



Referenz-Nr.: ARE 20-0583

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Privater Gestaltungsplan «Schattenwis» – Genehmigung

Gemeinde **Bauma**

Lage Gebiet zwischen Unterdorfstrasse und Altlandenbergrasse (Grundstücke Kat.-Nrn. BA6764 und BA4378)

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 18. April 2019  
Unterlagen - Vorschriften vom 18. April 2019  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 18. April 2019

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan «Schattenwis» sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit der Käsereibetrieb Preisig auf der Grundlage eines Richtprojekts gesichert und ausgebaut werden kann. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewerbezone (G) an der Unterdorfstrasse in Bauma. Die Verkehrserschliessung ist rückwärtig über die Altlandenbergrasse vorgesehen.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Bauma stimmte mit Beschluss vom 9. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Schattenwis» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 22. Januar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. Februar 2020 ersucht die Gemeinde Bauma um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Bereiche, u.a. für die Anordnung von Gebäuden und Tankanlagen, ausgedehnt. Die Nutzweise wird auf gewerbliche Nutzungen wie Produktion, Lager und Verwaltung sowie auf ein Verkaufslokal und auf die Wohnnutzung für standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG) beschränkt. Gegenüber der Bau- und Zonenordnung resultieren insbesondere in Bezug auf die Bau-massenziffer (Erhöhung von 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) und auf die Gebäudeabmessungen

Abweichungen. Zudem wird der Grenzabstand von 5.0 m auf stellenweise 3.5 m verkleinert.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 13. Februar 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen. Nicht ganz korrekt berücksichtigt worden sind Aspekte im Zusammenhang mit der Waldabstandslinie.

Waldabstandslinie Die Waldabstandslinie, welche mit RRB Nr. 394/1997 festgelegt worden ist, ist Inhalt eines Ergänzungsplans («Waldabstandslinien Widen / Schattenwis»). Vorliegend erfolgt die Anpassung der Waldabstandslinie mit einem privaten Gestaltungsplan. Ergänzungspläne werden im Gegensatz zu privaten Gestaltungsplänen (§ 86 PBG), denen je nach Regelungsinhalt die Legislative oder Exekutive zustimmt, durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Im vorliegenden Fall kann der Änderung der Waldabstandslinie aufgrund des untergeordneten Ausmasses und der Tatsachen, dass die Änderung auf kommunaler Ebene nicht in Frage gestellt und durch die Gemeindeversammlung festgesetzt wurde, gutgeheissen werden. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen, die Waldabstandslinie im Ergänzungsplan («Waldabstandslinien Widen / Schattenwis») entsprechend anzupassen. Die Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Schattenwis», welchem die Gemeindeversammlung Bauma mit Beschluss vom 9. Dezember 2019 zugestimmt hat, genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'418.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 66.10	105 323 / 83100.41.273

Staatsgebühr ALN, Wald	Fr. 132.20	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr AWEL, GW+VV	Fr. 132.20	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.40	105 323 / 83100.41.273
<b>Total</b>	<b>Fr. 1'880.90</b>	

- III. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen
- Die Waldabstandslinie im Ergänzungsplan («Waldabstandslinien Widen / Schattenwis») entsprechend anzupassen resp. nachzuführen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Bauma (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
  - Käserei Preisig, Urs Preisig, Rietwies, 8499 Sternenbergl (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 10. JUNI 2020

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

Genehmigung

## Privater Gestaltungsplan "Schattenwis"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

# SITUATIONSPLAN

Mst. 1 : 500

Der Grundeigentümer (BA4378 / BA6764)

.....

60 Tage öffentlich aufgelegt vom 4. Juli bis 2. September 2019

Zustimmung des Gemeinderats mit Beschluss Nr. 2019-123 vom 19. Juni 2019

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinschafter

.....

.....

Durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am: 9. Dezember 2019

Von der Baudirektion genehmigt am **10. Juni 2020** BVD Nr. .... / ...

**0583/20**

P2310-02  
18. April 2019

Grösse: 84/30

Gez.: CP/aw

Kontr.: ..

