



VERFÜGUNG

vom 20. Oktober 2003

Gossau. Privater Gestaltungsplan Chindismüli (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 14. April 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Gossau der Revision des privaten Gestaltungsplanes Chindismüli zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Juli 2003 und des Bezirksrates Hinwil vom 28. Juli 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. August 2003 ersucht die Gemeinde Gossau um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan (RRB Nr. 3207/1986) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Erweiterung des bestehenden Holzbaubetriebes geschaffen. Die Zulassung wurde mit der unmittelbaren Nähe des Weilers Chindismüli und dem erheblichen Interesse an der Beibehaltung und damit auch an der Entwicklungsmöglichkeit von holzverarbeitenden Betrieben begründet.

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Situation des Holzbaubetriebes soll mit der Revision des Gestaltungsplanes eine weitere sinnvolle Nutzung der Liegenschaft ermöglicht und damit den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Die zulässige Nutzweise beschränkt sich auf mässig störende Betriebe; ausgenommen sind reine Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe, die Altstoffe und Recyclingmaterial umschlagen. Damit werden die Randbedingungen des RPG eingehalten und keine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgehenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht. Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes wird die mit der Revision verkleinerte Perimeterfläche des Grundstückes Kat.-Nr. 7740 durch die Baudirektion der Landwirtschaftszone zuzuweisen sein.

Die Revision des privaten Gestaltungsplanes Chindismüli umfasst die Bestimmungen und den Situationsplan Mst. 1:1000. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Die Revision des privaten Gestaltungsplanes Chindismüli, dem die Gemeindeversammlung Gossau am 14. April 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Neue Holzbau Trüeb AG, Chindismühle, 8626 Ottikon)

Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 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 Gossau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Gossau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 20. Oktober 2003
031712/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. September 1986

3207. Gestaltungsplan Chindismüli, Gossau

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Gossau wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1418/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan einer wegen eines hängigen Rekurses noch nicht genehmigten Industriezone zugeteilte Gebiet Chindismüli ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 24. Juni 1986 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Gossau zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 28. Juli 1986 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. August 1986 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Gossau mit Schreiben vom 6. August 1986 um Genehmigung der Vorlage.

Im Gebiet des privaten Gestaltungsplans Chindismüli soll der bestehende Holzbaubetrieb erweitert werden; für das Vorhaben bestehen bereits konkrete Pläne. Der Holzbaubetrieb grenzt unmittelbar an den Weiler Chindismüli und ist samt seiner projektierten Erweiterung in der Senke des Chindismülibachs situiert. In landschaftlicher Hinsicht können deshalb die gemäss Gestaltungsplan möglichen Bauten hingenommen werden. Für ihre Zulassung spricht auch, dass der Beibehaltung und damit auch der Entwicklungsmöglichkeit von holzverarbeitenden Betrieben erhebliches Interesse zukommt. Der Genehmigung des Gestaltungsplans steht somit nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Gossau vom 24. Juni 1986 betreffend Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan für das Gebiet Chindismüli wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Gossau, 8625 Gossau (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgesicht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 10. September 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller



Kanton Zürich
Gemeinde Gossau ZH

Privater

Gestaltungsplan Chindismüli

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. April 2003
Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von den Grundeigentümern angenommen am

Für Kat.Nr 7740:

Für Kat.Nr. 7741

Von der Baudirektion genehmigt am 20. Okt. 2003

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 10991/03

Die Gemeinde Gossau ZH erlässt, gestützt auf §§ 83ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, den privaten Gestaltungsplan Chindismüli mit folgenden Bestimmungen:

1. Der Situationsplan 1:1000 bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan gilt innerhalb dem, in diesem Plan schwarz eingetragenen, Perimeter, umfassend einen Teil der Parzelle Kat. Nr. 7740 und die Parzelle Kat. Nr. 7741.
2. Innerhalb der braun oder rot bezeichneten Baubereiche 1a, 1b, und 2 dürfen bestehende Gebäude umgebaut oder ersetzt und neue Gebäude erstellt werden.
3. Für die einzelnen Baubereiche resp. Bereiche gelten folgende Bestimmungen:

Baubereiche 1a und 1b: Für Um-, Ersatz- und Neubauten sowie für Nutzungsänderungen gelten die Bestimmungen über die Kernzonen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau. Im Baubereich 1a dürfen Gewerbliche Bauten, ungeachtet der Abstandsvorschriften, an die südliche und östliche Begrenzung des Baubereiches gestellt werden. Dabei darf die zulässige Gesamtlänge überschritten werden. Ein Ersatz des bestehenden Gebäudes im Baubereich 1b soll das bisherige Erscheinungsbild bezüglich Gebäudeform und Materialien möglichst erhalten. Beide Bereiche werden der Empfindlichkeitsstufe(ES) III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.

