



Referenz-Nr.: ARE 18-0794

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Privater Gestaltungsplan «Sägerei-Areal Müli» – Genehmigung

Gemeinde **Dinhard**

Lage Müliwis, Grundstück Kat.-Nr. 2050

- Massgebende - Situation 1:500 vom 16. März 2018  
Unterlagen - Bestimmungen vom 16. März 2018  
- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 16. März 2018  
- Vereinbarung gemäss Beschluss Gemeinderat Dinhard vom 7. August 2018

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Sägerei-Areal Müli befindet sich ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Bei der Sägerei handelt es sich um ein rechtmässig bestehendes, zonenfremdes Gewerbe. Das Areal auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2050 umfasst das Sägereigebäude Vers.-Nr. 140, die Schnittwarenlagerhalle Vers.-Nr. 463 und das Nebengebäude Vers.-Nr. 434.

Die in der Gemeinde seit über 30 Jahren ansässige Kleiner Landmaschinen AG beabsichtigt, den bisherigen Gewerbebetrieb in Ausser-Dinhard auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2275 in das Sägerei-Areal Müli zu verlegen. Die Platzverhältnisse in der Kernzone sind ungenügend. Zudem wird der angrenzende Bereich in der Landwirtschaftszone unrechtmässig als Abstellplatz genutzt. Zur Vergrösserung und Optimierung des Betriebes soll das ehemalige Sägereigebäude Vers.-Nr. 140 abgebrochen sowie zur Unterbringung des Landmaschinenbetriebes wiederaufgebaut und in eine moderne Werkstatt überführt werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Dinhard stimmte mit Beschluss vom 14. Mai 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Sägerei-Areal Müli» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 26. Juni 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Juni 2018 ersucht die Gemeinde Dinhard um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Gemäss Art. 37a Raumplanungsgesetz (RPG) in Verbindung mit Art. 43 Abs.1 Raumplanungsverordnung (RPV) können Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist, keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen und die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist. Zudem dürfen dem Vorhaben keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Vorliegend ist das zulässige Erweiterungsmass nach Art. 43 Abs. 2 und 3 RPV ausgeschöpft. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens sind Flächenerweiterungen nicht mehr möglich.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf die Schaffung einer Spezialnutzungszone ausserhalb des Siedlungsgebietes im Sinne einer Kleinstbauzone keine Umgehung von Art. 24 RPG darstellen. Ein projektbezogener Gestaltungsplan ohne wesentlich neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt ist nur dann zulässig, wenn keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder eine massvolle Erweiterung bestehender Bauten ermöglicht wird. Die Planung hat auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung zu beruhen. Der Spielraum im Rahmen eines Gestaltungsplanes darf somit nur minimal grösser sein als das bewilligungsfähige Mass gemäss der Beurteilung nach RPG ohne wesentlich neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 8. Februar 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Mit dem Gestaltungsplan wird dem Anliegen der Gemeinde, das lokale Gewerbe langfristig zu erhalten und die Weiterentwicklung des Gewerbebetriebs Kleiner Landmaschinen AG zu ermöglichen, Rechnung getragen. Mit der Verlegung des bestehenden Betriebes in das Sägerei-Areal Müli wird der Rückbau des nicht bewilligten Abstellplatzes in der Landwirtschaftszone am heutigen Standort in Ausser-Dinhard auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2275 ermöglicht.

Durch die Umnutzung des ehemaligen gewerblichen Holzverarbeitungsbetriebes in eine gewerbliche Landmaschinenwerkstatt sind keine wesentlich neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu erwarten. Die befestigten Flächen können im bestehenden Umfang genutzt werden. Die bestehende Erschliessung über den Sagiweg wird nur geringfügig ausgebaut. Die durch den geplanten Ersatz des ehemaligen Sägereigebäudes Vers.-Nr. 140 vorgesehene flächen- und volumenmässige Vergrösserung von rund 10 - 20% wird als geringfügige und massvolle Erweiterung beurteilt. Der für die Umsetzung des Bauvorhabens erforderliche projektbezogene Gestaltungsplan stellt keine Umgehung von Art. 24 RPG dar.

