



Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

**Öffentliche Auflage**

**Privater Gestaltungsplan „Schattenwis“**  
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG  
**Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**



P2310-02  
18. April 2019



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

## Impressum

**Auftrag** Bauma, Privater Gestaltungsplan „Schattenwis“

**Auftraggeber** Urs Preisig  
Käserei  
Höchststockstrasse 7  
8499 Sternenber

**Auftragnehmer** Remund + Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Churerstrasse 47  
8808 Pfäffikon SZ

055 415 00 15  
info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

**Bearbeitung** Marcel Rust

**Titelbild** maps.zh.ch

**Qualitätsmanagement**



zertifiziertes Qualitätssystem  
ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
1.1	Bedarf .....	4
1.2	Zielsetzung.....	4
1.3	Grundlagen .....	4
1.4	Auftrag .....	4
<b>2.</b>	<b>Bebauungs- und Betriebskonzept .....</b>	<b>5</b>
2.1	Bebauungskonzept .....	5
2.1.1	Etappierung.....	5
2.1.2	Bauten und Anlagen .....	5
2.1.3	Wohnnutzung .....	5
2.2	Betriebskonzept .....	6
2.2.1	Betriebs- und Arbeitszeiten .....	6
2.2.2	Betriebspersonal .....	6
2.2.3	Betriebsverkehr .....	6
<b>3.</b>	<b>Gestaltungsplan.....</b>	<b>7</b>
3.1	Perimeter.....	7
3.2	Bauten und Tankanlagen .....	7
3.3	Abstände .....	8
3.3.1	Verkehrsbaulinie .....	8
3.3.2	Waldabstand .....	8
3.3.3	Strassenabstände .....	8
3.4	Verkehr .....	9
3.4.1	Ein-/Ausfahrt .....	9
3.4.2	Sichtweiten .....	9
3.4.3	Anlieferung .....	9
3.4.4	Schleppkurven .....	9
3.4.5	Fussgängerquerung .....	10
3.4.6	Motorfahrzeugabstellplätze .....	10
3.4.7	Fahrräder .....	10
3.5	Immissionen .....	10
3.5.1	Lärm .....	10
3.5.2	Geruch .....	11
3.5.3	Licht.....	11
<b>4.</b>	<b>Abweichungen gegenüber Grundordnung .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsablauf .....</b>	<b>13</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>14</b>

# **1. Ausgangslage**

## **1.1 Bedarf**

Der Käsereibetrieb Urs Preisig kann am Standort Sternenbergr aus baurechtlichen Gründen nicht ausgebaut werden. Die Firma Preisig beschloss daher im Jahr 2005, die Liegenschaft Schattenwis (Parz. Nr. BA4378 und BA6764) zu erwerben und die Käsereifung nach Bauma zu verlegen.

Der Markterfolg und die Anforderungen an die Produktions- und Hygienevorschriften haben bereits aufwendige Umbauarbeiten an den Bestandsbauten erfordert.

Zur weiteren Optimierung der Betriebsprozesse, zur Reduktion betriebsinterner Transporte und zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter sind weitere Ausbauten auf der Liegenschaft Schattenwis erforderlich.

Dieser Ausbau soll der Marktentwicklung entsprechend etappiert erfolgen, mit dem Endziel, die Produktion von Sternenbergr nach Bauma zu verlegen und die Aussenprovisorien aufzuheben.

Die baurechtlichen Bestimmungen der Gewerbezone der Gemeinde Bauma (Grundmasse gemäss Art. 33 BZO), welche für das Areal Schattenwis massgebend sind, lassen den erforderlichen Ausbau jedoch nicht vollumfänglich zu.

## **1.2 Zielsetzung**

Damit die Firma Käserei Preisig weiterhin ein verlässlicher Milchkäufer und Arbeitgeber bleiben kann, Qualitätsprodukte nach Hygienestandard garantieren und am Standort Schattenwis zeitgemässe Arbeitsplätze anbieten kann, sollen mit einem privaten Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

## **1.3 Grundlagen**

Dem Gestaltungsplan liegt das Richtprojekt sowie das Bebauungs- und Betriebskonzept der Reno + Plan Bauplanung AG, 8583 Sulgen, zugrunde.

## **1.4 Auftrag**

Die Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon, wurde mit der Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans „Schattenwis“ mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG beauftragt.

## 2. Bebauungs- und Betriebskonzept

Das Bebauungs- und Betriebskonzept basiert auf den Angaben der Reno + Plan Bauplanung AG, 8583 Sulgen.

