



Referenz-Nr.: ARE 19-1185

Kontakt: Aude Ratia-Brasier, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde Hausen am Albis

- Massgebende - Zonenplan 1:5'000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 5. Juni
Unterlagen 2019
- Bau- und Zonenordnung, Auszug Teilrevision Art. 1.1.1, 1.1.3 und 6 vom 5. Juni 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5. Juni 2019

Ausgangslage und Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der Campingplatz liegt eingebettet zwischen dem Naturschutzgebiet, dem Türlerseer See und dem Weiler Türlen und besteht bereits seit ca. 1958. Mit dem Strandbad grenzt er direkt an den See und weist ein Restaurant und sanitäre Einrichtungen auf. Ziel der Einzonung des Campingplatzes Türlerseer See ist es, die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen, um am bestehenden Standort zeitgemässe Campingplatzgebäude errichten zu können, da die sanitären Anlagen und das Restaurant nicht mehr dem heutigen Stand und Bedarf entsprechen. Die Parzelle auf welcher sich die Gebäude befinden, liegt in der kantonalen Freihaltezone und grenzt an die Weilerkernzone des Weilers Türlen.

Aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lage (Schutzverordnung Türlerseer See und BLN) ist für den Ersatzbau eine Einzonung in eine Erholungszone «Campingplatz» als auch die Erstellung einer Gestaltungsplanpflicht erforderlich, um dem Wert der Landschaft am Türlerseer See Rechnung zu tragen. Die Gestaltungsplanpflicht stellt sicher, dass besonders gut gestaltete Ersatzbauten erstellt werden. Es sind keine relevanten Veränderungen der Nutzungsintensität und des Bauvolumens beabsichtigt.

- Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hausen am Albis setzte mit Beschluss vom 5. Juni 2019 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und den öffentlichen Gestaltungsplan (GP) Campingplatz und Strandbad Türlerseer See fest. Gegen diese Beschlüsse wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 29. Juli 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. August 2019 ersucht die Gemeinde Hausen am Albis um Genehmigung der Vorlagen.

Der öffentliche GP wird mittels separater Verfügung genehmigt.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Campingplatz mit dem Campinggebäude und das Freibad sind am Standort bestehend. Die Nutzung (Campingplatz mit Freibad) bedingt die bestehende Lage am Türlersee. Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Campingplatz im Erholungsgebiet und auch der regionale Richtplaneintrag Erholungsgebiet C/D (Freibad/Campingplatz) liegt vor. Das wesentliche öffentliche Interesse an dieser Anlage ist entsprechend ausgewiesen, wodurch das Schaffen von Freihalte- und Erholungszonen nach § 61 ff. PBG gerechtfertigt ist. Im kommunalen Richtplan sind der Camping (C) und das Strandbad (Fb, regionale Festlegung) eingetragen.

Da das Areal des Campingplatzes im Bereich der Schutzverordnung Türlersee liegt und bereits als Erholungszone VIB ausgewiesen ist, bedarf es für die Einzonung grundsätzlich keiner vorgängigen Revision der Schutzverordnung. Dies erfolgt nach der Festsetzung des vorliegenden Gestaltungsplanes in Anpassung an die Situation im Detail. Dabei sollen die Gewässerparzelle des Fellibaches einer Naturschutzzone zugeteilt werden und die Erholungszone VIB soll mit der Parzellengrenze abgestimmt werden.

Neben dem Ziel, am bestehenden Standort ein neues zeitgemässes Campingplatzgebäude zu errichten, soll darüber hinaus die Gesamtsituation des Campingplatzes geregelt werden, so dass klar ist, welche Nutzungen wo möglich sind und welche Anforderungen in Anbetracht der Lage bestehen. Dadurch soll eine zeitgemässe, effiziente und optimal geordnete und in die Landschaft eingepasste Anlage erreicht werden.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Für eine eingepasste Anlage ist die Erholungszone Camping und Strandbad (Ec) vorgesehen. Mit der Einzonung und der GP-Pflicht wird keine neue Nutzung ermöglicht und gegenüber dem Bestand sind keine wesentlichen Intensivierungen in Bezug auf die Nutzungsdichte verbunden. Ebenfalls hat die Einzonung keine Auswirkung auf den Ausbaugrad. Das zulässige Bauvolumen für das Campingplatzgebäude wird im Gestaltungsplan fixiert. Die Erholungszone ermöglicht lediglich die Erneuerung der bestehenden Anlage. Die bestehende Parkieranlage wird im GP belassen. Der nördliche Teil der Anlage ist bereits heute teilweise asphaltiert. Eine Vergrösserung dieser Fläche ist nicht zulässig.

Die Duschen und das Lager des Strandbades liegen im Nahbereich des Fellibaches. Bei einem Ersatz muss ein grösserer Abstand zum Bach vorgesehen werden, so dass der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen freigehalten wird. Der dafür vorgesehene Baubereich B liegt daher verschoben zum bestehenden Gebäude. Die Gebäudedimensionen (Gebäudegrundfläche und Höhe) eines Ersatzbaus in Baubereich B haben sich nach den Ausmassen des bestehenden Duschengebäudes zu richten.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 7. Februar 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen

und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen 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 sowie dem genehmigten öffentlichen GP «Campingplatz und Strandbad Türlensee» samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Hausen am Albis mit Beschluss vom 5. Juni 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hausen am Albis wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung sowie dem genehmigten öffentlichen GP «Campingplatz und Strandbad Türlensee» aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur [nur bei Ein- und Auszonungen; für Nachführung der Fruchtfolgeflächen] und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Hausen am Albis (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis Katasterbearbeiterorganisation [KBO]
 - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz [nur bei Ein- und Auszonungen; für Nachführung der Fruchtfolgeflächen]
 - Eröffnung an Bund-ARE nach Massgabe von Art. 46 Abs. 1 Bst. a RPV

VERSENDET AM 16. DEZ. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Hausen am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Zonenplan

1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

16. Dez. 2019

BDV-Nr.

