

VERFÜGUNG

vom 30. Oktober 2008

Steinmaur. Privater Gestaltungsplan «Mosterei Brunner»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Steinmaur hat am 4. Juni 2008 dem privaten Gestaltungsplan «Mosterei Brunner» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. August 2008 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 21. Juli 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 18. August 2008 ersucht die Gemeinde Steinmaur um Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan «Mosterei Brunner» erfasste Gebiet liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Steinmaur (RRB 817/1998) in der Gewerbezone G1. Mit dem privaten Gestaltungsplan soll die Erweiterung des bestehenden Obstverarbeitungsbetriebs E. Brunner AG ermöglicht werden. Das Betriebskonzept sieht einen Anbau an das bestehende Gebäude vor. Damit würde aber die gemäss geltender Bau- und Zonenordnung maximal erlaubte Gebäudelänge von 40 Metern überschritten. Alternativen zum vorgeschlagenen Erweiterungskonzept konnten aufgrund einer Machbarkeitsstudie nicht empfohlen werden. Der Gestaltungsplan regelt neben baulichen Bestimmungen auch die Erschliessung sowie Anforderungen an die Gestaltung.

Die Akten, bestehend aus Vorschriften, einem Plan 1:500 und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Mosterei Brunner», dem die Gemeindeversammlung Steinmaur am 4. Juni 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungs- und Zustelladresse: E. Brunner AG
Obstverwertung
Hauptstrasse 2
8162 Steinmaur

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 222.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Steinmaur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Steinmaur (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Müller Ingenieure AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 30. Oktober 2008
081100/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Gemeinde Steinmaur

Privater Gestaltungsplan „Mosterei Brunner“

Vorschriften

27.11.2007, rev. 4.6.2008

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, von der Grundeigentüme-
rin der Kat.-Nr. 896 festgesetzt

E. Brunner AG:

Einverständnis der Grundeigentümer der Kat.-Nr. 895

Bertha Volkart-Schmid Erben:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: - 4. Juni 2008
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 30. Okt. 2008

BDU Nr. 117/08

Für die Baudirektion:

A. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1**
Bestandteile
- Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan vom 27.11.2007, rev. 4.6.2008, im Massstab 1:500 zusammen.
- Art. 2**
Geltungsbereich
- Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet. Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 895 und 896 mit einer Fläche von insgesamt 3568 m².
- Art. 3**
Zweck
- Der Gestaltungsplan bezweckt, der Mosterei E. Brunner AG Planungssicherheit für die Betriebserweiterung zu schaffen, indem er die erforderlichen Abweichungen von Bau- und Zonenordnung allgemein verbindlich sichert.
- Art. 4**
Geltendes Recht
- Im Bezugsgebiet gelten die nachstehend aufgeführten Vorschriften. Subsidiär gilt die Bau- und Zonenordnung.
- Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

- Art. 5**
Baubegrenzungslinien
- Die Baubegrenzungslinien dürfen gegen die Parzellengrenzen hin nicht überschritten werden. Es besteht keine Pflicht zum Bauen auf die Baubegrenzungslinie.
- Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge und Treppen dürfen um höchstens 1.5 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen.
- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig.
- Art. 6**
Gebäuelänge
- Die Gebäuelänge ist nicht beschränkt.
- Art. 7**
Gebäudehöhe
- Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10 m, die Firsthöhe beträgt maximal 4 m.
- Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten dürfen über die zulässigen Dachebenen hinausragen.
- Art. 8**
Terrainverlauf
- Als gewachsener Boden gilt das vorhandene Terrain gemäss den Höhenkurven im Plan.
- Art. 9**
Verkehrser-schliessung
- Die Zufahrt erfolgt über die Seewisstrasse.

C. Besondere Bestimmungen

Art. 10

Gestaltung

Neubauten nehmen, soweit dies technisch möglich und finanziell zumutbar ist, Rücksicht auf die angrenzende Kernzone und die Landwirtschaftszone.