Plotfile: P:\P\_2310\_Bauma\02\_GP Schattenwis\bauma\_gp\_schattenwis\_plotfile.dwg



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

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

Öffentliche Auflage

**Privater Gestaltungsplan "Schattenwis"**  
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

**SITUATIONSPLAN**

Mst. 1 : 500

Der Grundeigentümer (BA4378 / BA6764)

60 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... bis .....

Zustimmung des Gemeinderats mit Beschluss Nr. .... vom .....

Der Gemeindepräsident                      Der Gemeindegeschreiber













Durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am: .....

Von der Baudirektion genehmigt am ..... BVD Nr. .... / ...

P2310-02  
18. April 2019

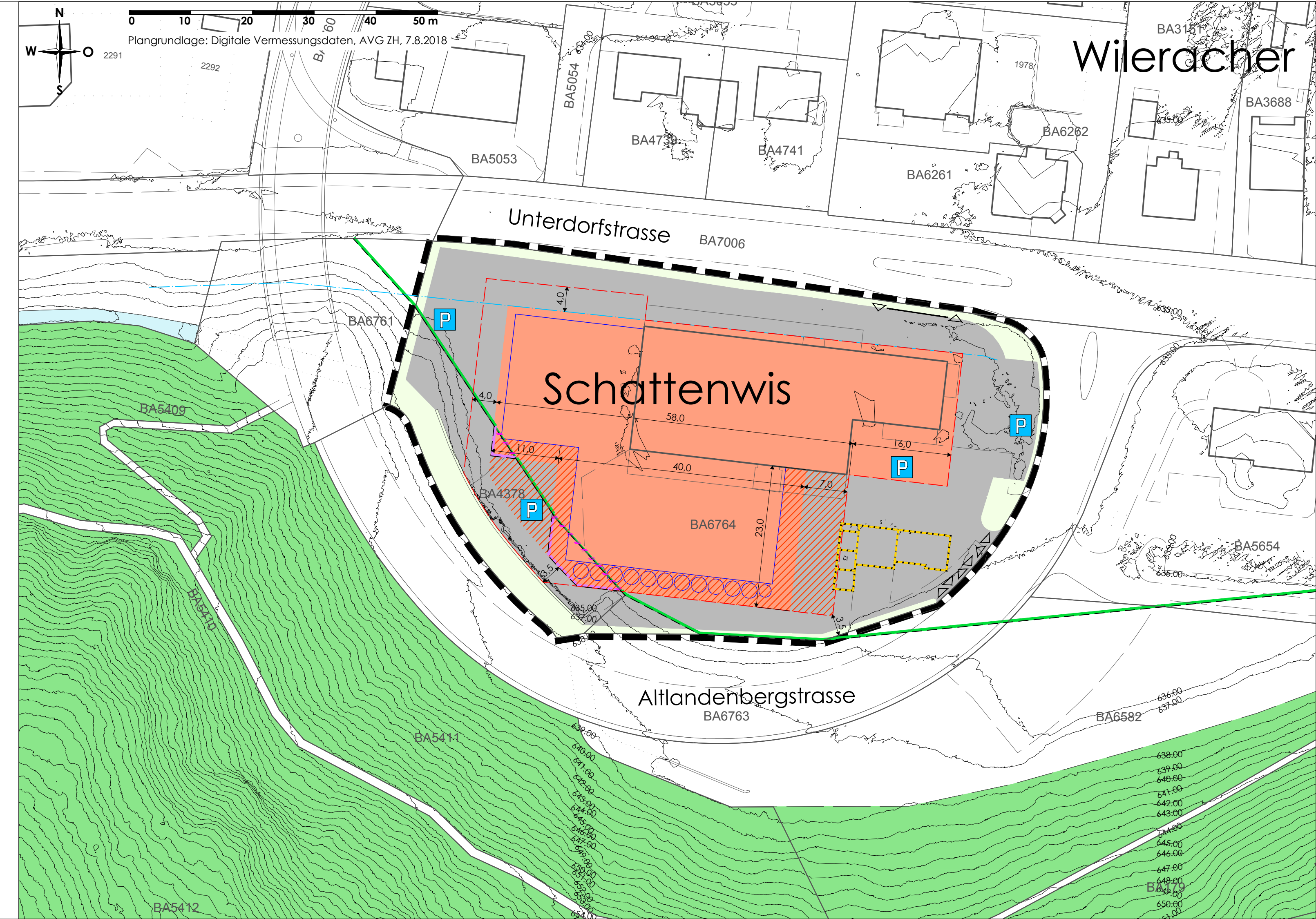
Grösse: 84/30                      Gez.: CP/aw                      Kontr.: ..  
Plotfile: P:\P\_2310\_Bauma\02\_GP\_Schattenwis\bauma\_gp\_schattenwis\_plotfile.dwg

