuser am heutigen Standort zugunsten eines Neubaus wird befürwortet. Dies im Wissen, dass zu einem späteren Zeitpunkt Ersatzstandorte für die Gewächshäuser und/oder Folientunnels in der Landwirtschaftszone beantragt werden. Unbeheizte Folientunnels sind zonenkonform in der Landwirtschaftszone. Gewächshäuser hingegen sind gestaltungsplanpflichtig und erfordern oft einen langen Prozess mit Partizipation. Zudem ist der Bodenschutz massgebend. Bei der Suche nach möglichen Standorten sollte neben einem landwirtschaftlichen Berater eine Fachperson zum Thema Landschaft einbezogen werden.

Überdies wird im Zirkularbeschluss darauf hingewiesen, dass die Anforderungen des Gewässerschutzes, z.B. bei der Kompostverarbeitung, berücksichtigt werden müssen.

Erwägungen der Stiftung

Die Gärtnerei wird voraussichtlich nach Egg verlegt. Es ist kein Ersatz der bestehenden Folientunnels in der Landwirtschaftszone auf dem Gemeindegebiet von Meilen vorgesehen. Die bestehende Kompostierungsanlage wird mit der Verlegung der Gärtnerei hinfällig.

Die Anforderungen an den Gewässerschutz werden eingehalten. Insbesondere wird der Baubereich C dahingehend angepasst, dass der Uferstreifen gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung zum Stöckenweidbach eingehalten wird.

Umsetzung

Die Empfehlung und der Hinweis werden berücksichtigt.

5.4 Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil

Vorhaben ist im regionalen Interesse

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil hat mit Schreiben vom 6. September 2021 zur Revisionsvorlage Stellung genommen.

Das Werkheim Stöckenweid ist im regionalen Richtplan als regional bedeutsame Baute und Anlage im Bereich Gesundheit festgelegt. Gemäss regionalem Richtplan Pfannenstil leisten solche öffentlichen Einrichtungen einen grossen Beitrag an die Standortqualität der Region. Aufgrund der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedeutung dieser Bauten und Anlagen besteht ein öffentliches Interesse an deren Erhaltung und Weiterentwicklung. Es ist demnach Ziel des regionalen Richtplans, planerische und bauliche Interventionen zur Befriedigung von Entwicklungs- und Raumbedürfnissen sowie zur optimalen Nutzung bestehender Bauten und Anlagen zu ermöglichen. Die Revision des privaten Gestaltungsplans "Werkheim Stöckenweid" widerspricht dem regionalen Richtplan Pfannenstil nicht.

Das Werkheim Stöckenweid befindet sich ausserhalb der Bauzone an einer empfindlichen Lage. Es grenzt an ein kantonales Landschaftsförderungsgebiet und einen Vernetzungskorridor von regionaler Bedeutung. Hinsichtlich der temporären Anlagen, die ausserhalb der Baubereiche vorgesehen sind und sich innerhalb des Waldabstandes befinden, empfehlen wir die Änderung in Ziffer 4.3, dass sämtliche Anlagen ausserhalb der Bereiche zulässig sind, auf das notwendige Mass einzuschränken.

Die ZPP stellt keine Anträge und unterstützt die Revision des privaten Gestaltungsplans.

Erwägungen der Stiftung

Ziffer 4.3 der Gestaltungsplanbestimmungen wird im Sinne der Empfehlung ergänzt. Mehrere Nebenanlagen, die heute im Waldabstand bestehen, werden mit der Verlegung der Gärtnerei nach Egg hinfällig und zurückgebaut.

Umsetzung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5.5 Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Amtsstellen haben im Vorprüfungsbericht vom 8. November 2021 zur Revision Stellung genommen und mehrere Änderungsanträge gestellt.

Antrag 1

Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Fussweg aus dem Gestaltungsplan gestrichen werde. Der Fussweg sei im Rahmen des Gestaltungsplans zu sichern.

Erwägungen der Stiftung

Zurzeit wird gemäss den Richtplaneinträgen in den Gemeinden Herrliberg und Meilen der Fussweg durch das Bünisbachtobel umgesetzt. Der Kanton hat dem Fussweg, der nach Strassengesetz umgesetzt wird, mit der Gesamtverfügung BVV 19-2792 am 12. März 2021 zugestimmt. Gegen die Projektfestsetzung wurde Rekurs erhoben. Das Rechtsmittelverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Die Stiftung Stöckenweid hat der im Projekt vorgesehenen Wegführung im Dienstbarkeitsvertrag zugestimmt. Da die Wegführung noch nicht rechtskräftig gesichert ist, wird an der Gestaltungsfestlegung im Sinne des kantonalen Antrags festgehalten. Die Wegführung wird gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag angepasst. Änderungen in der Linieneinführung bleiben vorbehalten. In den Bestimmungen wird daher präzisiert, dass die Wegführung in einem Projekt zu definieren und in einem Dienstbarkeitsvertrag zu sichern ist.