Der als Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans erforderliche Rückbau der nicht bewilligten Nutzungen am heutigen Standort in Ausser-Dinhard auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2275 wird mit der Vereinbarung vom 28. Juni 2018 rechtlich geregelt und sichergestellt.

### **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 Dinhard 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 «Sägerei-Areal Müli», welchem die Gemeindeversammlung Dinhard mit Beschluss vom 14. Mai 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'408.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II 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 Dinhard wird eingeladen
  - 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 in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Dinhard (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)
  - Kleiner Landmaschinen AG, Langmattweg 5, 8474 Dinhard (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

*M. Steffler*

VERSENDET AM 22. AUG. 2018



Kanton Zürich  
Gemeinde Dinhard

Privater Gestaltungsplan Sägerei-Areal Müli

Situation 1:500

Antrag an die Gemeindeversammlung

Vom Grundeigentümer aufgestellt am

*Dinhard 27.4.2018*

*Caenen*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 14. Mai 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

*Preatz* *Caenen*

Von der Baudirektion genehmigt am 22. Aug. 2018

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0794/18

*M. Stettler*

**moos. giuliani. herrmann.  
architekten.**

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt

Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Erstellungsdatum 16.03.2017  
Druckdatum 22.03.2018



Sagiweg

PP  
Kunden

PP  
Mitarbeiter

2050

439.95 M.ü.M = +/-0.00

A1

A2

Aufhebung Weidenholzgraben

Uferstreifen (8.2m)

Uferstreifen (8.2m)

Weidenholzgraben neu in Müli-Graben einleiten

Festlegungen

- Perimeterlinie
- Baubereiche A1 + A2
- Grünflächen
- Kiesbeläge
- Hartbeläge
- Parkplätze oberirdisch (Lage schematisch)
- Aus- und Einfahrt

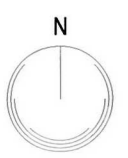
Informationen

- Neue Bäume (Lage schematisch)
- ▭ öffentliche Gewässer
- ▭ Uferstreifen
- ▭ best. Gebäude
- ▭ Abbruch
- 1 Koordinatenpunkte Baubereiche
- ▭ Tore (Zugänge)

Koordinaten für Baubereiche

Punkt-Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2699317.581	1267758.901
2	2699361.641	1267756.262
3	2699359.431	1267719.828
4	2699340.964	1267720.934
5	2699341.545	1267730.617
6	2699315.987	1267732.149
7	2699378.600	1267755.242
8	2699391.508	1267754.711
9	2699390.329	1267726.036
10	2699377.421	1267726.566

Müli





Kanton Zürich  
Gemeinde Dinhard

Privater Gestaltungsplan Sägerei-Areal Müli

## Bestimmungen

Antrag an die Gemeindeversammlung

Kat. Nr. 2050

Kat. Nr. 2521

Vom Grundeigentümer aufgestellt am

*Dinhard 27.4.2018*

*Caumont*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 14. Mai 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

*R. Metzger* *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 22. Aug. 2018

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0794/18

*M. Steller*

**moos. giuliani. herrmann.**  
**architekten.**

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

16.3.2018

## 1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck  
Der Gestaltungsplan schafft eine Spezialnutzungszone im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ausserhalb der Bauzone für die Zweckänderung zonenwidrig gewerblicher Bauten und Anlagen ohne wesentlich neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt und schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Sägerei-Areals in einen Werkstattbetrieb gegeben.
- 1.2 Bestandteile und Geltungsbereich  
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
- 1.3 Ergänzendes Recht  
<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, kommen das Raumplanungsgesetz des Bundes und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (je mit Ausführungsgesetzgebung) sowie die jeweils rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dinhard zur Anwendung.  
<sup>2</sup> Es gelten die baurechtlichen Begriffe des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

## 2. Bauten, Anlagen und Umschwung

- 2.1 Baubereiche  
<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der Baubereiche A1 und A2 gestattet.  
<sup>2</sup> In den Baubereichen A1 und A2 sind Bauten für den Werkstattbetrieb zulässig.  
<sup>3</sup> Die maximale zulässige Gebäudegrundfläche beträgt 1'300 m<sup>2</sup>, die maximal zulässige oberirdische Baumasse 9'460 m<sup>3</sup> und die maximal zulässige Gesamthöhe 10.00 m.
- 2.2 Geschosszahl / Gebäudelänge  
Die Geschosszahl und die Gebäudelänge sind frei.
- 2.3 Technische Aufbauten und Vordächer  
Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Vordächer dürfen ausserhalb der Baubereiche errichtet werden, sofern diese nicht in den Uferstreifen des Müligrabens (Art. 41 GSchV) reichen.