### 2.1 Bebauungskonzept

#### 2.1.1 Etappierung

Es ist ein Ausbau in drei Etappen vorgesehen:

- |           |   |
|-----------|---|
| 1. Etappe | Mit der 1. Etappe soll im Wesentlichen ein Anbau im Westen für die Produktion (EG) und zu Lagerzwecken (UG) ausgeführt werden.  |
| 2. Etappe | Die 2. Etappe (innert ca. 10 Jahren) umfasst den südseitigen Anbau mit weiteren Produktionsflächen und Labor (EG) sowie zusätzlichen Lagerräumlichkeiten (UG). Ferner sollen die Bauten mit Lagertanks und Vordächern ergänzt werden. |
| Endausbau | Mit dem Endausbau (innerhalb ca. 15 Jahren) sind eine Aufstockung für die Schneiderei und Verpackerei vorgesehen. Zudem soll ein Fabrikladen in den bestehenden Wohnhausteil eingebaut werden.  |

#### 2.1.2 Bauten und Anlagen

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Bauten             | Die oberirdischen Erweiterungsbauten umfassen ein approximatives Volumen von rund 3'000 m <sup>3</sup> in der 1. Etappe, rund 5'000 m <sup>3</sup> in der 2. Etappe und rund 4'000 m <sup>3</sup> im Endausbau.       |
| Tankanlagen        | Hinzu kommen, mit der 2. Etappe, ca. 12 Tanks mit rund 30'000 bis 50'000 Liter für Milchprodukte.   |
| Technische Anlagen | Für die Energiegewinnung sollen die Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage ergänzt werden. Zudem sind Anlagen für die Rückkühlung und Filtrierung sowie für die Luftaufbereitung und Wärmerückgewinnung vorgesehen. |

#### 2.1.3 Wohnnutzung

Gegenwärtig umfasst das bestehende Mehrfamilienhaus drei Wohneinheiten (2 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen und 1 x 5 ½ Zimmer-Wohnung). Diese Wohnungen geniessen grundsätzlich Bestandesschutz. Je nach betrieblicher Entwicklung sollen diese Wohnungen zu Büroräumen umgenutzt werden.

## **2.2 Betriebskonzept**

### **2.2.1 Betriebs- und Arbeitszeiten**

Heute	Gegenwärtig wird in der Regel in einem Einschichtbetrieb zwischen 05.00 Uhr und 18.00 Uhr gearbeitet.
Endausbau	Im Endausbau soll die Betriebszeit der Produktion in der Regel von 04.30 Uhr auf 18.00 Uhr erweitert werden. Der Fabrikladen wird voraussichtlich bis 18.30 Uhr geöffnet haben.

### **2.2.2 Betriebspersonal**

Heute	Der heutige Betrieb wird mit vier Voll- und Teilzeitstellen sichergestellt.
Endausbau	Im Endausbau wird von ca. vier Angestellten in der Administration und Geschäftsleitung sowie ca. 10 Personen in der Produktion ausgegangen.

### **2.2.3 Betriebsverkehr**

Heute	Heute beschränken sich die An- und Auslieferungen mit LKWs (16.5 m) ab dem Areal auf rund vier Fahrten pro Woche (Zu- und Wegfahrt entsprechen 2 Fahrten). Neben den Fahrten des Betriebspersonals kommen pro Woche vereinzelte PW-Fahrten von Zulieferern und Kunden hinzu.
Endausbau	Im Endausbau ist von rund 10 Fahrten pro Woche für die An- und Auslieferungen mit LKWs (16.5 m) auszugehen. Hinzu kommen rund 84 Fahrten pro Woche für den Milchtransport mit LKW (6.50 m).

### 3. Gestaltungsplan

#### 3.1 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich vollständig innerhalb der Gewerbezone (G) und umfasst die Parzellen Nr. BA4378 (678 m<sup>2</sup>) und BA6764 (4'583 m<sup>2</sup>) mit einer Gesamtfläche von 5'261 m<sup>2</sup>. Beide sind im Eigentum des Gesuchstellers.

#### 3.2 Bauten und Tankanlagen

Baubereiche	Die Baubereiche wurden bewusst grosszügig gewählt, sodass für die Bauausführung wie auch für künftige Anpassungen an den Bauten und Tankanlagen aus betrieblichen oder gesetzlichen Gründen (z.B. verschärfte Hygienevorschriften, Einhausung Tankanlagen) ein genügend grosser Planungsspielraum vorhanden ist.
Grundmasse	Im Gestaltungsplanareal müssen die Grundmasse der Gewerbezone angepasst werden, damit die betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen verwirklicht werden können (siehe Kapitel 4). Die Nutzweise wie auch die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Bau- und Zonenordnung bleiben unverändert.
Gestaltung	Durch verbindliche Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung soll eine besonders gute Gestaltung entstehen, die dem Einordnungsgebot Rechnung trägt und den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 69 PBG entspricht.
Grundwasserschutz	Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Bereich des nutzbaren Tössgrundwasserstroms im Gewässerschutzbereich Au (s. <a href="http://maps.zh.ch">http://maps.zh.ch</a> ). Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Pfahlfundationen) ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.
Naturgefahren	Gemäss der Gefahrenkartierung Naturgefahren befindet sich das Areal innerhalb des Bereichs geringer Hochwassergefährdung (gelber Gefahrenbereich). Im Baubewilligungsverfahren sind daher mit einem Objektschutzkonzept allfällige Objektschutzmassnahmen zu prüfen und nachzuweisen.