Die Ostfassade wird so gegliedert, dass der Eindruck eines durchgehenden Gebäudes vermindert wird. Materialien und Farben sind an die Kernzone angepasst.

Mit der Erweiterung soll das Erscheinungsbild der bestehenden Bauten durch Erneuerung verbessert werden.

Art. 11

Wasserleitung

Der Zugang zur Wasserleitung 125 GG bleibt gewährleistet.

Falls eine teilweise Verlegung im Bereich des Neubaus notwendig ist, trägt die E. Brunner AG die Kosten für die Verlegung.

Art. 12

Meteorwasser

Das gefasste Meteorwasser wird verzögert dem Vorfluter zugeführt.

Art. 13

Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Für den Gestaltungsplan:

E. Brunner AG



Gemeinde Steinmaur

Privater Gestaltungsplan „Mosterei Brunner“

Bericht nach Art. 47 RPV

27.11.2007, rev. 4.6.2008

Bericht zum privaten Gestaltungsplan "Mosterei Brunner", Steinmaur

1. Problemstellung

Die E. Brunner AG betreibt seit 1910 eine Mosterei in Steinmaur auf der Parzelle Kataster Nr. 896. Die letzten Erweiterungsbauten wurden vor gut 40 Jahren erstellt. Seither hat sich die Firma im Inneren der Gebäude weiterentwickelt. Die Tätigkeit der E. Brunner AG hat sich in den letzten 40 Jahren stark verändert. Neben der Obstverarbeitung werden heute vielfältige Pflanzenextrakte hergestellt, darunter auch Heilmittel. Als KMU mit 10 MitarbeiterInnen hat die Mosterei Brunner als gewerblicher Obstverwertungsbetrieb regionale Bedeutung.

Der Markt und neue Normen bedingen nun bauliche Erweiterungen. Kunden für Pflanzenextrakte sind global tätige Firmen, die ihrerseits die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben voraussetzen. Die Anforderungen der Gesetzgebung haben sich in den letzten Jahren verschärft. Insbesondere stellt heute die Entflechtung der Warenflüsse innerhalb der Gebäude Anforderungen, die in den bestehenden Gebäuden nicht mehr realisierbar sind. Ein Landerwerb der Parzelle Kat.-Nr. 895 im Norden der Mosterei eröffnet der E. Brunner AG die Möglichkeit einer Erweiterungsbaute.

Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Steinmaur erlaubt eine maximale Gebäudelänge von 40 m. Der Neubau eines abgetrennten Gebäudes wäre somit zonenkonform realisierbar, betrieblich aber nicht sinnvoll. Mit einem Anbau an die bestehenden Gebäude kann das Problem gelöst werden. Die so entstehende Gebäudelänge von rund 65 m bedingt einen privaten Gestaltungsplan. Dieser benötigt die Zustimmung des für den Erlass der BZO zuständigen Organs, der Gemeindeversammlung, und eine Genehmigung der kantonalen Behörden.

2. Ziel des privaten Gestaltungsplans

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die Voraussetzungen für den Ausbau und die Modernisierung der Mosterei Brunner geschaffen werden. Die betrieblichen Erfordernisse bedingen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung. Dabei ist Rücksicht auf die angrenzende Kernzone und die Landwirtschaftszone zu nehmen. Der Gestaltungsplan stellt die Mitwirkung der Stimmbürger sicher und schafft die nötige Rechts- und Planungssicherheit für alle Betroffenen.

3. Bezugsgebiet, bestehende Anlage

Das Bezugsgebiet umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 896 mit den bestehenden Betriebsgebäuden und die nördlich angrenzende, unüberbaute Parzelle Kat.-Nr. 895. Die Gesamtfläche beträgt 3568 m².

Das gesamte Areal liegt in der Gewerbezone G1, wo mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Die bestehende Nutzung und die geplante Erweiterung sind zonenkonform. Das Bezugsgebiet ist hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Zufahrt voll erschlossen.