- 2.4 Abbruch Bauten Der Abbruch der bestehenden Bauten ist zulässig.
- 2.5 Gewachsener Boden Die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote 439.95 m.ü.M. gilt als gewachsener Boden.
- 2.6 Umgebung Das Areal ist zur Welsikerstrasse hin mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Büschen zu bepflanzen.
- 2.7 Gestaltung
- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- <sup>2</sup> Das Richtprojekt des Architekturbüros moos giuliani herrmann architekten vom 16.01.2017 ist für die Gestaltung der Bauten und Anlagen richtungsweisend.
- <sup>3</sup> Die Materialisierung ist wie folgt zu wählen.
- Dach: Welleternitplatten oder dunkle nicht glänzende Bleche.
  - Wände: vertikale Holzverschalung (unbehandelt oder lasiert).
  - Tore: Holzschiebetore oder Rolltore.
- 2.8 Öffentliches Gewässer und Wasserrechte
- <sup>1</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen.
- <sup>2</sup> Die Anpassung des Verlaufs des Weidenholzgrabens (öffentliches Gewässer Nr. 4a) als öffentliches Gewässer und des zugehörigen Wasserrechts muss vor Inkrafttreten des Gestaltungsplanes erfolgen.
- 2.9 Lärm Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

### 3. Erschliessung und Parkierung

- 3.1 Erschliessung Die Erschliessung erfolgt über den Sagiweg ab der Welsikerstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen A1 und A2 hat im bezeichneten Bereich zu erfolgen.
- 3.2 Parkierung Für die Baubereiche A1 und A2 dürfen maximal 16 Parkplätze auf dem Areal erstellt werden.

## 4. Schlussbestimmung

### 4.1 Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

### 4.2 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «Sägerei-Areal Müli» tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung.



## Privater Gestaltungsplan Sägerei-Areal Müli

# Bericht gemäss Art. 47 RPV

## Antrag an die Gemeindeversammlung



**moos. giuliani. herrmann.  
architekten.**

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förllibuckstrasse 30 8005 Zürich [skw.ch](http://skw.ch)  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 [info@skw.ch](mailto:info@skw.ch)

## Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Handlungsbedarf	4
1.3	Öffentliches Interesse	4
2.	Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	5
2.1	Ausgangslage	5
2.2	Bauten, Anlagen und Umschwung	5
2.3	Erschliessung und Parkierung	8
2.4	Schlussbestimmung	8
3.	Mitwirkung	9
3.1	Öffentliche Auflage und Anhörung	9
3.2	Kantonale Vorprüfung	9
4.	Planungsablauf	10