Wegverbindung gemäss Dienstbarkeitsvertrag



Umsetzung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 2

Der Baubereich C sei so anzuordnen, dass der Uferstreifen des Stöckenweidbachs eingehalten wird. Es sei ein Uferstreifen von 10 m entlang des Stöckenweidbachs zu berücksichtigen. Alternativ sei die Gerinnesohlenbreite des Stöckenweidbachs durch eine Messung vor Ort zu verifizieren und der auf dieser Grundlage ermittelte Uferstreifen einzuhalten. Der Uferstreifen des Stöckenweidbachs sei im Situationsplan als Informationsinhalt einzutragen.

Erwägungen der Stiftung

Der Situationsplan und der Baubereich C werden gemäss dem Antrag angepasst.

Umsetzung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 3

Die im Baubereich D zugelassene Wohnnutzung habe einen Waldabstand von mindestens 15 m einzuhalten. Dies könne entweder im Situationsplan kenntlich gemacht oder in den Gestaltungsplanvorschriften beschrieben werden.

Erwägungen der Stiftung

Gemäss Eintrag im ÖREB ist entlang dem Gestaltungsplanperimeter die Waldgrenze nicht festgelegt. Für die Waldfeststellung ist das ALN zuständig.

Die Bestimmungen werden gemäss dem Antrag angepasst. In der neuen Ziffer 5.5 wird präzisiert, dass im Übrigen die Bestimmungen von § 262 Abs. 2 bis 4 PBG gelten.

Umsetzung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Schutzwald

Inhaltliche Dokumentation:

S1 Schutzwald Gravitative Naturgefahren (PDF)

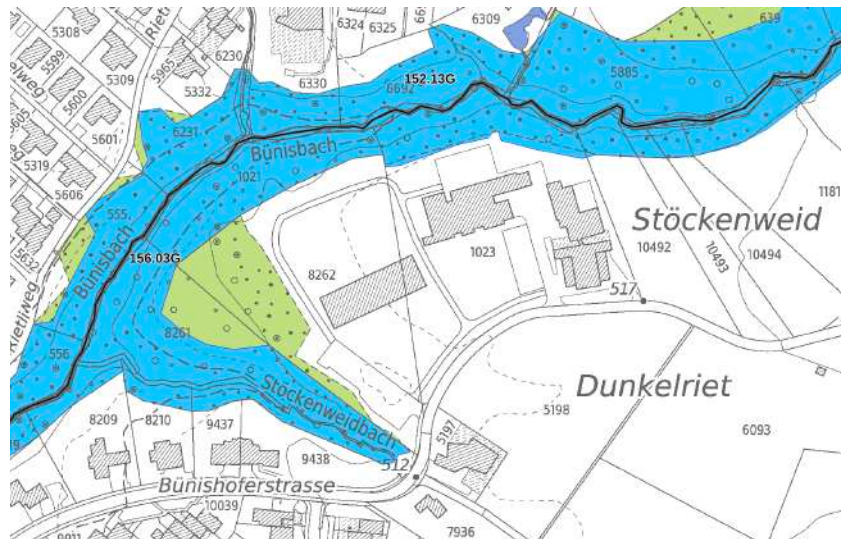
S2 Gerinnerelevanter Schutzwald (Tobelwälder) (PDF)

■ S1 Schutzwald Gravitative Naturgefahren
(festgesetzt mit Verfügung vom 14. Juli 2008 (PDF))
(999.99) Objekt-Nr.

■ S2 Gerinnerelevanter Schutzwald (Tobelwälder)
(festgesetzt mit Verfügung vom 26. April 2017 (PDF))
(999.99G) Objekt-Nr.

Übriger Wald

■ Übriger Wald



Luftbild 2019



Antrag 4

Art. 4.3 GPV sei missverständlich formuliert. Gemäss vorliegender Bestimmung sind gut in die Landschaft und Umgebung integrierte Anlagen auch ausserhalb der Bereiche möglich. Zusätzlich sind an einer bestimmten Lage (vgl. Ausführungen oben) temporäre Ausstattungen möglich. Art. 4.3 GPV suggeriert demnach, dass neben der im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Lage für temporäre Ausstattungen weitere Anlagen möglich seien, welche in ihrer Lage nicht definiert werden. Aus landschaftlicher Sicht sei dies nicht wünschenswert.