Die bestehende Anlage umfasst, neben der Anlieferung, Produktions- und Lagergebäude mit diversen Einrichtungen zum Mischen, Pressen, Extrahieren, Filtrieren etc. Sie ist im Kataster der belasteten Standorte als möglicherweise relevant verzeichnet.

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Seewisstrasse ab der Hauptstrasse.

Erweiterungskonzept

Das Konzept sieht den Neubau eines Produktionsgebäudes nördlich der bestehenden Anlagen vor. Der Neubau soll an die bestehenden Bauten anschliessen.

Der geplante Anbau würde es erlauben, die Warenannahme vom Produktionsbereich so abzutrennen, dass die aus hygienischen Gründen erforderliche Trennung der verschiedenen Betriebsbereiche im Innern der Gebäude möglich wird. Die Ebene der neuen Warenannahme würde der Geschosshöhe des heutigen Obergeschosses entsprechen. Damit würde ein direkter, abgetrennter Warenzugang in den Produktionsbereich möglich. Im gleichen Zug würde der seitliche Abgang für die Entsorgung und Halbfabrikate ermöglicht, ohne den Warenfluss zu kreuzen.

Alternativen zu diesem Erweiterungskonzept haben sich aus einer vertieften Machbarkeitsstudie nicht ergeben. Weder eine Erweiterung auf das Mühleareal (Kat.-Nr. 227) noch der Auszug auf die grüne Wiese kommen in Betracht. Gründe dafür sind einerseits die heutige Anordnung der Prozesslinien. Andererseits kommt eine Verlegung des heutigen Produktionsstandortes aus finanziellen Gründen nicht in Frage. Die Vernichtung der Investitionen der vergangenen 15 Jahre wäre für die E. Brunner AG nicht verkraftbar. Die geforderte Entflechtung der Warenflüsse würde es der E. Brunner AG erlauben, auch in Zukunft in der bisherigen Tätigkeit aktiv zu sein. Ohne diese Erweiterung müsste die heutige Tätigkeit eingeschränkt und in absehbarer Zeit teilweise eingestellt werden.

Die Erweiterung würde es zudem erlauben, die verschiedenen Lager zusammenzulegen und insbesondere die Gebäude der E. Brunner AG in der Kernzone auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse mittelfristig für Wohnungen zu nutzen. Damit entsteht auch für die Gemeinde Steinmaur insgesamt ein Mehrnutzen.

4. Massnahmen

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften. Er begrenzt örtlich die Lage und Ausmasse der Neubauten und enthält Vorschriften zu deren Gestaltung. Ergänzend gelten die Bau- und Zonenordnung und die übergeordneten Gesetze.

Baubegrenzungslinien (Art. 5)

Baubegrenzungslinien, die nicht überstellt werden dürfen, begrenzen die Lage von Neubauten. Gemäss Bau- und Zonenordnung gilt innerhalb der Gewerbezone G1 ein Grenzabstand von 5.0 m. Gegenüber Nachbarzonen gelten die Abstandsvorschriften der benachbarten Zone. Die Baubegrenzungslinien legen den Abstand gegen die Landwirtschaftszone und östlich gegen die Kernzone hin auf 5.0 m fest (3.5 m im Bereich der Südwestecke von Kat.-Nr. 894).

Gebäudelänge (Art. 6)

Die Gebäudelänge ist, im Unterschied zur Bau- und Zonenordnung (maximal 40 m), nicht beschränkt. Aus betrieblichen Gründen ist ein Zusammenbau mit den bestehenden Gebäuden erforderlich. Die im Gestaltungsplangebiet realisierbare Gebäudelänge beträgt rund 65 m. Gestalterische Auflagen zur Gliederung der Fassaden und zu den verwendeten Materialien (Art. 10) mindern die Einwirkungen auf die östlich angrenzende Kernzone.