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

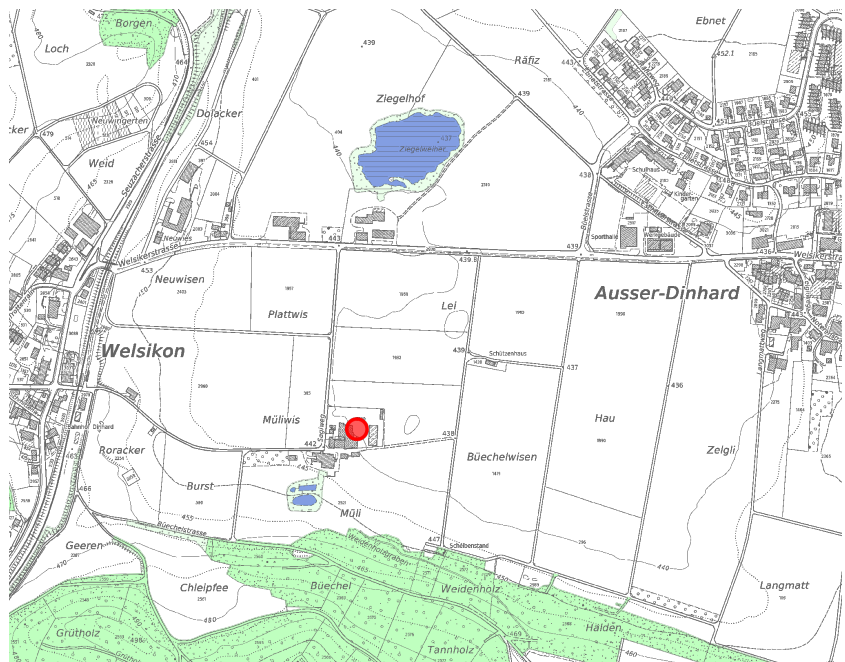
Der Werkstattbetrieb Kleiner Landmaschinen AG ist heute am Langmattweg 5 in Dinhard stationiert. Die Werkstatt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, welche für einen modernen Werkstattbetrieb notwendig sind. Die Platzverhältnisse in und um die Werkstatt sind ungenügend. Im angrenzenden Bereich der Landwirtschaftszone werden Abstellplätze betrieben. Die Behörden wurden auf diese Situation aufmerksam und rügten den Besitzer. Ein Ausbau am heutigen Standort Langmattweg 5 ist wenig sinnvoll.

### Sägerei-Areal Müli

Zur Vergrösserung und Optimierung des Betriebes ist ein neuer Standort notwendig. Das Sägerei-Areal Müli in Dinhard bietet sich für die Unterbringung des Werkstattbetriebes an. Das Sägerei-Areal Müli (Kat.-Nr. 2050) liegt zwischen Welsikon und Ausser-Dinhard ca. 300m südlich der Welsikerstrasse.

### Raumplanung

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal im Landwirtschaftsgebiet. Auf Stufe Nutzungsplanung ist es der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Region erachtet den Erhalt und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen als wichtiges Ziel. Im Richtplantext (Kapitel 2.1) wird explizit erwähnt, dass es in Ausnahmefälle auch möglich sein muss Betrieben ausserhalb des Siedlungsgebietes Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.



## 1.2 Handlungsbedarf

### Platzbedarf

Die Kleiner Landmaschinen AG ist seit 30 Jahren eine erfolgreiche Landmaschinen-Werkstatt. Im Laufe der Zeit wuchs die Belegschaft auf den heutigen Bestand von 6 Arbeitenden und 2 Lernenden an.

Damit der Betrieb optimal für die Zukunft gerüstet ist, muss den immer grösser werdenden Maschinen Rechnung getragen werden. Um Kabinen und defekte Motoren an den bis zu 4m hohen Maschinen zu entfernen, wird ein Hallenkran auf mindestens 5.5m (Kranhacken) benötigt. Diese Gegebenheiten sind am heutigen Standort nicht vorhanden.

Der Betrieb soll am neuen Standort Sägerei-Areal Müli in eine moderne Werkstatt überführt werden.

### Richt- und Nutzungsplan

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) erachtet das Vorhaben als möglich. Aus den Vorakten ist ersichtlich, dass es sich beim Sägerei-Areal Müli auf Kat.-Nr. 2050 um ein bereits vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig bestehendes Gewerbe handelt. Dieses kann nach Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 Raumplanungsverordnung (RPV) beurteilt werden. Danach können Zweckänderungen zonenwidrig gewordener gewerblicher Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens können nach Art. 37a nur noch Umnutzungen, nicht aber Flächenerweiterungen bewilligt werden (das zulässige Erweiterungsmass nach Art. 37a ist bereits ausgeschöpft).

Geringfügige Erweiterungen bereits bebauter Gebiete oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes ohne Auswirkungen auf Raum und Umwelt möglich.

Als nutzungsplanerische Grundlage wird in Absprache mit der Gemeinde ein privater Gestaltungsplan festgesetzt.

## 1.3 Öffentliches Interesse

Die Firma Kleiner Landmaschinen AG ist in der Gemeinde Dinhard fest verwurzelt. Der Kundenstamm lässt einen Umzug nur in einem kleinen Rayon zu. Die Gemeinde unterstreicht das Interesse, den Betrieb in der Gemeinde zu halten.