**Festlegungen**

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Bereich oberirdische Bauten
-  Bereich unterirdische Bauten
-  Bereich Anlieferung und Überdachung
-  Verkehrsfläche
-  Grünfläche
-  Waldabstandslinie (Änderung)
-  Waldabstandslinie (Aufhebung)
-  Ein-/Ausfahrt
-  Parkierung
-  Fussgängerquerung
-  Masse im Meter

**Informationsinhalte**

-  Abbruch
-  Richtprojekt
-  Wald
-  Gewässer
-  Höhenkurven
-  Verkehrsbaulinie (VD Nr. 5158 vom 19.06.2013)
-  Waldabstandslinie (RRB Nr. 394/1997)





Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

**Genehmigung**

**Privater Gestaltungsplan „Schattenwis“**  
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

**Vorschriften**

Der Grundeigentümer (BA4378 / BA6764)

Zustimmung des Gemeinderats mit Beschluss Nr. 2019-123 vom  
19. Juni 2019

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

60 Tage öffentlich aufgelegt vom 4. Juli bis 2. September 2019

Durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 2019

Von der Baudirektion genehmigt am ... **10. Juni 2020** ... BVD Nr. .... / ...

0583/20

P2310-02  
18. April 2019

## Inhaltsverzeichnis

Art. 1.	Rechtsgrundlage.....	3
Art. 2.	Geltungsbereich.....	3
Art. 3.	Bestandteile.....	3
Art. 4.	Zweck.....	3
Art. 5.	Baubereiche.....	3
Art. 6.	Gestaltung.....	4
Art. 7.	Verkehrsfläche.....	4
Art. 8.	Grünflächen.....	4
Art. 9.	Hochwasserschutz.....	5
Art. 10.	Immissionsschutz.....	5
Art. 11.	Energie.....	5
Art. 12.	Etappierung.....	5
Art. 13.	Inkrafttreten.....	5

## **Art. 1. Rechtsgrundlage**

Die Gemeindeversammlung Bauma setzt den privaten Gestaltungsplan „Schattenwis“ mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG fest.

## **Art. 2. Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan M. 1:500 durch den Perimeter festgelegt.

<sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht (Fassung Planungs- und Baugesetz vor der Änderung vom 14. September 2015) bleiben vorbehalten.

## **Art. 3. Bestandteile**

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile, alle datiert vom 8. April 2019:

- a) Verbindliche Bestandteile:
- Vorschriften
  - Situationsplan M. 1:500
- b) Orientierende Bestandteile:
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

## **Art. 4. Zweck**

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck:

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb der Bauten und Anlagen für die Verarbeitung, Lagerung und Vermarktung von Lebensmitteln, namentlich Käse, zu sichern;
- eine effiziente Organisation der Erschliessung und Parkierung zu gewährleisten;
- Grundsätze für eine besonders gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung festzulegen;
- die notwendigen Massnahmen für den Immissionsschutz sicherzustellen.

## **Art. 5. Baubereiche**

Oberirdische Bauten

<sup>1</sup> Gebäude und Tankanlagen sind innerhalb des Bereichs oberirdische Bauten zu verwirklichen.