1185/19

Festlegungen



Erholungszonen



kommunale Freihaltezone



Weiler



Gestaltungsplanpflicht

Informationsinhalte



kantonale Landwirtschaftszone



kantonale Freihaltezone



Wald



Gewässer

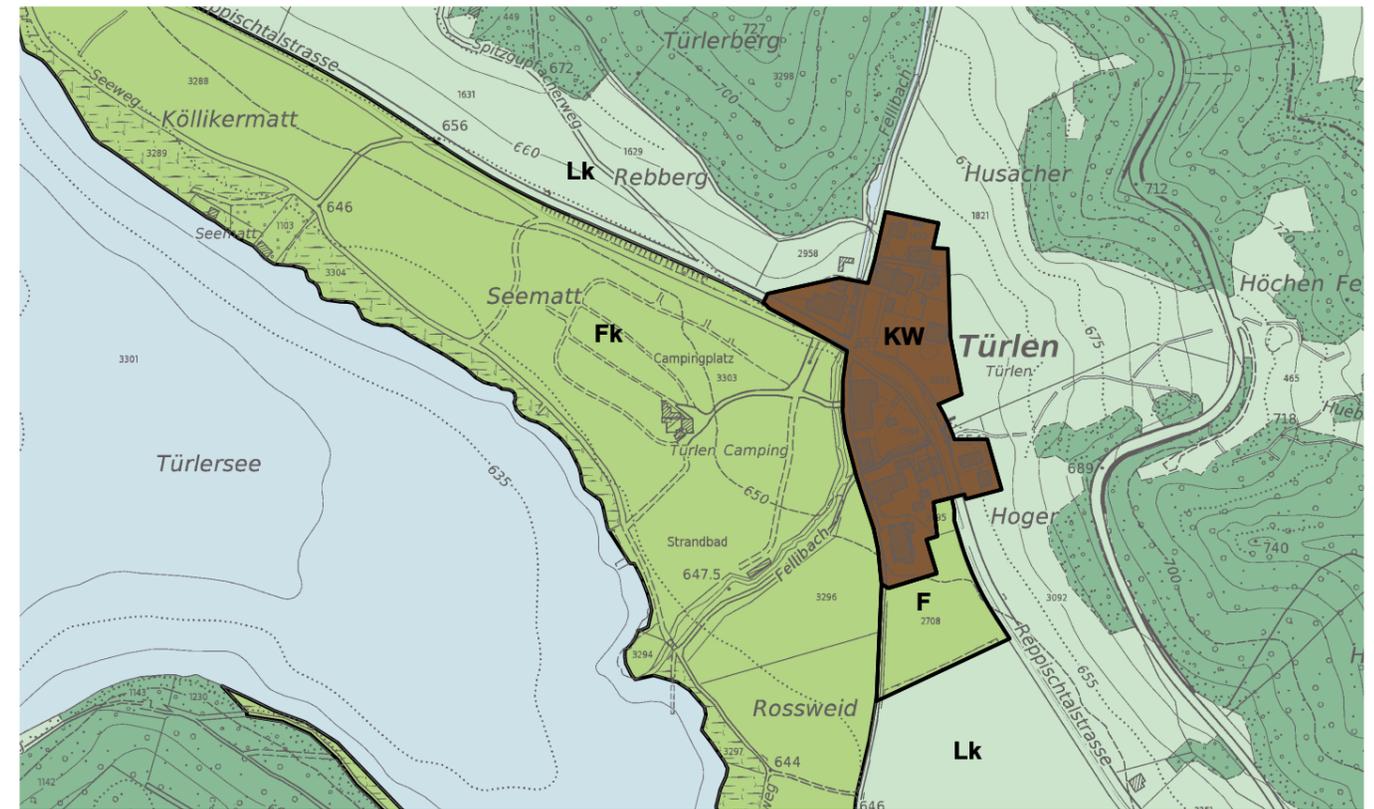


beantragte Festlegungen

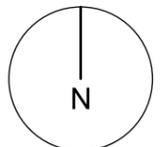
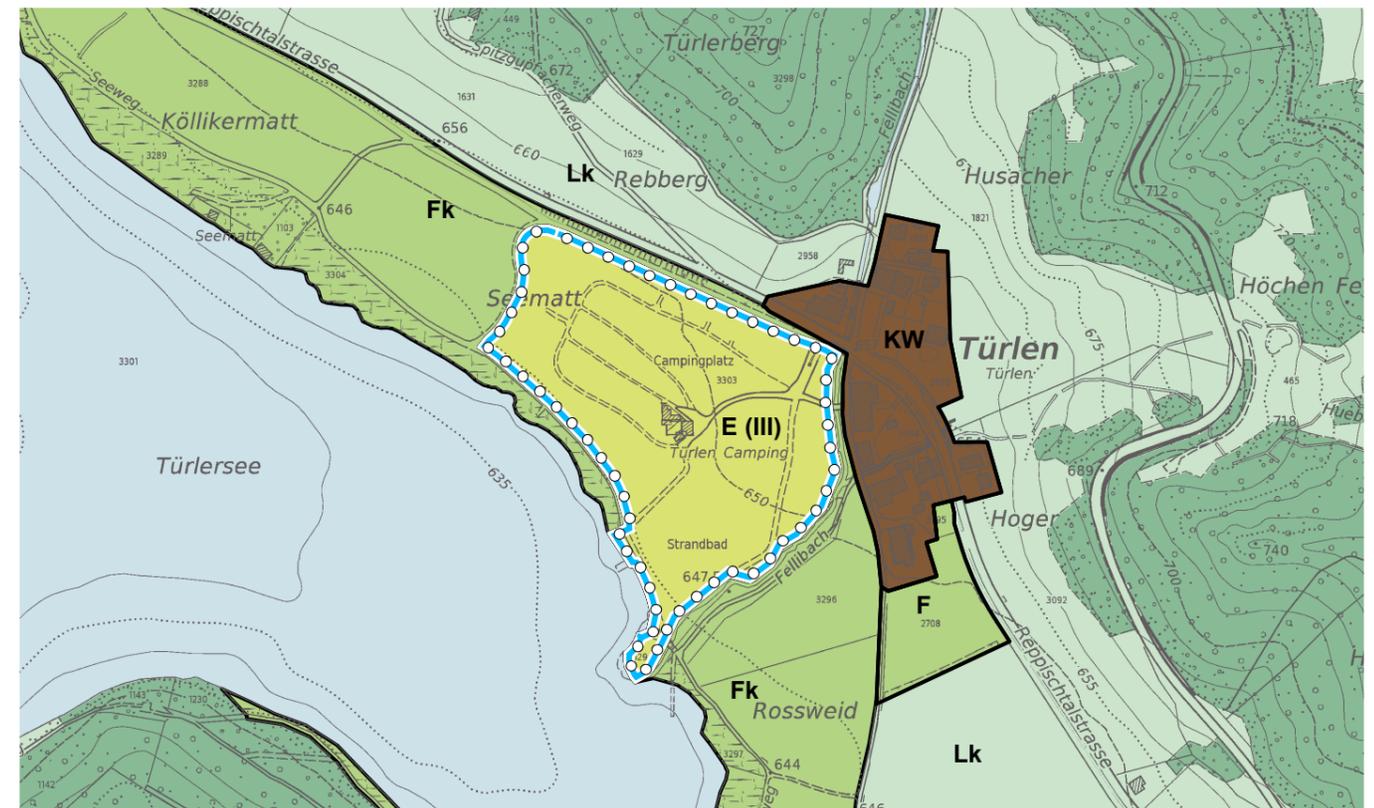
Empfindlichkeitsstufe (ES)

III

Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan revidiert



Grundlagedaten
 Übersichtsplan: GIS-ZH (Nutzungsvertrag GV3627)
 Kantonale Mehranforderungen: gpw 5.7.2018
 Druckdatum: 18.6.2019





Gemeinde Hausen am Albis
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Auszug Teilrevision Art. 1.1.1, 1.1.3 und 6

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

16. Dez. 2019

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1185/19

Die Gemeinde Hausen A. A. erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONEN

1.1 Zoneneinteilung

1.1.1 Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

| Zonenart | | ES |
|--|--------|---------|
| Krenzonen | | |
| Kernzone I | KI | III |
| Kernzone II | KII | III |
| Kernzone Weiler | KW | III |
| Wohnzonen | | |
| Wohnzone | W/1.2 | II |
| Wohnzone | W/1.4 | II |
| Wohnzone | W/1.8 | II |
| Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis für mässig störende Betriebe | W | III |
| Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG/2.0 | III |
| Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG3.0 | III |
| Gewerbezone | G | III |
| Zone für öffentliche Bauten | Oe | II/III* |
| *) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan | | |
| Kommunale Freihaltezone | F | - |
| Erholungszonen | | |
| Sportanlagen | Ea | - |
| Familiengartenareale | Eb | - |
| Reservezone | R | - |

Die Gemeinde Hausen A. A. erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONEN

1.1 Zoneneinteilung

1.1.1 Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

| Zonenart | | ES |
|--|-----------|------------|
| Krenzonen | | |
| Kernzone I | KI | III |
| Kernzone II | KII | III |
| Kernzone Weiler | KW | III |
| Wohnzonen | | |
| Wohnzone | W/1.2 | II |
| Wohnzone | W/1.4 | II |
| Wohnzone | W/1.8 | II |
| Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis für mässig störende Betriebe | W | III |
| Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG/2.0 | III |
| Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG3.0 | III |
| Gewerbezone | G | III |
| Zone für öffentliche Bauten | Oe | II/III* |
| *) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan | | |
| Kommunale Freihaltezone | F | - |
| Erholungszonen | | |
| Sportanlagen | Ea | - |
| Familiengartenareale | Eb | - |
| Campingplatz - Strandbad | Ec | III |
| Reservezone | R | - |

- 1.1.2 In den gelb bandierten Zonenteilen sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (PW) zu ergreifen (Nachweis der Planungswerte)
- 1.1.3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Gestaltungspläne, welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einhalten und welche die Zielsetzungen der jeweiligen Gestaltungsplanpflicht erfüllen, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates.
Den einzelnen Gestaltungsplänen liegen folgende Hauptziele zugrunde:

Rotägerten

Die Gestaltungsplanpflicht Rotägerten bezweckt

- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
- Sicherung des Gewässerraumes zur Revitalisierung des Stutz- und Chalberweidlibaches und Gewährleistung des Hochwasserschutzes
- Umsetzung fortschrittlicher Energiesysteme

Rauchmatt

Die Gestaltungsplanpflicht Rauchmatt bezweckt

- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
- fortschrittliche Energiesysteme

- 1.1.4 **Bestehende Gestaltungspläne**
In Gebieten, in welchen rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen, gehen diese der Bau- und Zonenordnung vor. Für die Ausnützung gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes oder sofern auf die Bauordnung Bezug genommen wird, die geltende Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes.