Die negativen Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt (u.a. Fruchtfolgefleichen) sind geringfügig.

## 2. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 2.1 Ausgangslage

zu Art. 1.1  
Zweck

Der Gestaltungsplan ermöglicht die erwünschte Umnutzung des Sägerei-Areals in einen Werkstattbetrieb.

zu Art. 1.2  
Bestandteile und Geltungsbereich

Der Situationsplan im Massstab 1:500 sowie die dazugehörenden Bestimmungen sind rechtsverbindlich. Der vorliegende Bericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient zur Erläuterung und damit gleichzeitig als Hilfe zur Auslegung der einzelnen Bestimmungen.

zu Art. 1.3  
Ergänzendes Recht

Bei Art. 1.3 der Vorschriften handelt es sich um eine übliche formelle Klarstellung.

### 2.2 Bauten, Anlagen und Umschwung

zu Art. 2.1  
Baubereiche

Bauten und Anlagen für den Werkstattbetrieb sind nur innerhalb dieser Baubereiche zulässig. Im Baubereich A1 steht heute ein Ensemble von Bauten der stillgelegten Sägerei. Der Baubereich A1 definiert sich durch die bestehenden Gebäudeaussenkanten. Der Baubereich A2 umfasst die bestehende Einstellhalle.

Die maximale zulässige oberirdische Baumasse wurde gemäss der Berechnung von moos giuliani herrmann architekten vom 16.01.2017 eruiert. In der Stellungnahme vom Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 14. Februar 2017 wird das Mehrvolumen im Bereich von max. 20% als geringfügige und massvolle Erweiterung taxiert.

Die maximale Gebäudegrundfläche ist gleich wie die heute bestehende Gebäudegrundfläche und darf maximal 1'300m<sup>2</sup> betragen. Für die Messweise ist § 256 PBG massgebend, wobei die Vordächer nicht dazugerechnet werden.

zu Art. 2.2  
Geschosszahl/  
Gebäuelänge

Die Bauten sind durch die Ausscheidung der Baubereiche und der maximalen Gebäudehöhe genügend definiert. Eine Beschränkung der Gebäuelänge ist aufgrund des Konzeptes nicht zweckmässig.

zu Art. 2.3  
Technische Aufbauten und  
Vordächer

Die für den Betrieb erforderlichen technischen Aufbauten und die Vordächer werden nicht in die Baubereiche miteinbezogen, weshalb eine spezielle Regelung erfolgt.

zu Art. 2.4  
Abbruch Bauten

Der Abbruch von bestehenden Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 ist zulässig. Auch Teilabbrüche sind gestattet.

zu Art. 2.5  
Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden (entspricht Ecke Nord-Ost Baubereich A1) ist 439.85 m.ü.M.

zu Art. 2.6  
Umgebung

Auf dem Areal ist heute kaum Vegetation vorhanden (vereinzelte Sträucher). Die Umgebung diente in den letzten Jahren hauptsächlich als Abstellfläche.

Zur Aufwertung und Kaschierung soll das Areal zur Welsikerstrasse hin mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Büschen bepflanzt werden.

zu Art. 2.7  
Gestaltung

Als gestalterische Kernpunkte des Richtprojektes vom Architekturbüro moos giuliani herrmann architekten gelten die Orientierung der grossen Tore (Ausrichtung gegen Osten) sowie die Anlehnung der Dachform und der Fassadenbekleidung an die Typologie der Sägerei. Flachdächer sind demnach (mit Ausnahme von Vordächern) nicht zulässig. Die Fassadenbekleidung soll in Holz (vertikale Holzverschalung) erstellt werden. Das Dach soll mit Welleternitplatten oder mit dunklen nicht glänzenden Blechen erstellt werden.

zu Art. 2.8  
Öffentliches Gewässer und  
Wasserrechte





Im Gestaltungsplangebiet bestehen keine Gefährdungen durch Hochwasser und Massenbewegungen (gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 699 vom 19. Oktober 2017).



Seit dem 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GschG) in Kraft. Danach ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers (Müligraben, Nr. 4) und für die Gewässeremutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GschV durch den Kanton (AWEL) muss beidseits der Gewässer ein Uferstreifen mit Breite 8.2m von Bauten und Anlagen freigehalten werden.