Der erste Satz in Art. 4.3 GPV sei zu streichen.

Erwägungen der Stiftung

Die Regelung ist nicht missverständlich. Der rechtskräftige Gestaltungsplan erlaubt, dass Regenwasserbecken sowie eine betriebszugehörige Kompostierungsanlage auch ausserhalb der Bereiche zulässig sind. Im Rahmen der Revision wird präzisiert, dass im Waldabstand zusätzlich temporäre Nutzungen erlaubt sind. Gestützt auf die Empfehlung der ZPP wird die Bestimmung dahingehend ergänzt, dass Anlagen ausserhalb der Baubereiche auf das notwendige Mass zu beschränken sind.

Ziffer 4.3 wird im Sinne des Antrags der ZPP und des ARE präzisiert.

Umsetzung

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 5

Der regionale Richtplaneintrag zum Werkheim Stöckenweid müsse als Vorhaben die bauliche Erweiterung beinhalten. Daher sei der regionale Richtplan anzupassen.

Erwägungen der Stiftung

Die Stiftung Stöckenweid ist wie viele andere Einrichtungen im Gesundheitsbereich im regionalen Richtplan aufgeführt und damit von regionalem Interesse. Zahlreiche Gesundheitseinrichtungen befinden sich in der Landwirtschaftszone.

Mit dem Richtplaneintrag ist die Standortfrage geklärt.

So hat beispielsweise das Heim Rütibühl in Herrliberg für die Erweiterung der Bauten und Anlagen eine umfassende Planung erarbeitet, die mit der Revision des privaten Gestaltungsplans erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Diese Gestaltungsplanrevision wurde durch die Stimmbevölkerung am 20. Juni 2020 beschlossen und durch die Baudirektion am 1. Oktober 2020 ohne Vorbehalte genehmigt.

Die beiden Standorte Rütibühl und Stöckenweid sind insofern vergleichbar, als dass sich beide Gesundheitseinrichtungen von regionalem Interesse in der Landwirtschaftszone befinden.

Im Kapitel 6.1 des Richtplantextes wird die rechtliche Wirkung der Einträge in der Richtplankarte definiert:

.....Aufgrund der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedeutung dieser Bauten und Anlagen besteht ein öffentliches Interesse an deren Erhaltung und Weiterentwicklung.....Die Festlegung von regional bedeutsamen Bauten und Anlagen dient der Standortsicherung entsprechender öffentlicher Dienstleistungen sowie als planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung oder die Landsicherung (Gestaltungsplan gemäss § 84 PBG und Werkplan gemäss § 114 PBG). Dies insbesondere bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie in oder angrenzend an Wald, Gewässer und Freihaltezonen.

Auch der private Gestaltungsplan Rütibühl konnte ohne eine Anpassung des regionalen Richtplantextes revidiert werden, zumal diese Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Ziffer 6.1 des Richtplantextes ausdrücklich vorgesehen sind.

Gemäss Rückmeldung des ARE auf die in der Vorprüfung aufgeworfene Frage der behördenverbindlichen Richtplanfestlegung, kann für den Ausbau der Stiftung Stöckenweid auf eine Anpassung des regionalen Richtplantextes verzichtet werden, zumal die zulässige Bau-masse im Rahmen der Revision insgesamt lediglich um 25 % erhöht wird.

Die Stiftung stellt sich daher auf den Standpunkt, dass die Weiterentwicklung der Stöckenweid Kap. 6.1 des regionalen Richtplantextes entspricht und die Rechtsgrundlage für die Revision des Gestaltungsplans damit gegeben ist.

Umsetzung

Auf die Anpassung des regionalen Richtplantextes kann nach Rücksprache mit dem ARE verzichtet werden.