### **3.3 Abstände**

#### **3.3.1 Verkehrsbaulinie**

Oberirdische Bauten	Entlang der Unterdorfstrasse ist die Verkehrsbaulinie VD Nr. 5158 vom 19.06.2013 festgelegt, die das Gestaltungsplanareal tangiert. Der Bereich oberirdische Bauten orientiert sich an dieser Verkehrsbaulinie.
Unterirdische Bauten	Innerhalb des Bereichs unterirdische Bauten sind unterirdische Bauten (Untergeschosse) sowie Montageöffnungen und Fluchttreppen zulässig. Der genaue Umfang der unterirdischen Bauten ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Soweit unterirdische Bauten die Verkehrsbaulinie durchstossen, bleibt die Beurteilung durch das Amt für Verkehr im Baubewilligungsverfahren vorbehalten.
Anlagen	Für eine zweckmässige arealinterne Erschliessung der Gewerbeliegenschaft ist die Verwirklichung neuer Verkehrsflächen innerhalb der Verkehrsbaulinien unabdingbar.
Bestandesgarantie	Die bereits heute die Verkehrsbaulinie überschreitenden Bauten und Anlagen geniessen Bestandesgarantie gemäss § 101 PBG.

#### **3.3.2 Waldabstand**

RRB Nr. 394/1997	Entlang des südlichen Waldareals ist die Waldabstandslinie mit RRB Nr. 394/1997 festgelegt, die das Gestaltungsplanareal tangiert.
Ausnahmebewilligung	Für die Verwirklichung der erforderlichen Erweiterungen muss die Waldabstandslinie teilweise unterschritten werden, wofür eine Ausnahmebewilligung durch das Amt für Landschaft und Natur (ALN-Wald) erforderlich ist. Für die Verwirklichung der Hochbauten und Tankanlage wird die Waldabstandslinie angepasst.

#### **3.3.3 Strassenabstände**

Die Strassenabstände werden mit dem Gestaltungsplan eingehalten.

### **3.4 Verkehr**

#### **3.4.1 Ein-/Ausfahrt**

Die künftige Areal-Ein-/Ausfahrt wird um rund 10 m nach Süden verschoben. Dadurch wird das Einfahren mit grossen LKWs vereinfacht und die nordseitige Sichtweite auf die Altlandenbergstrasse vergrössert.

#### **3.4.2 Sichtweiten**

Innerorts Grundsätzlich gilt auf der Altlandenbergstrasse eine signalisierte Geschwindigkeit von 50 km/h.

Talwärts Für die von der Altlandenbergstrasse zur Unterdorfstrasse führende Fahrspur wird für den Sichtweitennachweis auch von dieser Geschwindigkeit ausgegangen. Aufgrund des untergeordneten Strassentyps und des Strassengefälles ist eine Sichtweite von 60 m einzuhalten (VSS SN 640 273a). Diese Sichtweite ist mit dem vorliegenden Erschliessungskonzept gewährleistet (Anhang).

Bergwärts Aufgrund der Kurvenradien der Altlandenbergstrasse und der Knotensituation zur Unterdorfstrasse wird für die von der Unterdorfstrasse führende Fahrspur für den Sichtweitennachweis von einer angenommenen Geschwindigkeit von 30 km/h ausgegangen. Aufgrund des untergeordneten Strassentyps ist eine Sichtweite von 30 m einzuhalten (VSS SN 640 273a). Diese Sichtweite ist mit dem vorliegenden Erschliessungskonzept gewährleistet (Anhang).

#### **3.4.3 Anlieferung**

Die Bereiche für die Anlieferung bzw. den Warenumschlag sind südseitig der bestehenden Baute angeordnet, sodass durch deren Hinderniswirkung das nordseitige Wohngebiet weitmöglichst von Lärmimmissionen geschützt ist.

#### **3.4.4 Schleppkurven**

16.5 m LKW Die Anlieferung mit grossen LKWs (16.5 m) erfordert ein Manövrieren auf dem Areal. Der hierzu erforderliche Platz ist mit dem vorliegenden Erschliessungskonzept gewährleistet (Anhang).