- 1.1.2 In den gelb bandierten Zonenteilen sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (PW) zu ergreifen (Nachweis der Planungswerte)
- 1.1.3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Gestaltungspläne, welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einhalten und welche die Zielsetzungen der jeweiligen Gestaltungsplanpflicht erfüllen, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates.
Den einzelnen Gestaltungsplänen liegen folgende Hauptziele zugrunde:

Rotägerten

Die Gestaltungsplanpflicht Rotägerten bezweckt

- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
- Sicherung des Gewässerraumes zur Revitalisierung des Stutz- und Chalberweidlibaches und Gewährleistung des Hochwasserschutzes
- Umsetzung fortschrittlicher Energiesysteme

Rauchmatt

Die Gestaltungsplanpflicht Rauchmatt bezweckt

- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
- fortschrittliche Energiesysteme

Campingplatz und Strandbad Türlerse

Die Gestaltungsplanpflicht Campingplatz und Strandbad bezweckt

- eine besonders gute Einordnung der Campingplatzanlage in die empfindliche Umgebung, welche sich im Bereich der Schutzverordnung Türlerse befindet
- die Regelung der mobilen Campingeinrichtungen (Standplätze), der Bereiche für Erholung und Sport sowie der Erschliessung und der Zugänge

- 1.1.4 Bestehende Gestaltungspläne
In Gebieten, in welchen rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen, gehen diese der Bau- und Zonenordnung vor. Für die Ausnützung gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes oder sofern auf die Bauordnung Bezug genommen wird, die geltende Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes.

6 ERHOLUNGSZONEN

6.1 Erholungszone Ea: Sportanlagen

6.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Sportanlagen dienen, zulässig.

6.1.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 m.

6.2 Erholungszone Eb: Familiengärten

6.2.1 In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude und Einrichtungen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

6.2.2 Familiengartenhäuser dürfen höchstens 10 m² Gebäudegrundfläche aufweisen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 3.5 m.

6.3 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

6 ERHOLUNGSZONEN

6.1 Erholungszone Ea: Sportanlagen

6.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Sportanlagen dienen, zulässig.

6.1.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 m.

6.2 Erholungszone Eb: Familiengärten

6.2.1 In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude und Einrichtungen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

6.2.2 Familiengartenhäuser dürfen höchstens 10 m² Gebäudegrundfläche aufweisen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 3.5 m.

6.3 Erholungszone Ec: Campingplatz und Strandbad

6.3.1 In der Erholungszone Ec sind mobile Campingeinrichtungen für die temporäre Wohnnutzung im Sinne eines Campingplatzes sowie gemeinschaftliche Gebäude und Einrichtungen zulässig, die für den Betrieb eines Campingplatzes und des Strandbades notwendig sind.

6.3.2 Die maximale Gesamthöhe für jegliche Bauten beträgt 5.5 m. Es sind lediglich eingeschossige Bauten zulässig.

6.4 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.



Gemeinde Hausen am Albis
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

Einzonung Camping Türlerseer

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
mit Bericht zu den Einwendungen



Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Einleitung | 3 |
| 1.1 Ausgangslage | 3 |
| 1.2 Standortgebundenheit | 5 |
| 1.3 Umfang der Teilrevision | 5 |
| 2. Übergeordnete Vorgaben | 6 |
| 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen | 6 |
| 2.2 Natur- und Landschaftsschutz | 7 |
| 2.3 Naturgefahren - Gewässer | 8 |
| 2.4 Weitere Grundlagen | 9 |
| 3. Vorhaben Campingplatzgebäude | 12 |
| 4. Ziele der Revision | 13 |
| 5. Bauordnung | 13 |
| 6. Anpassung Zonenplan | 15 |
| 7. Auswirkungen der Teilrevision | 16 |
| 8. Mitwirkung | 19 |
| 8.1 Kantonale Vorprüfung | 19 |
| 8.2 Mitwirkung - Bericht zu den Einwendungen | 20 |
| 8.3 Anhörung | 20 |
| 9. Schlussbemerkung | 20 |

Auftraggeber

Gemeinde Hausen am Albis

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter, Sachbearbeitung

1. Einleitung

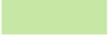
1.1 Ausgangslage

Situation

Der Campingplatz liegt eingebettet zwischen Naturschutzgebiet, dem Türlensee und dem Weiler Türlen. Er besteht bereits seit ca. 1958.

Mit seinem Strandbad grenzt er direkt an den See. Er weist ein Restaurant und sanitäre Einrichtungen auf.

Bestand

-  Stellplätze für mobile Campingeinrichtungen
-  Zeltwiese
-  Campinggebäude mit Restaurant
-  Spielplatz
-  Parkierung / Erschliessung
-  Strandbad / Liegewiese
-  Strandbad Duschen etc.
-  Strandbad Badebereich



Das Campingplatzgebäude mit Restaurant wurde 1958 erstellt



Absicht - Neubaubedarf

Die Gemeinde Hausen am Albis möchte ihr Campingplatzgebäude mit Restaurant Vers. Nr. 1335 auf Kat. Nr. 3303 umbauen. Die bestehenden sanitären Anlagen und das Restaurant entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand und Bedarf.

Bebauungsidee / Neubau

Für den Neubau des Campingplatzgebäudes besteht bereits ein Entwurf (Vorschlag Neubau, 11.1.2018).



Die Parzelle auf welcher sich das Gebäude befindet, liegt derzeit in der kantonalen Freihaltezone und grenzt an die Weilerkernzone des Weilers Türlen.

Kantonale Freihaltezone (gpw 5.7.2018)



Abklärungen mit dem ARE

Gemäss ersten Abklärungen der Gemeinde mit der Baudirektion des Kantons Zürich sind für den Neubau eine Einzonung in eine Erholungszone "Campingplatz" sowie ein Gestaltungsplan erforderlich. Bei einer Rückfrage bei Herr Benz vom ARE am 8. Mai 2017 wurde diese Aussage bestätigt. Aufgrund der Landschaftlich empfindlichen Lage (Schutzverordnung und BLN) sei ein Gestaltungsplan erforderlich.

Gesamtrevision Hausen am Albis 2013

Die Ortsplanung von Hausen am Albis wurde von 2010 - 2013 überprüft und revidiert. In der Folge wurde 2015 die Umzonung Weid von Freihaltezone in Erholungszone vorgenommen.

Es wird derzeit kein Bedarf oder Anlass gesehen, der in den nächsten ca. 5 Jahren eine weitere Revision der Nutzungsplanung bedingen würde.

Kurzfristiges Anliegen Campingplatzgebäude – Teilrevision erforderlich

Für die Schaffung der Grundlagen der Entwicklung im Campingplatz Türlensee ist daher eine Teilrevision erforderlich.

1.2 Standortgebundenheit

Bestehende Anlage

Der Campingplatz mit einem Campinggebäude und das Freibad sind am Standort bestehend.

Die Nutzung (Campingplatz mit Freibad) bedingt die bestehende Lage am Türlerseer.

Richtplaneintrag
Erholungsgebiet

Der Richtplaneintrag Erholungsgebiet C (Freibad) und D (Campingplatz) im regionalen Richtplan liegt vor. Damit ist das wesentliche öffentliche Interesse an dieser Anlage ausgewiesen.

Umsetzungsvorlage der Kulturlandinitiative abgelehnt

Das Zürcher Volk hat die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative am 27. November 2016 abgelehnt.