<sup>2</sup> Über die Verkehrsbaulinie vorspringende Gebäudeteile sind gemäss den kantonalen Vorgaben zulässig.

<sup>3</sup> Im Bereich oberirdische Bauten sind nachstehende Nutzungen zulässig:

- Gewerbenutzung (Produktion, Lager und Verwaltung)
- Verkaufslokal, max. 30 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzung für standortgebundene Betriebsangehörige

<sup>4</sup> Im Bereich oberirdische Bauten gelten nachstehende Grundmasse:

- a) Baumassenziffer 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Gebäudehöhe 13.5 m
- c) Firsthöhe 3.5 m

Unterirdische Bauten <sup>5</sup> Unterirdische Bauten zu Produktions- und Lagerzwecken sind innerhalb des Bereichs unterirdische Bauten zu verwirklichen.

Anlieferung und Überdachung <sup>6</sup> Die Anlieferung bzw. der Warenumschlag hat vorwiegend im festgelegten Bereich zu erfolgen. Der Bereich kann überdacht werden.

## Art. 6. Gestaltung

Fassadengestaltung <sup>1</sup> Die Fassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Auf grossflächige Fensterflächen ist zu verzichten. Die Materialisierung und Farbgebung ist pro Bauetappe aufeinander abzustimmen, so dass eine einheitliche Gesamtwirkung erzielt wird.

Dachgestaltung <sup>2</sup> Die Bauten sind mit Ziegel oder Eternit bedeckten Schrägdächern oder extensiv begrünten Flachdächern auszuführen, soweit sie nicht für technisch notwendige Anlagen oder zur Gewinnung von erneuerbaren Energien benötigt werden.

## Art. 7. Verkehrsfläche

Zweck <sup>1</sup> Die Verkehrsfläche dient der Erschliessung. Auf den Verkehrsflächen dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen, welche nicht der Erschliessung oder Parkierung dienen, erstellt werden.

Ein-/Ausfahrt <sup>2</sup> Die Ein-/Ausfahrt ins Areal mit dem motorisierten Verkehr hat in dem festgelegten Bereich zu erfolgen.

Fussgängerquerung <sup>3</sup> Im festgelegten Bereich ist eine künftige Fussgängerquerung der Unterdorfstrasse zu ermöglichen.

Beläge <sup>4</sup> Die Verkehrsflächen sind grundsätzlich mit Belag zu befestigen. Nicht überdachte Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen.

## Art. 8. Grünflächen

Die Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Einfriedungen sind zulässig.

## **Art. 9. Hochwasserschutz**

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

## **Art. 10. Immissionsschutz**

- Lärm <sup>1</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie die massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten werden.
- Geruch <sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- Licht <sup>3</sup> Unnötige Lichtemissionen im Aussenraum sind zu vermeiden. Leuchtreklamen sind während der Nachtruhezeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr abzuschalten.

## **Art. 11. Energie**

Im Baubewilligungsverfahren ist die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den energetischen Vorgaben nachzuweisen.

## **Art. 12. Etappierung**

- Etappen <sup>1</sup> Die Überbauung kann etappiert realisiert werden.
- Baubewilligungsverfahren <sup>2</sup> In jeder Bauetappe sind die Anlagen der Feinerschliessung, Parkierung, etc., soweit sie für das jeweilige Bauvorhaben notwendig sind, nachzuweisen und zu verwirklichen.

## **Art. 13. Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



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 Sternenberg 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 Sternenberg 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:

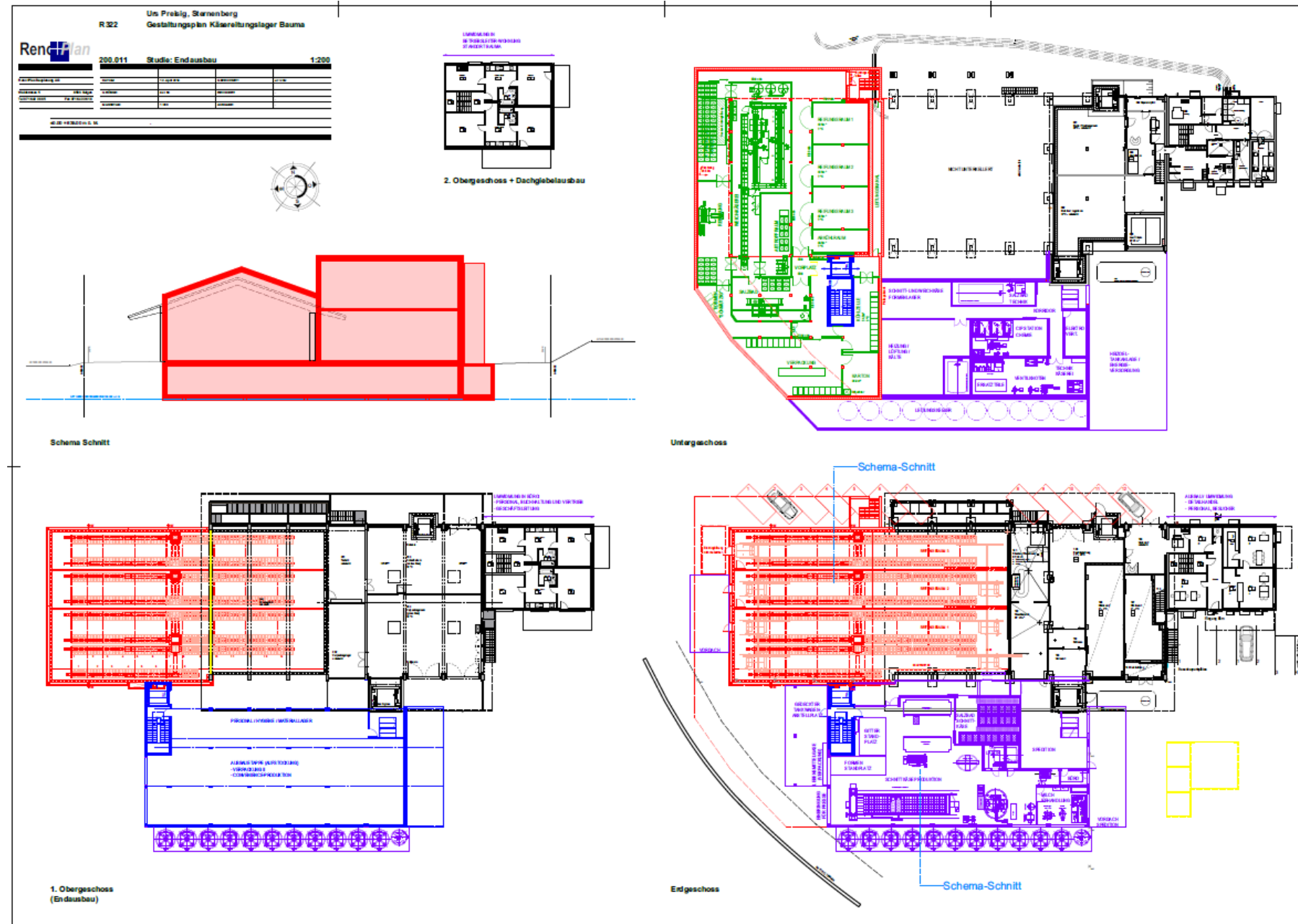
- Grundmasse
- Erhöhung Baumassenziffer von 4 auf 5
  - Vergrößerung Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m
  - Vergrößerung Firsthöhe von 1.5 m auf 3.5 m
  - Vergrößerung Gebäudelänge von 50 m auf 74 m
  - Vergrößerung Gebäudebreite von 40 m auf ca. 45 m
  - Reduktion Grenzabstand von 5 m auf 3.5 m