Baubereich 2 (bestehende Halle): Nutzung durch mässig störende Betriebe, Anlagen und Lager ausgenommen Dienstleistungs-, Altstoff- und Recyclingbetriebe. Die Einschränkung „mässig störend“ gilt auch für den durch die Nutzungen verursachten Verkehr. Maximale Gebäudehöhe 10 m, maximale Firsthöhe 4 m. Der Bereich wird der Empfindlichkeitsstufe(ES) III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.

Bereich 3 (blaugrün): Nutzung als Garten, Vorplatz, Lager- und Abstandsbereich resp. interne Verkehrsfläche. Es dürfen keine Gebäude erstellt werden. Die Freilegung des Chindismülibachs soll im Zusammenhang mit einer Überbauung des Baubereiches 1b und in Zusammenarbeit mit dem mit dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft vorgenommen werden. Änderungen an der konzessionierten Wasserkraftanlage (Wasserrecht Nr.2, Bezirk Hinwil) bedürfen zudem der Zustimmung durch das gleiche Amt.
4. Bei Nutzungsänderungen und baulichen Veränderungen sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau zu beachten.
5. Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. Damit gilt der bisherige Gestaltungsplan vom 24.6.1986 als aufgehoben.



Kanton Zürich
Gemeinde Gossau ZH

Privater
Gestaltungsplan Chindismüli

Bericht

15.05.2003, B 524.201

Fred Itschner

Beratender Ingenieur und Planer, Mitglied SIA, SVI, ITE
Eichtenstrasse 12, 8712 Stäfa, Tel/Fax 019264450/57

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
2.	Der neue Gestaltungsplan	2
3.	Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung	3
3.1	Anlass	3
3.2	Raumplanerische und Umweltaspekte	3
3.3	Anregungen aus der Bevölkerung (Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwänden)	4

1. Ausgangslage

Geschichte des bisherigen Gestaltungsplanes

Anlässlich der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau im Jahre 1984 legte die Gemeinde für die Grundstücke der Holzbau Trüeb AG in der Chindismüli eine Industriezone fest. Diese wurde aber wegen eines erfolgreichen Rekurses von Anwohnern nie rechtskräftig. 1986 stimmte dann die Gemeindeversammlung einem von den Grundeigentümern vorgelegten Gestaltungsplan zu, dank dem die weitere Entwicklung des Unternehmens gesichert schien.

Eng auf den bisherigen Betrieb ausgelegte und unvollständige Bestimmungen.

Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes gestatteten einerseits die weitere Nutzung der bestehenden Gebäude im bisherigen Umfang, ohne aber festzulegen, nach welchen Vorschriften bauliche Veränderungen möglich sein würden. Andererseits wurde auch die Erstellung von zwei weiteren Gebäuden für die Zimmerei und für ein Lager sowie eine neue Sägerei ermöglicht. Daneben legt der Gestaltungsplan fest, welche Flächen als Schnitt- und Rundholzlager und welche als Verkehrsflächen verwendet werden können.

Bauliche Möglichkeiten des Gestaltungsplanes nur teilweise ausgeschöpft.

In der Folge wurde die heute bestehende Zimmerei- und Lagerhalle zusammen mit den Lager- und Verkehrsflächen erstellt, das weitere Gebäude für die Verlegung der Sägerei wurde jedoch nicht realisiert.

Neue Eigentümer und Betriebe

In den letzten Jahren veränderte sich aber die wirtschaftliche Situation des Holz verarbeitenden Betriebes zunehmend. In der Folge übernahmen neue Eigentümer den bestehenden Betrieb samt Liegenschaften. Die Altbauten samt Sägerei und wenig Umschwung (Kat. Nr. 7741) gingen an die Regi Holz GmbH, die Zimmerei- und Lagerhalle samt Lager- und Verkehrsflächen an die Neue Holzbau Trüeb AG (Kat. Nr. 7740). Aufgrund der wirtschaftlichen Situation musste der Betrieb der Neue Holzbau Trüeb AG auf Ende 2001 eingestellt werden. Der Betrieb der bisherigen Sägerei wird dagegen durch die Regi Holz GmbH in reduziertem Umfang weitergeführt.