Für die Beurteilung von hängigen und neuen Planungen gilt weiterhin das Kreisschreiben der Baudirektion «Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung» vom 4. Mai 2015. Es definiert die hohen Anforderungen an Ein- und Umzonungen, welche aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und des neuen kantonalen Richtplans gelten.

Bereits vor Aufhebung der Weisung zur Kulturlandinitiative an die Gemeinden galt jedoch:

„Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen nach § 48 PBG, das Schaffen von Freihalte- und Erholungszonen nach § 61 ff. PBG, [...] Da solche Planungen nicht in erster Linie der Bereitstellung von Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen dienen, sondern der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, ist deren Ausnahme gerechtfertigt.“

Dazu zählen Nutzungen im öffentlichen Interesse wie Sport- und Erholungsanlagen, welche nicht innerhalb der Bauzonen realisiert werden können.

Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse am Campingplatz und dem Freibad ist gegeben.

1.3 Umfang der Teilrevision

Einzonungsvorlage

Für die Einzonung des Campingplatzes Türlerseer in eine Erholungszone wurde vorliegende Teilrevisionsvorlage ausgearbeitet. Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Zonenplan
- Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Bericht zu den Einwendungen
- Anpassung Bauordnung

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan

- Landschaft (BLN), Moorlandschaft (ML) oder Auengebiet (AG) von nationaler Bedeutung (übergeordnete Festlegung)
- Übriges Landwirtschaftsgebiet
- Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
- Erholungsgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturschutzgebiet (in Gewässern)
- Wald
- Gewässer
- Landschafts-Förderungsgebiet
- Landschafts-Schutzgebiet

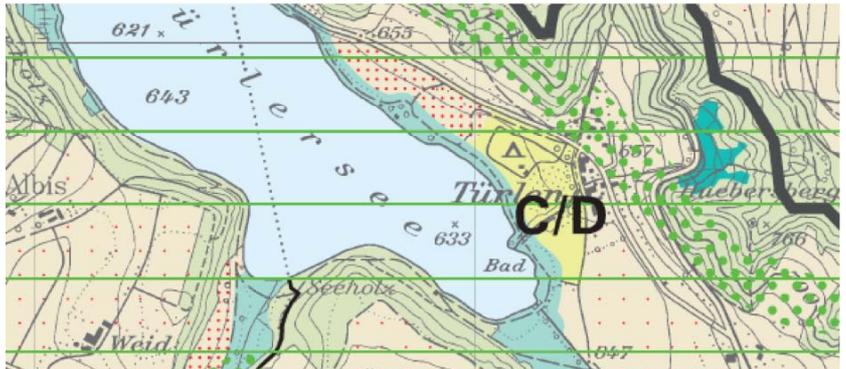
Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Campingplatz Türlerseer im Erholungsgebiet.



Regionaler Richtplan Knonaueramt

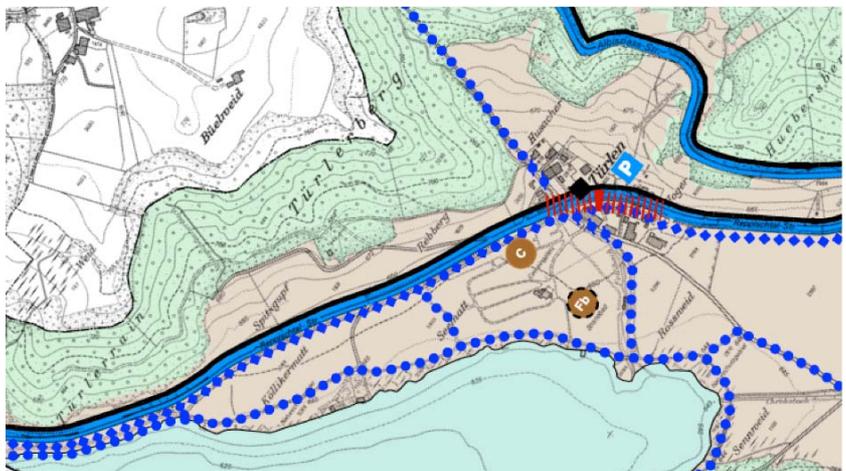
- C Besonderes Erholungsgebiet C (Freibad)
- D Besonderes Erholungsgebiet D (Campingplatz)
- Freihaltegebiet (Trenn- und Umgebungsschutzgebiet)
- Naturschutzgebiet

Gemäss regionalem Richtplan liegt der Campingplatz im Erholungsgebiet C/D (Freibad/Campingplatz).



Kommunale Richtplanung

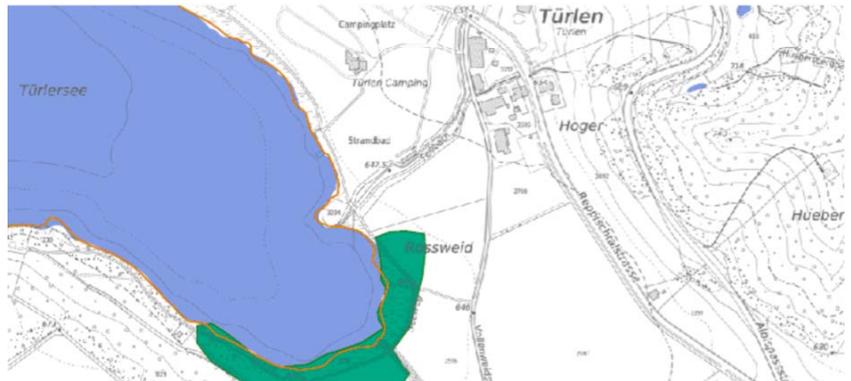
Im kommunalem Richtplan ist der Camping (C) und das Strandbad (Fb, regionale Festlegung) eingetragen.



Flachmoor

Flachmoor-Inventar

Das Strandbad liegt nahe an einem Flachmoor von nationaler Bedeutung.



2.3 Naturgefahren - Gewässer

Gewässer

Gewässerraum Türlersee

Der Gewässerraum Türlersee ist noch nicht festgesetzt.

Der erforderliche Abstand gemäss Übergangsbestimmungen von 20 m kann - gemessen ab der Landseite des Schilfgürtels - im Bereich des Campingplatzes problemlos eingehalten werden, so dass auf die Gewässerraumausscheidung in Anbetracht der geringen Anstosslänge der Erholungszone für den Campingplatz an den See im Rahmen der Einzonung verzichtet werden kann. In Absprache mit dem AWEL kann der Uferstreifen und der künftige Gewässerraum des Türlersees in die Erholungszone ingezont werden.

Gewässerraum Fellibach

Entlang des Areals verläuft der Fellibach. Für die Sicherstellung des Hochwasserschutzes und den Schwellenersatz liegt der Entwurf eines Bauprojekts vor (Holinger AG, 24.8.2015), in welchem auch ein Entwurf für die Gewässerraumfestlegung erarbeitet wurde.

Der Gewässerraum des Fellibaches soll im Rahmen des Gewässerbauprojektes festgelegt werden. Die Festlegung erfolgt in einem separaten Verfahren zur Gewässerraumausscheidung.

In Absprache mit dem AWEL kann der Uferstreifen und der künftige Gewässerraum des Fellibaches in die Erholungszone ingezont werden.

Gewässerökonomie

-  Natürlich, naturnah
-  Wenig beeinträchtigt
-  Stark beeinträchtigt
-  Künstlich, naturfremd
-  Eingedolt
-  Überprüfen, Neuerhebung
-  Nicht klassiert

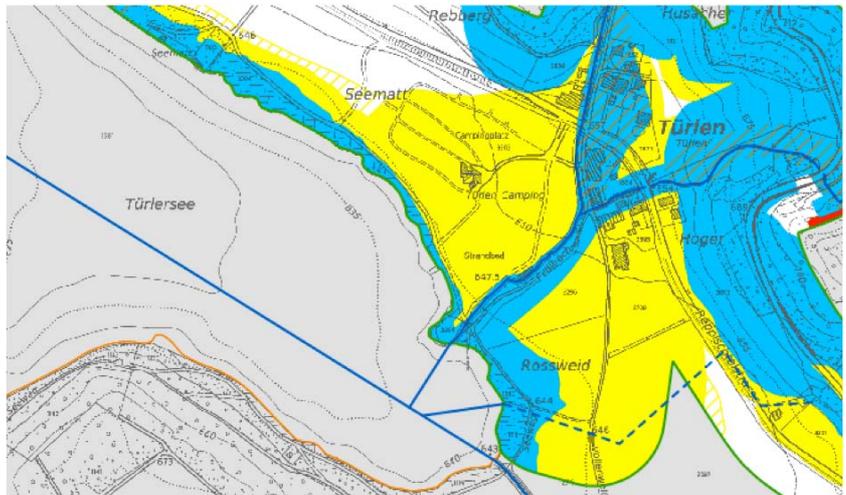


Gefahrenkarte

Synoptische Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)

Der Campingplatz liegt im Bereich geringer Gefährdung durch Hochwasser.