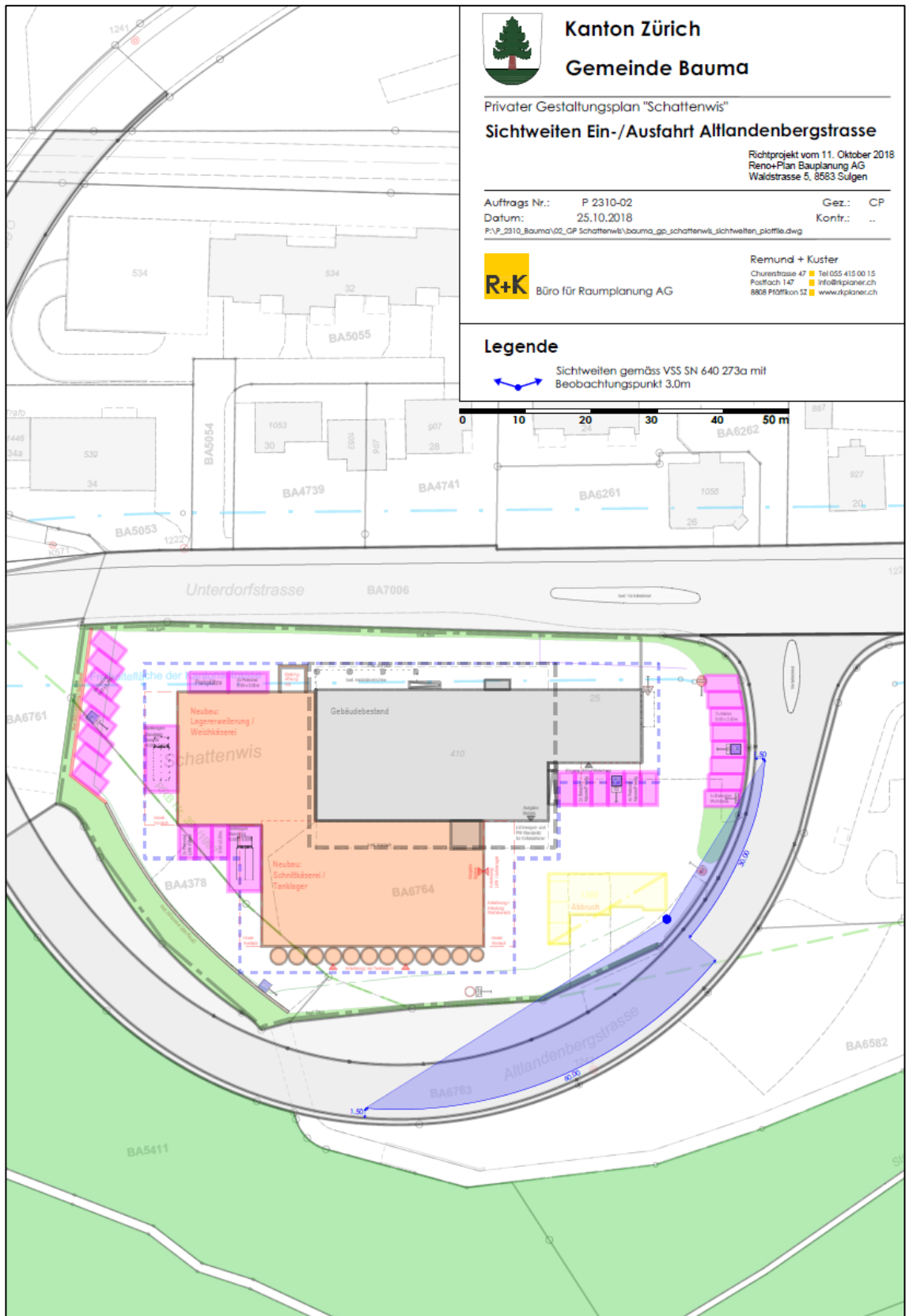
## 5. Planungsablauf

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.