Antrag 6

Die Gestaltungsplanvorschriften seien folgendermassen zu ergänzen:

- Art. 6. Gestaltung, Abs. 6.3 (neu): Im Baubereich D ist die Hecke parallel zu den Gewächshäusern ungeschmälert zu erhalten.
- Art. 6. Gestaltung, Abs. 6.4 (neu): Alle Grünräume sind als qualitativ hochwertige Lebensräume zu gestalten. Das Potenzial für Magerwiesen ist dabei zu berücksichtigen.
- Art. 6. Gestaltung, Abs. 6.5 (neu): Für die Begrünung und Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Es ist ein Bepflanzungskonzept zu erstellen und vor Baubeginn durch die Fachstelle Naturschutz genehmigen zu lassen.
- Art. 6. Gestaltung, Abs. 6.6 (neu): Flachdächer, die nicht als begehbare Terrasse oder ausschliesslich für Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll und extensiv mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- Art. 6. Gestaltung, Abs. 6.7 (neu): Die Aussenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden (zum Beispiel Lampen dicht über dem Boden, keine Abstrahlung nach oben oder zur Seite, zeitliche Beschränkung durch Bewegungsmelder, Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen).
- Art. 6. Gestaltung, Abs. 6.8 (neu): Die Gestaltung der Gebäudefassaden muss vogelverträglich gemäss den Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte von 2012 erfolgen.

Erwägungen der Stiftung

Die Anträge werden mit folgenden Präzisierungen umgesetzt:

- Zu 6.3 (neu): Die Hecke befindet sich ausserhalb des Baubereichs D, südlich des bestehenden Erschliessungswegs. Der Erhalt dieser Hecke ist daher ohne bauliche Einschränkungen möglich.
- Zu 6.6 (neu): Gemäss § 76 PBG dürfen die Vorgaben die ordentliche Grundstücksnutzung im Sinne des regionalen Richtplaneintrags nicht übermässig erschweren.

Umsetzung

Die Anliegen werden berücksichtigt.

Luftbild 2019



Google maps



Antrag 7

Die Gestaltungsplanvorschriften seien zum Thema Boden wie folgt zu ergänzen:

- Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.
- Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Erwägungen der Stiftung

Die Anträge werden umgesetzt.

Umsetzung

Die Anliegen werden berücksichtigt.

Antrag 8

Im erläuternden Bericht, Kap. 2.4 "Umwelt und weitere Randbedingungen", ist ein Hinweis auf die angrenzenden öffentlichen Gewässer zu ergänzen.

Erwägungen der Stiftung

Der Bericht wurde ergänzt.

Umsetzung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Hinweis 9

Das als temporäre Baute bezeichnete Zirkuszelt, die Bühne und ähnliche temporäre Bauten und Anlagen dürfen nicht dauerhaft und nur im Rahmen einzelner, kurzzeitiger Veranstaltungen (über wenige Tage) aufgestellt sein, resp. müssen nach den Veranstaltungen jeweils wieder abgebaut werden.

Erwägungen der Stiftung

Der Hinweis wird für das Bewilligungsverfahren zur Kenntnis genommen.

Umsetzung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis 10

Bevor Neubauten, Erweiterungen o.ä. erstellt werden, sind die dannzumal gültigen Richtlinien der GVZ zu beachten und allfällige Leitungsvergrösserungen zu realisieren; im vorliegenden Fall v.a. die Vergrösserung der Hydrantenzuleitungen.

Erwägungen der Stiftung

Der Hinweis wird für das Bewilligungsverfahren zur Kenntnis genommen.

Umsetzung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6 FAZIT

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um eine untergeordnete Teilrevision des privaten Gestaltungsplans, zumal die rechtskräftigen Baubereiche unverändert bleiben und die zulässige Baumasse im Rahmen der Revision lediglich um 25 % erhöht wird.

An den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, um das Betreuungsangebot für Menschen mit Autismus Spektrum Störung (ASS) und/oder herausforderndem Verhalten bedarfsgerecht auszubauen zu können. Der Bedarf stützt sich auf die Bedarfsprognose des kantonalen Sozialamtes des Kantons Zürich für die Jahre 2020–2022.

Die Nutzungsintensivierung im Baubereich D führt zu keiner übermässigen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes. Zur Umgebungsgestaltung werden gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht zahlreiche Bestimmungen ergänzt, die insgesamt eine mit den landschaftlichen Besonderheiten verträgliche Entwicklung des Standorts sicherstellen.

Die Teilrevision des Gestaltungsplans ist mit den regionalen Richtplanvorgaben kompatibel. Aufgrund der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedeutung dieser Bauten und Anlagen besteht ein öffentliches Interesse an deren Erhaltung und Weiterentwicklung. Die Festlegung im regionalen Richtplan dient der Standortsicherung sowie als planungsrechtliche Grundlage für die massvollen Entwicklungsabsichten der Stiftung Stöckenweid.