Gewässerschutz

- Gewässerschutzbereich Ao
- Öffentlicher Badeplatz

Der Campingplatz liegt im Gewässerschutzbereich Ao.



2.4 Weitere Grundlagen

Seebautenkataster

Der Freibadbereich ist im Seebautenkataster eingetragen.

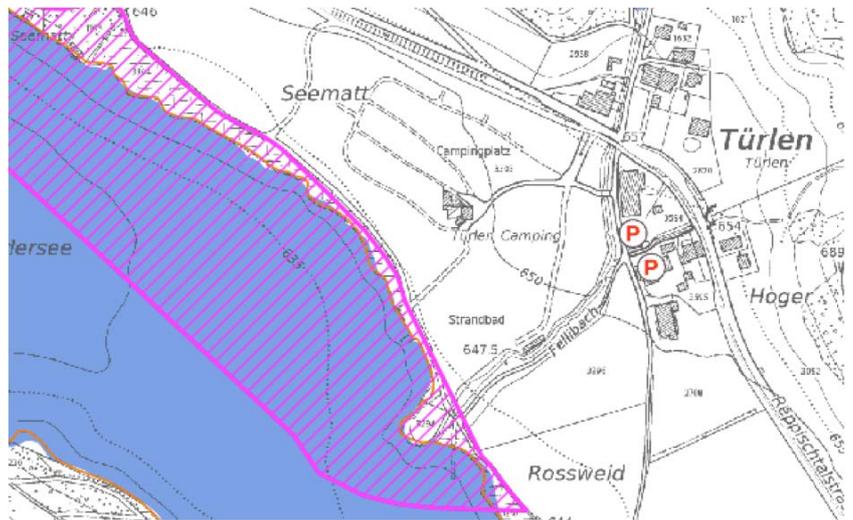


Kataster der belasteten Standorte

Ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte besteht nicht.

Archäologische Zonen

Das Seearéal liegt in einer archäologischen Zone (Nr. 1.0, ZAG-ObvID 1763, BFS-Nr. 4).



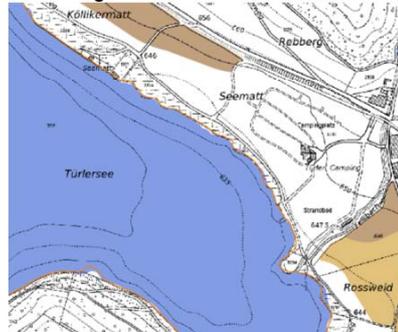
Fruchfolgefleichen

Da das Areal des Campingplatzes gemäss Richtplan im Erholungsgebiet, sind keine Fruchfolgefleichen betroffen.

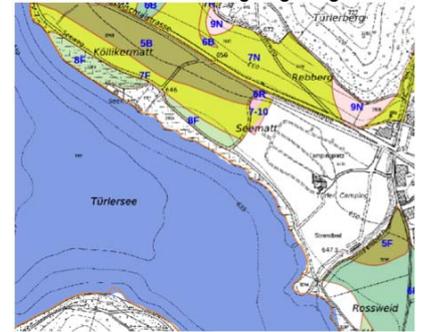
Die Nutzungseignung ist ebenfalls nicht klassiert.

- FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)

Fruchfolgefleichen



Güteklasse der Nutzungseignung



Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2016/17)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Der Campingplatz und das Strandbad sind mit der Haltestelle Hausen am Albis, Türlerseer durch die Postautolinie 223 im Halbstundentakt werktags und Stundentakt sonntags erschlossen.

Wanderwege

- Wegweiser
- Wanderweg bestehend

Entlang und durch das Areal verlaufen Wanderwege. Diese werden nicht verändert.