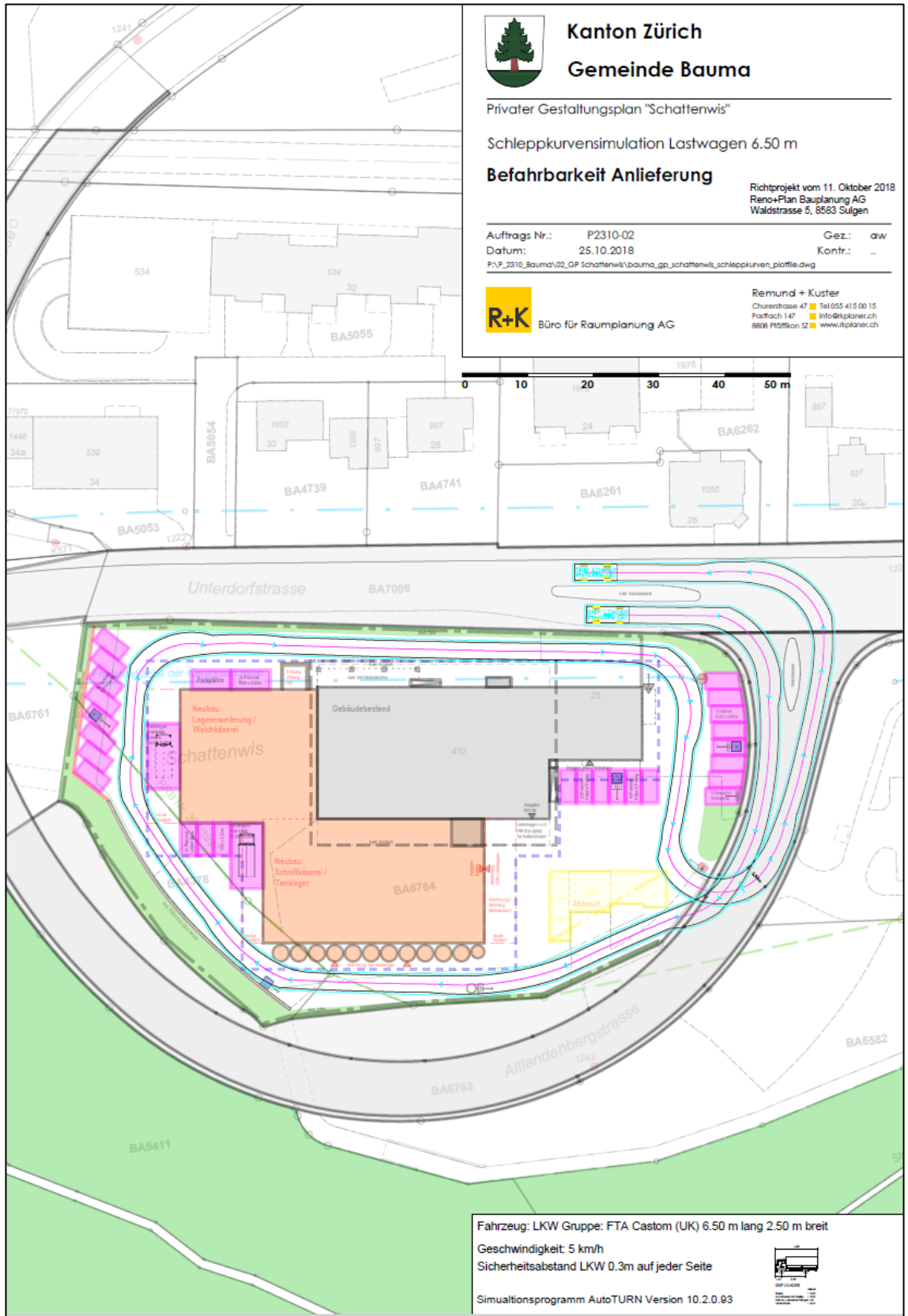
## **Anhang**

- 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









**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 30.10.2020  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000814

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Bauma, Dorfstrasse 41, 8494 Bauma

## **Privater Gestaltungsplan "Schattenwis", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8494 Bauma

Der private Gestaltungsplan "Schattenwis" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bauma an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 10. Juni 2020 genehmigt. Gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 21.10.2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Schattenwis" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

### **Rechtliche Hinweise:**

**Kontaktstelle:**  
Gemeinde Bauma  
Dorfstrasse 41  
8494 Bauma