Gebäudehöhe (Art. 7)

Die Gebäudehöhe darf maximal 10 m betragen, gemessen ab dem gewachsenen Terrain (vgl. Art. 8), die Firsthöhe maximal 4 m. Dies entspricht den Werten, die in der Gewerbezone G1 gemäss der Bau- und Zonenordnung erlaubt sind. Kamine, Solaranlagen und kleinere technische Aufbauten dürfen über die massgeblichen Dachebenen hinausragen. Als kleinere technische Aufbaute gilt z.B. ein Liftturm.

Terrainverlauf (Art. 8)

Mit dem Gestaltungsplan wird das gewachsene Terrain rechtlich auf den heutigen Verlauf fixiert. Die Höhe des ursprünglichen Geländes ist nicht genau rekonstruierbar. Die Abweichungen zum Ist-Zustand sind jedoch mit Sicherheit nicht bedeutend. Mit dieser Massnahme wird die Planungssicherheit erhöht und der Vollzug vereinfacht (Überprüfung der Höhen im Baubewilligungsverfahren).

Verkehrerschliessung (Art. 9)

Die Zufahrt für die landwirtschaftliche Anlieferung erfolgt auch in Zukunft ab der Hauptstrasse über die Seewisstrasse. Dies ist aus betrieblichen Gründen erforderlich. Falls die Seewisstrasse dereinst verlegt wird, erfolgt die Wegfahrt auf die Mülliweiherstrasse.

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Areal Mühle (Kat.-Nr. 227) wurde 1992 ein Bauprojekt für die Seewisstrasse erstellt. Gemäss Projekt soll die Seewisstrasse neu im westlichen Abschnitt der Kat.-Nr. 227 zur Mülliweiherstrasse geführt werden. Die heutige Einmündung der Seewisstrasse in die Hauptstrasse bleibt bestehen. Das kantonale Tiefbauamt hat dem Projekt mit Schreiben vom 17. Dezember 1992 zugestimmt. Der Strassenbau ist mit der Neuüberbauung der Kat. Nr. 227 zu realisieren. Die Kat.-Nr. 227 ist zukünftig ausschliesslich über die verlegte Seewisstrasse zu erschliessen. Ausfahrten aus der heutigen Seewisstrasse in die Hauptstrasse sind nach der Verlegung generell nicht mehr zulässig. Ausschliesslich für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt die heutige Einfahrt ab der Hauptstrasse in die Seewisstrasse hingegen erlaubt (Schreiben des Tiefbauamts vom 20. April 1995).

Gestaltung (Art. 10)

Gestalterische Vorgaben mildern die Auswirkungen der erforderlichen Gebäudemehrlänge. Die Ostfassade wird gegen die Kernzone hin so gegliedert, dass der Eindruck eines durchgehenden Gebäuderiegels weitgehend verhindert wird. Zudem werden für die Ostfassade an die Kernzone angepasste Farben und Materialien eingesetzt. Denkbar ist Holz oder Mauerwerk, nicht aber blankes Metall. Der Neubau muss sich auch gegenüber der Landwirtschaftszone gut einordnen. Der Gemeinderat stellt im Baubewilligungsverfahren sicher, dass die gestalterischen Vorgaben eingehalten werden.

Wasserleitung (Art. 11)

Durch die Parzelle führt eine öffentliche Wasserleitung (Stichleitung zur „Gras-Tröchni“ und zum Unterwerk). Sie wird durch den geplanten Anbau voraussichtlich tangiert. Die E. Brunner AG ist dafür verantwortlich, dass der Zugang zur Leitung auch nach dem Umbau gewährleistet bleibt und trägt die Kosten für eine allfällige Verlegung.

Meteorwasser (Art. 12)

Sauberes Dach- und Platzwasser wird verzögert dem Vorfluter zugeleitet. Auf dem Areal steht grundsätzlich genügend Platz für Rückhaltemassnahmen zur Verfügung. Alternativ ist die Nutzung eines nicht mehr benötigten Vorklärbeckens auf dem Areal der E. Brunner AG östlich der Hauptstrasse denkbar. Die Projektierung und Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren nach den massgeblichen Vorschriften.