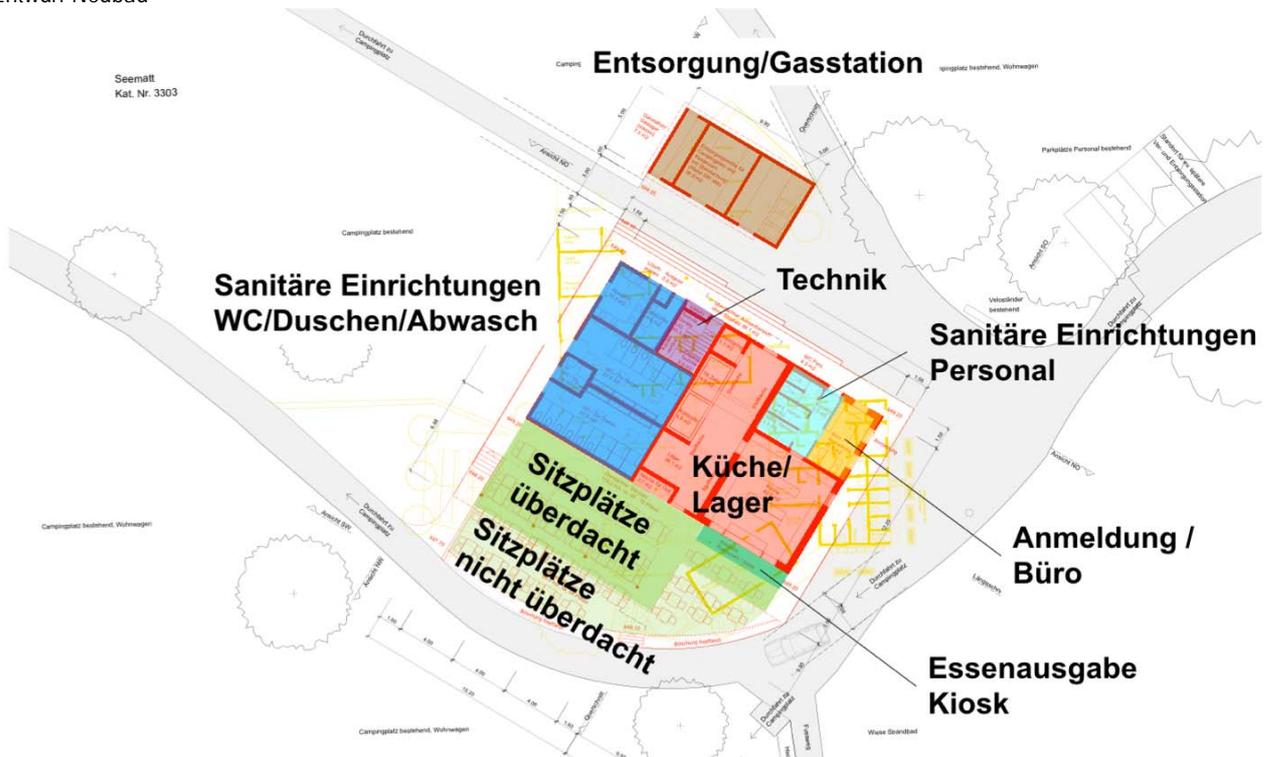


3. Vorhaben Campingplatzgebäude

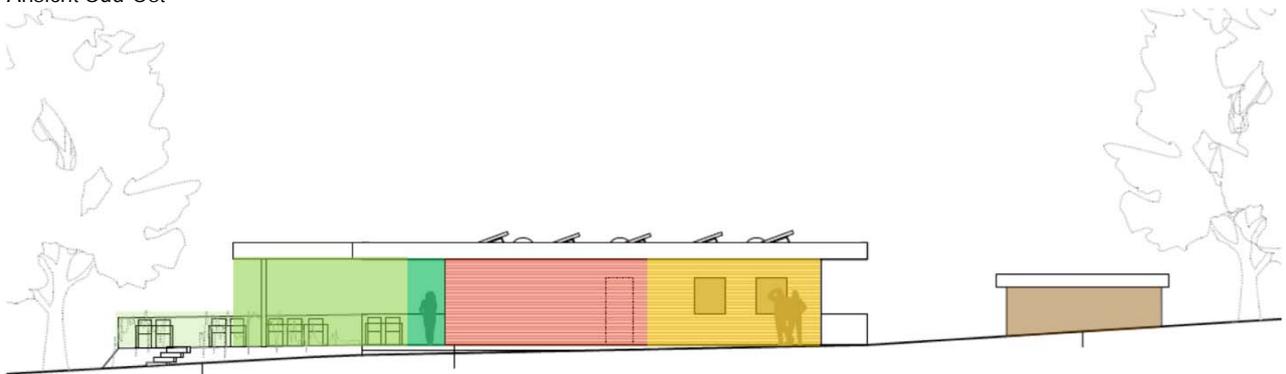
Ersatzneubau erforderlich

Um den aktuellen Bedürfnissen gerecht zu werden und um ein zeitgemässes Restaurant sowie sanitäre Einrichtungen zu ermöglichen muss das bestehende Gebäude durch einen Ersatzneubau am gleichen Standort ersetzt werden.

Entwurf Neubau



Ansicht Süd-Ost



4. Ziele der Revision

Zeitgemässe Erneuerung
und situationsgerechte Re-
gelung

Ziel der Einzonung der des Campingplatzes Türlensee ist es, die erforderliche Voraussetzung zu schaffen, um am bestehenden Standort ein neues zeitgemässes Campingplatzgebäude errichten zu können.

Darüber hinaus soll die Gesamtsituation des Campingplatzes geregelt werden, so dass klar ist, was wo möglich ist und welche Anforderungen in Anbetracht der Lage bestehen, um so eine zeitgemässe, effiziente und optimal geordnete und in die Landschaft eingepasste Anlage zu erreichen.

5. Bauordnung

Anpassungsbedarf

Die Einzonung erfordert eine Teilrevision der Bauordnung, da die bestehenden Bestimmungen der Erholungszone Ea (Sportanlagen) und Eb (Familiengärten) für den Campingplatz nicht angewendet werden können. Es wird eine Erholungszone "Camping und Strandbad Ec" vorgesehen.

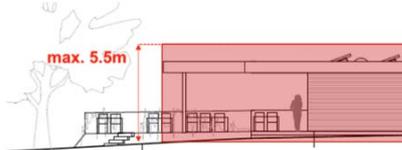
Neuer Erholungszonentyp

6.3 Erholungszone Ec: Campingplatz und Strandbad

6.3.1 In der Erholungszone Ec sind mobile Campingeinrichtungen für die temporäre Wohnnutzung im Sinne eines Campingplatzes sowie gemeinschaftliche Gebäude und Einrichtungen zulässig, die für den Betrieb eines Campingplatzes und des Strandbades notwendig sind.

6.3.2 Die maximale Gesamthöhe für jegliche Bauten beträgt 5.5 m. Es sind lediglich eingeschossige Bauten zulässig.

Maximale Gesamthöhe



Die Gesamthöhe wird auf 5.5 m festgelegt. Es werden wie beabsichtigt nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Dies ermöglicht die Erstellung des erforderlichen Ersatzneubaus für das Restaurant / Campingplatzgebäudes.

Der Ersatzneubau wird ab dem weitgehend bestehenden, gestalteten Terrain lediglich eine Höhe von ca. 3.30- 3.50m aufweisen. Aufgrund des abfallenden Geländes ist jedoch baurechtlich eine Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe von 5.5m ab gewachsenem Terrain erforderlich.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Aufgrund der Situation, dass im Bereich des Campingplatzes mit den Wohnwagen, Zelten etc. eine Form temporärer Wohnnutzungen bestehen, gleichzeitig jedoch auch das Restaurant und Strandbad betrieben werden, besteht lediglich ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Daher wird dem ganzen Perimeter der Erholungszone Ec die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

Gestaltungsplanpflicht

Zur Sicherung der Einordnung ins empfindliche Umfeld des Türlerseegebietes und zur Regelung der Details zur Erschliessung, der Zugänge und der Nutzungsanordnungen wird eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Der Gestaltungsplan wird zusammen mit der Einzonungsvorlage erarbeitet.

1.1.3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Gestaltungspläne, welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einhalten und welche die Zielsetzungen der jeweiligen Gestaltungsplanpflicht erfüllen, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates. Den einzelnen Gestaltungsplänen liegen folgende Hauptziele zugrunde:

Campingplatz und Strandbad Türlerseer

Die Gestaltungsplanpflicht Campingplatz und Strandbad bezweckt

- eine besonders gute Einordnung der Campingplatzanlage in die empfindliche Umgebung, welche sich im Bereich der Schutzverordnung Türlerseer befindet
- die Regelung der mobilen Campingeinrichtungen (Standplätze), der Bereiche für Erholung und Sport sowie der Erschliessung und der Zugänge

Gestaltungsplan

| Festsetzung | |
|-------------|---|
| | Geltungsbereich |
| | Baubereiche |
| | Aussenrestauration |
| | Campingbereich |
| | Strandbadbereich |
| | Spielplatz |
| | Sichtschutzbestockung |
| | Zu- und Wegfahrt MIV |
| | Bereich für Veloabstellplätze |
| | Bereich für Parkierung/ Parkierungsfläche auf Wiese als Überlauf in Spitzenzeiten |
| | öffentlicher Fussweg |

Der Situationsplan des Gestaltungsplan Campingplatz und Strandbad Türlerseer präsentiert sich wie folgt:



Konkretisierungen im Gestaltungsplan

Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden die Vorschriften der Bauordnung weiter konkretisiert. Die Nutzung wird Bereichsweise festgelegt, die Gebäudehöhe wird insbesondere für einen allfälligen Ersatzbau des Duschengebäudes (Baubereich B) weiter eingeschränkt sowie auf die Höhe des bestehenden Gebäudes beschränkt und die Angaben betreffend Erschliessung und Parkierung werden verfeinert.

6. Anpassung Zonenplan

Anpassung Zonenplan

Einzonung einer Fläche der Parzelle Kat. Nr. 3303 von 39'842 m² sowie des Grundstücks Kat. Nr. 3294 mit einer Fläche von 595 m² von der kantonalen Freihaltezone* in die Erholungszone Ec ES III.

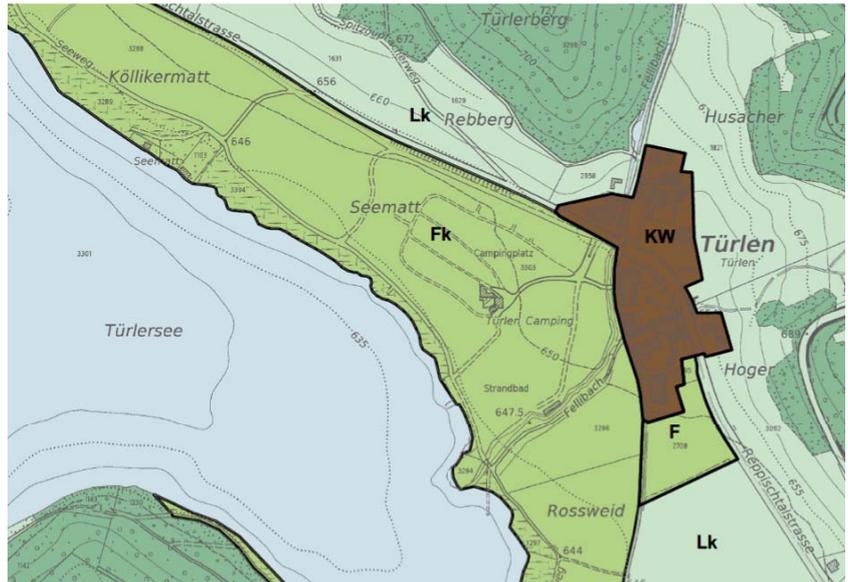
Bestand (neue Darstellung)