Die Sägerei wurde ursprünglich mit Wasserkraft über ein Wasserrad angetrieben. Mit der Auflösung des Betriebes wird der Weidenholzgraben nördlich des Müligrabens nicht mehr genutzt.



Der Weidenholzgraben mit Wasserrecht (Wasserrechtsschlüssel i0171) wird neu im Punkt 1267708.979 / 2699336.324 direkt in den Müligraben eingeleitet. Der nachfolgende Verlauf des Weidenholzgraben (öffentliches Gewässer Nr. 4a) muss als öffentliches Gewässer vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes aufgehoben werden, ebenfalls das zugehörige Wasserrechts. Es sind die Vorgehens-Anforderungen des AWEL vom 15. Dezember 2017, umzusetzen.





Für die Baubereiche ist somit nur noch der Uferstreifen vom Müligraben (öffentliches Gewässer Nr. 4) massgebend. Im Uferbereich sind keine Anlagen und Bauten vorgesehen.



- Gewässerausprägung**
-  Klasse 1 - offen mit eigener Parzelle
  -  Klasse 2 - offen ohne eigene Parzelle
  -  Klasse 3 - eingedolt mit eigener Parzelle
  -  Klasse 4 - eingedolt ohne eigene Parzelle

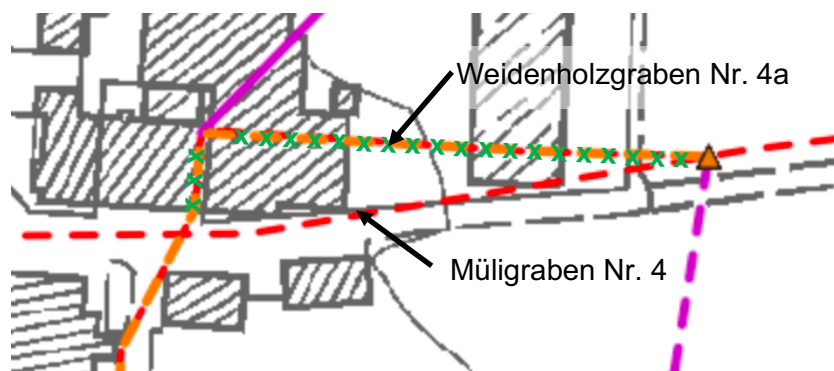
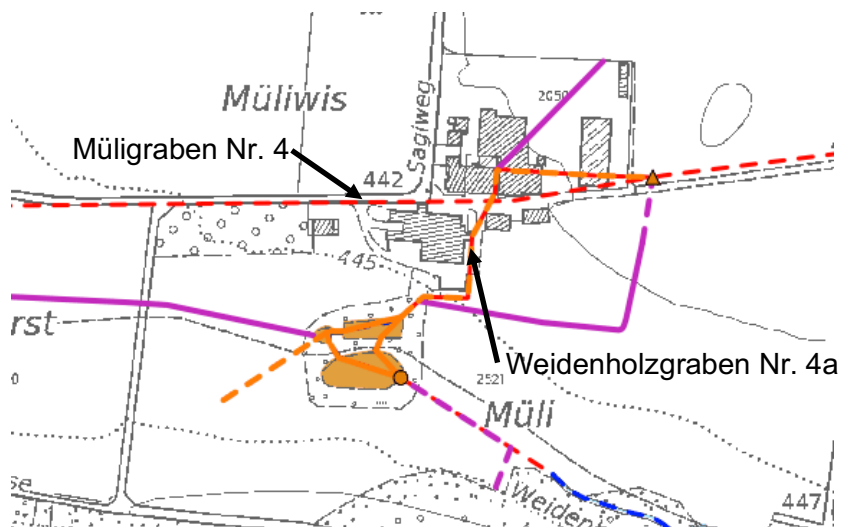
- Gewässerraum**
-  Gewässerraum
  -  Verzicht Gewässerraumfestlegung

**Wasserrechte**

- Wasserrechtsfassungen und Rückgaben**
-  Aktive Wasserrechtsfassung
  -  Aktive Wasserrechtsrückgabe