5. Raumplanung, Lärmschutz, Altlasten, Umweltschutz

Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Der Standort liegt innerhalb der Bauzone. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine örtlich konzentrierte Erweiterung und eine bessere Ausnützung der bestehenden Anlage. Er entspricht damit der Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die Lage zwischen der Hauptstrasse und dem Landwirtschaftsgebiet ist hinsichtlich der (geringen) Betriebsemissionen günstig. Durch den Gestaltungsplan können Betriebsgebäude in der Kernzone aufgehoben und mittelfristig für Wohnungen umgenutzt werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine Instandstellung der bestehenden Anlagen und stellt einen rücksichtsvollen Übergang zur angrenzenden Kernzone und zum Landwirtschaftsgebiet sicher. Er ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung kompatibel.

Lärmeinwirkungen

Das Bezugsgebiet ist voll erschlossen. Massgebend sind die Lärm Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung. Der Gewerbezone G1 ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. In der Gewerbezone sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Für Betriebsräume liegt der IGW für Strassenlärm bei 70 dB. Gemäss dem kantonalen Strassenverkehrsinformationssystem liegt der Emissionspegel der Hauptstrasse bei 74.4 dB (2005). Erfahrungsgemäss sind bei diesen Verhältnissen keine speziellen Massnahmen zum Lärmschutz nötig. Die Einhaltung der IGW kann im Baubewilligungsverfahren überprüft werden.

Lärm Emissionen des Betriebs

Die Verladerampen werden durch den Neubau gegen die Kernzone hin abgeschottet, so dass sich mit dem Ausbau hinsichtlich Zufahrts- und Verladelärm eine Verbesserung der ohnehin nicht problematischen Situation ergibt. Auch bei Vollausbau ist mit nicht mehr als ca. 5 Lastwagenfahrten pro Tag zu rechnen.

Insgesamt sind keine relevanten Lärm-Emissionen zu erwarten. Falls trotzdem Massnahmen nötig werden, können diese im Rahmen der Baubewilligung, die durch die kantonalen Behörden zu beurteilen sein wird, angeordnet werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind keine weiteren Massnahmen nötig.

Altlasten

Der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte beschränkt sich auf die bestehenden Bauten und bedeutet lediglich, dass aufgrund der langjährigen „Industrienutzung“ eine theoretische Möglichkeit von Verschmutzungen bestehe. Die Bauten wurden seit jeher für die Erzeugung von Naturprodukten genutzt. Konkrete Anhaltspunkte für Altlasten bestehen nicht. Da an den bestehenden Bauten lediglich Erneuerungsmassnahmen vorgesehen sind, sind im Rahmen des Gestaltungsplans keine Massnahmen erforderlich. Allenfalls erforderliche weitere Abklärungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit dem AWEL.

Umweltschutz

Die Erweiterung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Sie löst insbesondere praktisch keinen Mehrverkehr aus. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

6. Verfahrensablauf

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgte von Januar bis Ende März 2008. Die von den kantonalen Instanzen bemängelten Punkte wurden entweder im Bericht ausführlicher erläutert (Zufahrt, vgl. 4. Massnahmen/Verkehrerschliessung) oder in den Vorschriften angepasst (Einordnung gegen die Landwirtschaftszone, Art. 10, Abs. 1). Am Situationsplan 1:500 wurden bis auf das Revisionsdatum nach der Vorprüfung keine Änderungen mehr vorgenommen.

Anhörung und Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und die Anhörung nach § 7 PBG erfolgten vom 25. Januar bis am 25. März 2008.

Einwendungen

Es gingen keine Einwendungen ein.

Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat verabschiedete das Geschäft am 31. März 2008 zu Handen der Gemeindeversammlung und empfahl Zustimmung zum Gestaltungsplan.

Zustimmung der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung stimmte der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans durch die Grundeigentümer am 4. Juni 2008 zu.

E. Brunner AG