6.5 m LKW Die Anlieferung mit kleinen LKWs (6.5 m) erfolgt auf dem Areal mit im Uhrzeigersinn gerichtetem Einbahnverkehr. Der hierzu erforderliche Platz ist mit dem vorliegenden Erschliessungskonzept gewährleistet (Anhang).

Einbahnverkehr Arealintern wird eine Fahrspur mit einer minimalen Breite von 4.0 m und einer lichten Höhe von 4.50 m um die Gewerbebaute geführt. Das Über- und Unterbauen dieser Fahrspur ist innerhalb der entsprechenden Baubereiche erlaubt.

### 3.4.5 Fussgängerquerung

Auf der Unterdorfstrasse (Kantonsstrasse) ist zurzeit keine Fussgängerquerung vorhanden. Sofern in Zukunft eine solche zum Gestaltungsplanareal verwirklicht werden soll (z.B. in Kombination mit der Mittelinsel beim Knoten Unterdorf- / Altlandenbergstrasse), ist diese Möglichkeit im Gestaltungsplan bereits gesichert.

### 3.4.6 Motorfahrzeugabstellplätze

Der Nachweis über die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze gemäss BZO ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### 3.4.7 Fahrräder

Der Nachweis über die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

## 3.5 Immissionen

### 3.5.1 Lärm

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewerbezone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III, ist bereits erschlossen und überbaut.

#### Strassenverkehrslärm

Hinsichtlich Strassenlärm gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III (Betrieb Tag 70 dB, Wohnnutzung Tag 65 / Nacht 55 dB). Das Gebiet liegt im Einflussbereich der Unterdorfstrasse.

Gemäss Abklärungen der Fachstelle Lärmschutz können die geltenden Grenzwerte auch für Wohnnutzung gegenüber der Strasse eingehalten werden (Vorprüfung ARE vom 13. Februar 2019).

#### Industrie- und Gewerbelärm

Beim Käsereibetrieb handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage (nach Inkrafttreten USG). Gemäss Art. 8 Abs. 4 LSV gilt für Änderungen neuer ortsfester Anlagen der Planungswert. Der Nachweis der Planungswert-Einhaltung nach Erweiterung und Erhöhung der Fahrtenzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Aufgrund der geplanten südlich angeordneten Anlieferung geht die Fachstelle Lärmschutz im Sinne einer Grobeinschätzung davon aus, dass die Planungswerte eingehalten sind (Vorprüfung ARE vom 13. Februar 2019).

### 3.5.2 Geruch

Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Massnahmen nachzuweisen, um allfällige Geruchsemissionen so weit zu begrenzen, als dies im Sinne des Vorsorgeprinzips technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG).

### 3.5.3 Licht

SIA 491 Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass das Bauvorhaben nach den Vorgaben der SIA Norm 586 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ ausgeführt wird.

Leuchtreklamen Leuchtreklamen werden während der Nachtruhe zwischen 22 Uhr und 6 Uhr abgeschaltet.

## 4. Abweichungen gegenüber Grundordnung

Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Abweichungen gegenüber der Grundordnung (Gewerbezone, Art. 33 BZO) festgelegt:

- Grundmasse
- Erhöhung Baumassenziffer von 4 auf 5
  - Vergrößerung Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m
  - Vergrößerung Firsthöhe von 1.5 m auf 3.5 m
  - Vergrößerung Gebäudelänge von 50 m auf 74 m
  - Vergrößerung Gebäudebreite von 40 m auf ca. 45 m
  - Reduktion Grenzabstand von 5 m auf 3.5 m

## 5. Planungsablauf

Vorprüfung	Der Gestaltungsplan „Schattenwis“ wurde durch das Amt für Raumentwicklung am 13. Februar 2019 vorgeprüft (§ 87a PBG).
Zustimmung Gemeinderat	Mit Beschluss Nr. .... vom ..... hat der Gemeinderat Bauma dem Gestaltungsplan „Schattenwis“ zugestimmt.
Öffentliche Auflage	Der Gestaltungsplan wurde vom ..... bis ..... während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (Amtsblatt .....).
Festsetzung Gemeindeversammlung	Die Gemeindeversammlung Bauma hat den Gestaltungsplan „Schattenwis“ am ..... festgesetzt.

## **Anhang**

- A)** Richtprojekt / Studie: Endausbau, dat. 12.04.2019
- B)** Sichtweiten, dat. 25.10.2018
- C)** Schleppkurven 16.5 m, dat. 25.10.2018
- D)** Schleppkurven 6.5 m, dat. 25.10.2018