Revision des Gestaltungsplanes ist unerlässlich

Da einerseits die Bestimmungen des Gestaltungsplanes für den Bereich der Altbauten keine Aussagen für bauliche Veränderungen enthalten, solche aber für den Fortbestand des Betriebes vorgesehen und notwendig sind und andererseits die möglichen Nutzungen im Bereich der Neue Holzbau Trüeb AG keinem Bedürfnis mehr entsprechen, erachten es die Grundeigentümer als unerlässlich, mit einer Revision des Gestaltungs-

planes, diesen den Bedürfnissen der Zeit anzupassen um so eine weitere sinnvolle Nutzung der beiden Liegenschaften zu ermöglichen.

2. Der neue, revidierte Gestaltungsplan

Die beiden Grundeigentümer führen, im Gegensatz zur früheren Holzbau Trüeb AG, keinen gemeinsamen Betrieb.

Absichten der Regi Holz GmbH: Reduzierter Sägereibetrieb

Die Regi Holz GmbH will den bisherigen Sägereibetrieb auf neuer Basis weiterführen. Im Gegensatz zu bisher sollen aber das Langholzlager eliminiert und nur bereits abgelängte Stämme angeliefert und verarbeitet werden. Dadurch entfällt der Ablad des Langholzes von der Breitstrasse aus und auch das lärmintensive Ablängen der Stämme mittels Handmotorsägen auf dem offenen Lagerplatz. Die Anlieferung soll über das Grundstück der Neue Holzbau Trüeb AG erfolgen und nur noch eine kleine, kurzfristige Lagerfläche beanspruchen. Im weiteren soll die verarbeitete Menge, die früher bis 5000m³ betrug, heute bei rund 1500m³ liegt, weiter bis auf etwa 600m³ pro Jahr reduziert werden.

Ersatz des baufälligen Schopfes, Bachfreilegung

Es ist vorgesehen, den baufälligen Schopf an der Breitstrasse durch ein volumenmässig vergleichbares Gebäude in leicht verschobener Lage mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung zu ersetzen. Im Zuge dieser baulichen Erneuerung möchte der Eigentümer zur Aufwertung der Umgebung den Chindismülibach zwischen Breitstrasse und Sägerei auf einer Länge von rund 25m freilegen und, soweit möglich, naturnah gestalten.

Absichten der Neue Holzbau Trüeb AG: Weitere Nutzung der bestehenden Halle

Die Neue Holzbau Trüeb AG sieht sich mit der Situation konfrontiert, dass eine Nutzung der bestehenden Halle unter den bisherigen Möglichkeiten des Gestaltungsplanes (Zimmerei- und Lagerhalle) aufgrund der heutigen Nachfrage kaum mehr möglich erscheint. Um dies zu ermöglichen sollten die Bestimmungen soweit erweitert werden, dass sich Betriebe mit höchstens mässigen Immissionen und ohne starkes Verkehrsaufkommen ansiedeln können. Ausgenommen sind allerdings reine Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe welche Altstoffe oder Recyclingmaterial umschlagen.

Die bisherige Schnitt- und Rundholzlagerfläche entfällt grösstenteils und kann der Landwirtschaftszone zugeführt werden, da auch die Regi Holz GmbH keinen Bedarf dafür hat.

Die bestehende Halle ist seit Herbst 2002 an die Firma Classic Boats vermietet. Diese will darin hauptsächlich Holzboote restaurieren und auch lagern.

3. Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung

3.1 Anlass

Artikel 47 der Raumplanungsverordnung, welche gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung erlassen wurde, legt fest, dass die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Baudirektion) Bericht darüber erstattet, wie der Nutzungsplan

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und
- den (übergeordneten) Richtplan berücksichtigt sowie
- den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

Dieser Bericht dient als Grundlage zur Beurteilung der Zweckmässigkeit der beschlossenen Änderungen.

