



Bauausschuss

Auszug aus dem Protokoll vom 04. Juni 2019

Beschluss Nr. 2019-53 | Registraturplan Nr. 04.05.2 | CMIAXIOMA Laufnummer 2018-393

Privater Gestaltungsplan Schattenwis, Bauma; Zustimmung und Verabschiedung zur öffentliche Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 PBG; Antrag an den Gemeinderat

Ausstand Hansruedi Spörri infolge Verwandtschaft mit Gesuchsteller

Sachverhalt

Der Käsereibetrieb Urs Preisig hat am 18. April 2019 (Eingang 03.05.2019) den privaten Gestaltungsplan Schattenwis, Bauma, eingereicht. Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Käsereibetrieb in Bauma den Marktbedürfnissen entsprechend ausbauen zu können.

Der private Gestaltungsplan Schattenwis, Bauma, umfasst die Grundstücke BA4378 und BA6764, beide im Eigentum des Gesuchstellers, mit einer Gesamtfläche von 5'261 m², welche vollständig innerhalb der Gewerbezone (G), Art. 33 ff. BZO, liegen.

Der private Gestaltungsplan Schattenwis, Bauma, wurde am 13. Februar 2019 durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft (§ 87 a. PBG). Die angebrachten Vorbehalte wurden in der Zwischenzeit mit dem ARE bereinigt und der Gestaltungsplan entsprechend angepasst. Er umfasst folgende Bestandteile, alle datiert 18. April 2019:

- Vorschriften
- Situation M. 1:500
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, inkl. Richtprojekt

Erwägungen

Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (§ 86 PBG).

Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern (§ 7 Abs. 2 PBG).

Der private Gestaltungsplan Schattenwis, Bauma, erfüllt die formellen Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG.



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

- 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

Ferner wird mit dem Gestaltungsplan die Waldabstandslinie (RRB Nr. 394/1997) an den festzulegenden Bereich oberirdische Bauten angepasst.

Die beantragten Abweichungen von der Grundordnung sind gemäss Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV erforderlich, damit der Betriebsprozess weiter optimiert, die betriebsinternen Transporte minimiert und die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter verbessert werden können. Zudem sollen die Produktion von Sternenbergs nach Bauma verlegt und die Aussenprovisionen aufgehoben werden. Die baurechtlichen Bestimmungen der Gewerbezone (Art. 33 BZO), welche für das Areal Schattenwis massgebend sind, lassen den erforderlichen Ausbau jedoch nicht vollumfänglich zu.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Schattenwis, Bauma, kann die Gewerbeliegenschaft besser genutzt und der Käsebetrieb den Marktbedürfnissen entsprechend entwickelt werden. Das Bebauungs- und Betriebskonzept ist nachvollziehbar. Die verkehrstechnische Erschliessung ist knapp bemessen, aber plausibel und zweckmässig. Die Dimensionen der künftigen Bauten und Anlagen lassen sich innerhalb der Gewerbezone Schattenwis mit dem Einordnungsgebot vereinbaren. Die gestalterischen Vorgaben sind angemessen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Mit den beantragten Festlegungen im privaten Gestaltungsplan bleibt der Sinnesgehalt der Grundordnung gewahrt.

Die Abweichungen von der Grundordnung bedürfen der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung (§ 88 PBG).

Beschluss

I Der Bauausschuss beantragt dem Gemeinderat zu beschliessen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Schattenwis, Bauma, wird im Sinne von § 86 PBG zugestimmt.
2. Der private Gestaltungsplan Schattenwis, Bauma, ist während 60 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 7 Abs. 2 PBG).
3. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die Publikation dieses Beschlusses in den amtlichen Publikationsorganen zu veranlassen.
4. Der private Gestaltungsplan Schattenwis wird der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden Wila, Wildberg, Pfäffikon, Hittnau, Bäretswil und Fischenthal, zur Anhörung unterbreitet. Die Zustellung der Unterlagen erfolge in digitaler Form.



5. Mitteilung an:

- Käserei Urs Preisig, Höchststockstrasse 7, 8499 Sternenbergl (Gesuchstellerin)
- Remund + Kuster, Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ
- Region Zürcher Oberland RZO, Planungskommission, c/o Marti Partner Architekten und Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
- Gemeinderat Wila (per E-Mail)
- Gemeinderat Wildberg (per E-Mail)
- Gemeinderat Pfäffikon (per E-Mail)
- Gemeinderat Hittnau (per E-Mail)
- Gemeinderat Bäretswil (per E-Mail)
- Gemeinderat Fischenthal (per E-Mail)
- Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften; zur Kenntnis
- Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registaturplan Nr. 04.05.2)

II Mitteilung an:

- Gemeinderat; zur Beschlussfassung
- Aktenablage im Vorarchiv (Registaturplan Nr. 04.05.2)

Bauausschuss Bauma


Paul von Euw
Präsident


Felix Adelmeyer
Sekretär

Versand: **11. Juni 2019**