Festlegungen

| | |
|-----------|-------------------------|
| F | kommunale Freihaltezone |
| KW | Weiler |

Informationsinhalte

| | |
|-----------|-------------------------------|
| Lk | kantonale Landwirtschaftszone |
| Fk | kantonale Freihaltezone |
| | Wald |
| | Gewässer |



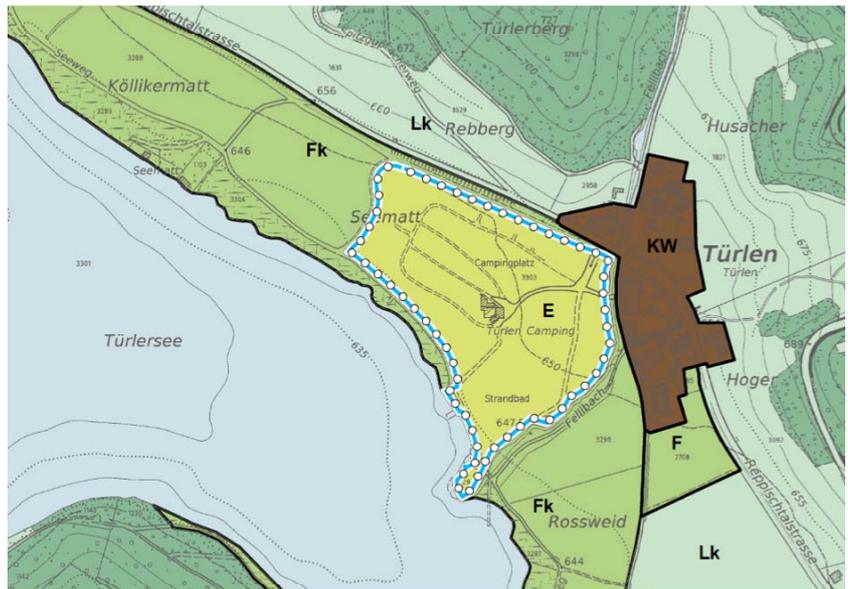
Neu: Ec

Festlegungen

| | |
|-------------|-------------------------|
| E | Erholungszone |
| F | kommunale Freihaltezone |
| KW | Weiler |
| ○ ○ ○ ○ ○ ○ | Gestaltungsplanpflicht |

Informationsinhalte

| | |
|-----------|-------------------------------|
| Lk | kantonale Landwirtschaftszone |
| Fk | kantonale Freihaltezone |
| | Wald |
| | Gewässer |
| | beantragte Festlegungen |



* Im Rahmen der Gemeindeübernahmen in den ÖREB-Kataster werden die Daten von den kantonalen Fachstellen eingehend überprüft. Dabei ist festgestellt worden, dass beim Türlersee eine kantonale Freihaltezone nicht korrekt in den Daten der amtlichen Vermessung eingetragen war, so dass diese in den rechtskräftigen Zonenplänen der Gemeinde nicht ersichtlich ist.

Der Fehler wurde zwischenzeitlich korrigiert.

7. Auswirkungen der Teilrevision

Gesamtschau Erholungs-
zonen

Die Gesamtfläche der Zone Erholungszonen in Hausen am Albis beträgt derzeit 4.2 ha. Der Hauptteil wird durch den Sportplatz Jonentäli beansprucht. Der Campingplatz mit Strandbad ist auf die Lage am Türlensee angewiesen, so dass für diese Nutzung keine bestehende Erholungszone in Betracht gezogen werden kann.

Einwohnerpotenzial

Die Teilrevision hat keinen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial der Gemeinde.

Verkehrsmenge und
Erschliessung

Aufgrund der Einzonung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrsmenge zu erwarten. Durch die Einzonung mit Gestaltungsplanpflicht wird lediglich ein Ersatzneubau für das bestehende Campinggebäude/Restaurant und die Regelung des Areals ermöglicht. Er erfolgt lediglich eine modernisierung nicht aber eine Nutzungsintensivierung oder Erweiterung.

Landschaft

Die Einzonung ermöglicht die Erneuerung und den Fortbestand der bestehenden Anlage. An die Einordnung eines allfälligen Ersatzneubaus sowie der Gesamtanlage wird im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht erhöhte Anforderungen gestellt.

Naturschutz

Durch die Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass erhöhte Anforderungen eingehalten werden. Mit zusätzlichen Vorschriften im Rahmen des Gestaltungsplanes bezüglich Nutzung für Veranstaltungen (keine lauten Konzerte, keine übermässigen Lichtemissionen etc.) und den Vorschriften zu Licht, Lärm, Düngung und Neophyten wird der Situation im Bereich des umliegenden Naturschutzgebietes und dem nahegelegenen Flachmoor Rechnung getragen und der Erhalt einer geringen Störungsintensität für das umliegende Naturschutzgebiet und Flachmoor gewährleistet.

Gewässerräume/Uferstreifen,
Hochwasserschutz

Die Hochwassergefährdung durch den Fellibach soll nach Möglichkeit im Rahmen des Bachausbauprojektes behoben werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden dennoch erforderliche Objektschutzmassnahmen verlangt.

Der Gewässerraum wird für den Fellibach im Rahmen des Bachausbauprojektes festgelegt. Durch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht kann der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen für den Türlensee und den Fellibach freigehalten werden. In Absprache mit dem AWEL kann daher der Uferstreifen in die Erholungszone eingezont werden.

Es findet keine Nutzungsintensivierung, sondern lediglich eine Modernisierung und Neuordnung statt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Gewässer zu erwarten.

Grundwasser

Das für die Einzonung vorgesehene Grundstück liegt im Gewässerschutzbereich A₀. Angaben zur Lage der Grundwasserspiegel und zum Baugrund liegen zurzeit nicht vor. Vor Baueingabe des Campingplatzgebäudes/Restaurant sind deshalb gegebenenfalls Baugrunduntersuchungen durchzuführen und die Grundwasserverhältnisse zu untersuchen.

Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Pfahlfundationen) ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

Boden/Fruchtfolgeflächen

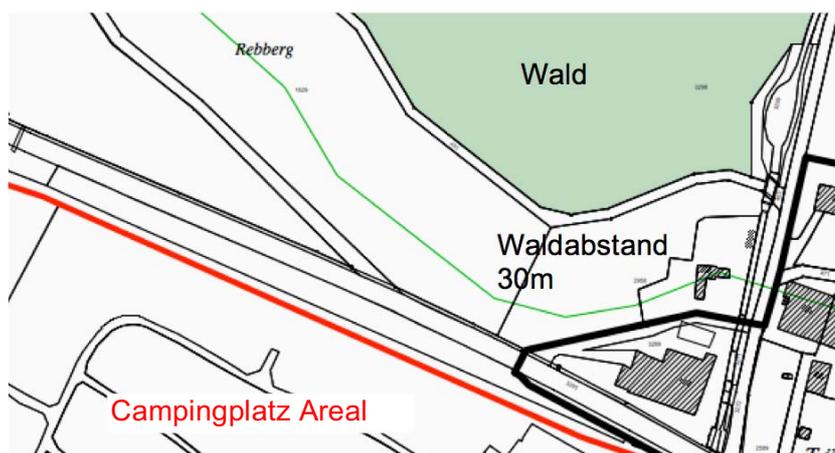
Von der Einzonung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Entsprechend der Erläuterungen zur Standortgebundenheit ist das öffentliche Interesse und der Bedarf an der Anlage am bestehenden, vorliegenden Standort gegeben.

Wald

Die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes werden nicht beeinträchtigt.

Der Wald ist durch die Reppischtalstrasse und eine Wiesenfläche vom Areal des Campingplatzes getrennt. Der Abstand des Waldes vom Areal beträgt deutlich mehr als 30m. Die Festlegung einer Waldabstandslinie ist nicht erforderlich.



Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung

Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wasserver- und -entsorgung erwartet.