Die vorgesehene Änderung eines bestehenden Gestaltungsplanes ist - verglichen etwa mit einer Neufestsetzung eines Gestaltungsplanes - von geringer Bedeutung. Insbesondere werden damit nur minimale neue bauliche Möglichkeiten eröffnet und auch die möglichen Nutzungen haben kaum Einfluss auf die Umwelt. Auf eine umfassende Berichterstattung wird deshalb verzichtet.

3.2 Raumplanerische und Umweltaspekte

Das Gebiet des Gestaltungsplanes Chindismüli liegt ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebietes. Die Nutzungen im Gestaltungsplangebiet haben sich in ihren infrastrukturellen Bedürfnissen

nach dem vorhandenen zu richten. Ein Ausbau, insbesondere von Strassen aber auch im Bereich Wasser oder Abwasser, ist deshalb auszuschliessen. Dem Gemeinwesen dürfen durch die Bedürfnisse der Nutzungen keine neuen Lasten entstehen.

Gleiche Lärmempfindlichkeit
wie die Umgebung

Das Gebiet wird derselben Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt wie die weitgehend überbauten Parzellen der Umgebung, welche in der Kernzone liegen. D.h. die im Gestaltungsplangebiet zulässigen Emissionen sind nicht höher als die bereits bei den Wohn- und Gewerbebauten zu dulddenden Immissionen. Von einem Konflikt ist deshalb bei Beachtung der Vorschriften nicht auszugehen.

3.3 Anregungen aus der Bevölkerung (Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwänden), Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen

Der Gestaltungsplan wurde vom 19. April 2002 bis 18. Juni 2002 d.h. während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurden der Plan dem kantonalen Amt für Raumplanung und Vermessung zur Vorprüfung unterbreitet.

Die kantonale Stellungnahme mit Auflagen zur Plangenehmigung datiert vom 23. Juli 2002 und vom 1. November 2002.

Sie erachtet die baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten des Entwurfs als zu weit gehend und mit dem kantonalen Richtplan nicht vereinbar, indem sie eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgehende Entwicklung ermöglicht, ohne die dafür notwendige betriebliche Notwendigkeit ausweisen zu können. An einer Aussprache vom 6. September 2002 wurde deshalb der Verzicht auf ein weiteres gewerbliches Gebäude und eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der bestehenden Halle vereinbart.

Während der Zeit der öffentlichen Auflage wurde eine Eingabe von 28 Unterzeichnenden mit 5 Begehren für Änderungen gemacht.

Im ersten Begehren wird der Verzicht auf den Baubereich für ein weiteres Gebäude gefordert. Aufgrund der Stellungnahme des Kantons entfällt dieses Gebäude, womit sich der Einwand erledigt.

Dem zweiten Begehren, dass mit einem neuen Gebäude im Baubereich

1b das bisherige Erscheinungsbild möglichst erhalten werden soll, wird durch Textergänzung im Gestaltungsplan Rechnung getragen.

Als dritte und vierte Eingabe wird der Wunsch vorgebracht, die Chindismüli-
strasse zwischen den Hausnummern 11 und 21 sowie die Breitstrasse
zwischen Haus Wüthrich und Schönaustrasse für den Schwerverkehr zu
sperrern. Erwünscht wäre schliesslich, als fünfte Eingabe, eine
Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h.

Die genannten Forderungen können nicht im Rahmen des Gestaltungs-
planes behandelt werden. Es handelt sich um polizeiliche Massnahmen die
im entsprechenden Verfahren umzusetzen wären. Dabei wäre zu
beachten, dass von den Beschränkungen nicht nur die beiden Betriebe im
Gestaltungsplangebiet sondern auch alle andern Liegenschaften in der
Chindismüli betroffen wären. Ebenso wäre zu beachten, dass der Schwer-
verkehr bei der künftigen Nutzung der Grundstücke ohnehin stark reduziert
sein wird. Schwertransporte mit Langholz z.B. sollen ganz entfallen und der
Verkehr des Bootsbaubetriebs erfolgt grösstenteils durch Personenwagen
mit Vierradantrieb mit Anhänger. Insbesondere die Sperrung der Breiti-
strasse wäre für die beiden Betriebe mit keinen Nachteilen verbunden und
damit akzeptierbar. Es wird deshalb empfohlen vorerst die Entwicklung
abzuwarten und dann das weitere Vorgehen festzulegen. Die Eingaben
werden in diesem Sinne abgelehnt.

14. 4. 2003, FCI