- Wasserrechtskanäle und -leitungen**
-  Gewässertyp aktiv, offen
  -  Gewässertyp aktiv, eingedolt
  -  Gewässertyp gelöscht, offen
  -  Gewässertyp gelöscht, eingedolt

- Wasserrechtsweiher**
-  Aktive Wasserrechtsweiher
  -  Gelöschte Wasserrechtsweiher



x = Bereich Aufhebung Weidenholzgraben

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au. Die Anforderungen an die Bauten und Anlagen sind im Baubewilligungsverfahren zu ermitteln.

zu Art. 2.9  
Lärm

Die Zuweisung des Perimeters zur Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes entspricht der heutigen Ausgangslage in der Landwirtschaftszone und der Praxis für Gewerbebetriebe.

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich der Schiessanlage in Dinhard. Im Rahmen der Baubewilligung muss der Schallschutz-Nachweis für lärmempfindliche Betriebsräume erbracht werden. Im Falle einer Überschreitung des geltenden Grenzwertes (Tag 70dB) ist eine kontrollierte Belüftung zweckmässig und eine zulässige Lärmschutz-massnahme. Der Grenzwert muss nicht am offenen Fenster gemäss LSV eingehalten werden.

## 2.3 Erschliessung und Parkierung

zu Art. 3.1  
Erschliessung

Die Verbreiterung der Einmündung in die Welsikerstrasse wird Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein.

zu Art. 3.2  
Parkierung

Die Anzahl der Parkplätze definiert sich aus der Anzahl Parkplätze für Mitarbeiter, für Firmenfahrzeuge und für Kunden.

## 2.4 Schlussbestimmung

zu Art. 4.1  
Etap pierung

Diese Vorschrift legt klar, dass das Vorhaben etappiert umgesetzt werden kann.

zu Art. 4.2  
Inkrafttreten

Der Beschluss der Gemeindeversammlung über die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Sägerei-Areal ist der zuständigen kantonalen Stelle zur Genehmigung zu unterbreiten. Nach allfälligen anschliessenden Rechtsmittelverfahren tritt der Gestaltungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

## 3. Mitwirkung

### 3.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage (3. November 2017 bis 1. Januar 2018) sind bei der Gemeinde keine Einwendungen eingereicht worden.

Nachbargemeinden

Von den Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### 3.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Der Private Gestaltungsplan Sägerei-Areal Müli wurde durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft.

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 8. Februar 2018 wurden die Bestimmungen gemäss Bericht Einwendungen und kantonale Vorprüfung angepasst. Die weiteren materiellen Hinweise werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt.

## 4. Planungsablauf

2. Oktober 2017	Vorbesprechung Gemeinde
24. Oktober 2017	Verabschiedung zuhanden Gemeinderat im Projektteam > Eingabe 18. Oktober 2017 an Gemeinde
27. Oktober 2017	Eingabe sämtliche Unterlagen an die Gemeinde Dinhard zuhanden der kantonalen Vorprüfung / der öffentlichen Auflage
ab 3. November 2017	Vorprüfung durch den Kanton
	Öffentliche Auflage 60Tage (03.11.2017 bis 03.01.2018)
Ende Januar 2018	Vorprüfung durch Gemeinde Dinhard basierend auf den Ergebnissen der Vorprüfung Kanton / öffentliche Auflage.
Februar / März 2018	Anpassung des Gestaltungsplanes gemäss Auflagen der Vorprüfungen und aufgrund von berücksichtigten Einwendungen. Bereinigt bis am 20. März 2018.
27. März 2018	Verabschiedung Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung.
14. Mai 2018	Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und Publikation der Zustimmung
	Rekursfrist 30 Tage
	Rechtskraftbescheinigung
	Kantonale Genehmigung
	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 15.03.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000207

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Dinhard, Welsikerstrasse 4, 8474 Dinhard

## **Privater Gestaltungsplan «Sägerei-Areal Müli», Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8474 Dinhard

Der Private Gestaltungsplan «Sägerei-Areal Müli» wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dinhard an der Gemeindeversammlung vom 14. Mai 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 22. August 2018 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 13. März 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan «Sägerei-Areal Müli» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.  
Gemeinde Dinhard