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP.

Für den Brandschutz, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich.

Fazit

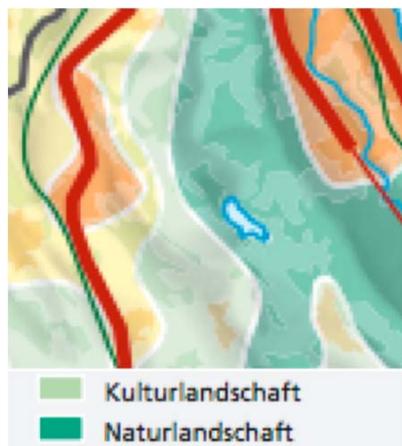
Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden erfüllt. Der Campingplatz und das Freibad sind im regionalen Richtplan enthalten.

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK

Das Areal des Camping Türlerse liegt im Handlungsraum „Naturlandschaft“.



Für die Naturlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten inwertsetzen
- Fliessgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen

Es besteht bereits eine Schutzverordnung Türlerse. In dieser ist das Areal des Campingplatzes und des Strandbades als Erholungszone VIB enthalten. Durch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht und der Erarbeitung des Gestaltungsplanes zusammen mit der Einzonungsvorlage werden die Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung und Tourismus aufeinander abgestimmt und dem Wert der Landschaft am Türlerse Rechnung getragen. Eine Veränderung der Nutzungsintensität und des Bauvolumens ist nicht beabsichtigt. Die Gestaltungsplanpflicht stellt sicher, dass besonders gut gestaltete Ersatzbauten erstellt werden.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Abstimmung mit in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen

Der regionale Richtplan Knonaueramt befindet sich derzeit nicht in Überarbeitung. Das Areal des Campingplatzes und des Strandbades Türlensee sind im aktuellen regionalen Richtplan eingetragen, so dass eine Einordnung über die Gemeindegrenzen hinweg bereits in diesem Zusammenhang erfolgt ist, zumal es sich auch um eine bereits seit langem bestehende, etablierte und regional geschätzte Anlage handelt.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad

Die Einzonung hat keine Auswirkung auf den Ausbaugrad. Das zulässige Bauvolumen für das Campingplatzgebäude wird im Gestaltungsplan fixiert.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Es sind gegenüber dem Bestand kaum Auswirkungen auf die Nutzungsdichte zu erwarten. Die Erholungszone ermöglicht lediglich die Erneuerung der bestehenden Anlage. Die Anzahl Arbeitsplätze bleibt weitgehend unverändert. Die Erholungszone hat keinen Einfluss auf die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare).

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer Möglichkeiten

Es wurde eine Gesamtschau über alle Erholungszone der Gemeinde gemacht. Der Campingplatz und das Strandbad sind an der bestehenden Lage standortgebunden, so dass keine andere Erholungszone für die Anlage in Betracht gezogen werden kann. Der Campingplatz und das Strandbad sind am bestehenden Standort im kommunalen Richtplan verankert. Es besteht keine Möglichkeit die Nutzung in den bestehenden Zonen unterzubringen.

8. Mitwirkung

8.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
7. Februar 2019

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung „Einzonungsvorlage Camping Türlensee“ mit Datum vom 17. Juli 2018 wurde mit Schreiben vom 4. September 2018 dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 7. Februar 2019 Auskunft.

Alle Auflagen gemäss dem Vorprüfungsbericht wurden aufgenommen. Es wurden folgende Anpassungen an der Einzonungsvorlage vorgenommen:

- Die Erholungszone C (ganzer Perimeter) wurde der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.
- Die Zweckbestimmung für die Gestaltungsplanpflicht wurde in der Formulierung angepasst.
- Der Bericht wurde entsprechend der beiden vom ARE geforderten Anpassungen ergänzt.

8.2 Mitwirkung - Bericht zu den Einwendungen

Öffentliche Auflage

Die Vorlage zur Teilrevision Nutzungsplanung wurde während 60 Tagen vom **7. September 2018 bis 8. November 2018** öffentlich aufgelegt.

keine Einwendungen

Während der Dauer der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

8.3 Anhörung

Stellungnahmen

Die Einzonungsvorlage wurde den Nachbargemeinden und der Region zur Anhörung unterbreitet. Es sind keine Stellungnahmen mit Einwendungen eingegangen.

9. Schlussbemerkung

Einzonung ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Einzonung der des Campingplatzes und des Strandbades Türlensee zusammen mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht zweckmässig und rechtmässig ist.

Sie ermöglicht den Fortbestand des Campingplatzes mit einem zeitgemässen Campingplatzgebäude und Restaurant sowie durch die Gestaltungsplanpflicht eine bestmögliche Abstimmung von Naturschutz, Landschaftsschutz, Erholung und Tourismus.

Publikation am 8. Mai 2020



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Zugerstrasse 10 | 8915 Hausen am Albis | Telefon 044 764 80 20 | gemeinde@hausen.ch | www.hausen.ch

Nutzungsplanung: Inkrafttreten der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung „Einzonung Campingplatz Türlersees“ sowie des öffentlichen Gestaltungsplans „Campingplatz und Strandbad Türlersees“

Betrifft

8915 Hausen am Albis

Bekanntmachung des Inkrafttretens

Die Teilrevision der Nutzungsplanung „Einzonung Campingplatz Türlersees“ sowie der öffentliche Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlersees“ wurden von den Stimmberechtigten der Gemeinde Hausen am Albis an der Gemeindeversammlung vom 05. Juni 2019 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 16. Dezember 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision sowie der öffentliche Gestaltungsplan treten am Tag nach der Publikation in Kraft.





07. Mai 2020

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH - 10.01.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000522
Kanton: ZH

Publizierende Stelle:
Gemeinde Hausen a.A., Zugerstrasse 10, 8915 Hausen am Albis

Teilrevision „Einzonung Campingplatz Türlensee“ und öffentlicher Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlensee“, Genehmigung

Betrifft: 8915 Hausen am Albis
Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der Genehmigung der Baudirektion.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Hausen am Albis haben an der Gemeindeversammlung vom 05. Juni 2019 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung Camping Türlen wird festgesetzt.
2. Der öffentliche Gestaltungsplan Camping Türlen wird festgesetzt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 19-1185 vom 16. Dezember 2019 die Teilrevision der Nutzungsplanung Camping Türlen genehmigt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 19-1184 vom 16. Dezember 2019 den öffentlichen Gestaltungsplan Camping Türlen genehmigt.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 19-1184 und 19-1185

Beschluss-/Verfügungsdatum: 16.12.2019

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht Kanton Zürich

Rechtliche Hinweise:

Die Unterlagen liegen ab dem 10. Januar 2020 während 30 Tagen während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf dem Bauamt, Zugerstrasse 6, 8915 Hausen am Albis auf (§ 5 Abs. 3 PBG).

Gegen den Festsetzungsbeschluss [die Zustimmung] der Gemeindeversammlung sowie gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet,

schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG).

Frist: 60 Tage

Ablauf der Frist: 10.02.2020

Kontaktstelle:

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, 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.

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich, 6.5.2020 Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 08.05.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000634

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Hausen a.A., Zugerstrasse 10, 8915 Hausen am Albis

Inkrafttreten der Teilrevision der Nutzungsplanung „Einzonung Campingplatz Türlensee“ sowie des öffentlichen Gestaltungsplans „Campingplatz und Strandbad Türlensee“, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8915 Hausen am Albis

Die Teilrevision der Nutzungsplanung „Einzonung Campingplatz Türlensee“ sowie der öffentliche Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlensee“ wurden von den Stimmberechtigten der Gemeinde Hausen am Albis an der Gemeindeversammlung vom 05. Juni 2019 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 16. Dezember 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision sowie der öffentliche Gestaltungsplan treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: Gemeindeversammlung

Beschluss-/Verfügungsdatum: 05.06.2019

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht des Kantons Zürich

Rechtliche Hinweise:

Frist: 60 Tage

Ablauf der Frist: 08.06.2020

Kontaktstelle:

Gemeinde Hausen a.A. Zugerstrasse 10 8915 Hausen am Albis