



Referenz-Nr.: ARE 19-1184

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

1/4

Öffentlicher Gestaltungsplan Campingplatz und Strandbad Türlerseersee – Genehmigung

Gemeinde Hausen am Albis

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan 1:1'000 vom 5. Juni 2019
 - Bestimmungen 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 Türlerseersee 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 des öffentlichen Gestaltungsplanes Campingplatz Türlerseersee 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 Türlerseersee und BLN) ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich, um dem Wert der Landschaft am Türlerseersee 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 Campingplatz und Strandbad Türlerseersee 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.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird mit separater Klärung 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 Erholungszone 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 eine Naturschutzzone zugeteilt werden und die Erholungszone VIB soll mit der Parzellengrenze abgestimmt werden.

Neben dem Ziel, am bestehenden Standort neue zeitgemässe, Campingplatzgebäude zu errichten, soll darüber hinaus die Gesamtsituation des Campingplatzes geregelt werden. Dadurch soll Klarheit erlangt werden, welche Nutzungen möglich sind und welche Anforderungen in Anbetracht der Lage bestehen. Dadurch soll eine zeitgemässe, effiziente und optimal präzisiert 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 existierende Parkierungsanlage 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 mehrheitlich entsprochen.

Im Vorprüfungsverfahren wurde das vorhandene Wegesystem im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt. Entsprechend war damals ersichtlich, dass die Fläche für die Aussengastronomie über den Weg hinausragt und der Wegenutzung widerspricht. Das Wegesystem wurde im Situationsplan für die Genehmigung entfernt und es gibt in den Bestimmungen unter Ziffer 8 Absatz 2 eine Bestimmung, dass die Wege gegenüber der heutigen Lage geringfügig in der Lage angepasst werden dürfen. Ebenfalls wurde die

Fläche für die Aussengastronomie leicht reduziert. Das Ausmass der Fläche für die Aussengastronomie wird als angemessen beurteilt.

Der Baubereich A wurde nicht wie in der Vorprüfung gefordert, auf das vorhandene Wegesystem angepasst. Da jedoch auch hier Ziffer 8 Absatz 2 der Bestimmungen zur Geltung kommt und der Baubereich A eng entlang der Bauten mit Vordach gemäss des Richtprojektes verläuft, wird das Ausmass des Baubereiches als angemessen bewertet.

Die asphaltierten Wege innerhalb des Campingplatzes, welche zukünftig asphaltiert werden können, sind im Festsetzungsplan nicht dargestellt. Jedoch gibt es unter Ziffer 8 Absatz 2 eine neue Bestimmung, welche die maximale Fläche an asphaltierten Wegen regelt, was als zweckmässig eingestuft wird. Ebenfalls die chaussierten Wege sind im Situationsplan als solche nicht mehr erkennbar. Da die Wege nach Möglichkeit jedoch mit einer Chaussierung zu erstellen sind (Ziffer 8 Absatz 2), die maximale Ausdehnung der Wege definiert ist und entsprechend auch die maximale Fläche der asphaltierten Wege, wird auch diese Regelung als rechtmässig und zweckmässig eingestuft.

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 der genehmigten Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

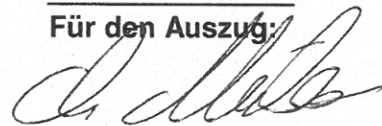
- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Camping und Strandbad Türlerseer, welche die Gemeindeversammlung Hausen am Albis mit Beschluss vom 5. Juni 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hausen am Albis wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung sowie der genehmigten Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amtes 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]
- Bund-ARE nach Massgabe von Art. 46 Abs. 1 Bst. a RPV

VERSENDET AM 16. DEZ. 2019







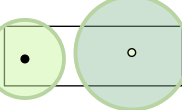




**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Festsetzung

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

Information

	Schilfgürtel
	See
	bestehende Seebauten des Strandbades gemäss Seebautenkataster mit Bojen
	Bestandesbauten
	Abbruchbauten
	Bauten gemäss Projektvorschlag mit Vordach (gestrichelt)
	Bäume (schematisch, Lage ca.)
	bestehende Chaussierung Seezugang und Seeweg
	Uferstreifen Türlensee gemäss GschV
	Uferstreifen Fellibach
	bestehende Erschliessung Parkplatz und Camping



Kanton Zürich
Gemeinde Hausen am Albis

Öffentlicher Gestaltungsplan Campingplatz und Strandbad Türlensee

Situation

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2019

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **16. Dez. 2019**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1184/19

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

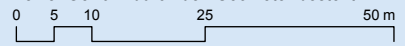
32674 - 5.6.2019



Druckdatum 18.6.2019

Grundlagedaten
 Amtliche Vermessung / Kantonale Mehranforderungen: GPW vom 22.8.2017

Daten der Amtlichen Vermessung
 Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Koordinaten

Nr.	Ost	Nord
1	2'681'110.675	1'235'727.871
2	2'681'121.746	1'235'721.249
3	2'681'116.864	1'235'713.087
4	2'681'128.278	1'235'706.260
5	2'681'118.166	1'235'689.354
6	2'681'111.301	1'235'693.460
7	2'681'109.299	1'235'690.113
8	2'681'093.679	1'235'699.455
9	2'681'160.094	1'235'601.431
10	2'681'153.774	1'235'609.832
11	2'681'172.792	1'235'624.139
12	2'681'179.112	1'235'615.739



Gemeinde Hausen am Albis
Kanton Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan Campingplatz und Strandbad Türlerseer

Bestimmungen

Vom 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.

1184/19

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	<p>Der öffentliche Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlensee“ bezweckt im Sinne von §§ 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 1.1.3 der Bauordnung:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht „Campingplatz und Strandbad Türlensee“• die Realisierung zeitgemässer Campingplatzgebäude,• die besonders gute Gestaltung und Einordnung des Gesamtareals in die empfindliche Umgebung des Türlerseees im Sinne der Schutzverordnung vom 17.12.2001• die Regelung der mobilen Campingeinrichtungen (Standplätze) und der Bereiche für Sport und Erholung• die Gewährleistung einer zurückhaltenden Nutzung im Sinne des angrenzenden Naturschutzgebietes und des Flachmoors
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p>¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:1000 festgehalten.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<p>¹ Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis vom 17. Dezember 1994 teilrevidiert am 22. März 2012 sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.</p> <p>² Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für Hausen am Albis die bis zum 27. Februar 2017 geltende Fassung des PBG und die dazugehörigen Verordnungen zur Anwendung.</p>
Schutzverordnung	<p>³ Bezüglich des Schutzzumfangs im Bereich des Türlerseees ist die Verordnung zum Schutz des Türlerseees Natur- und Landschaftsschutzgebiete mit überkommunaler Bedeutung in den Gemeinden Aeugst a. A., Hausen a. A. und Langnau a. A. vom 17.12.2001 massgebend.</p>

Seebauten

⁴ Die Anlage des Strandbades gemäss Seebautenkataster im Bereich der an den Gestaltungsplan angrenzenden Seeparzelle Kat. Nr. 3301 richtet sich nach der Konzession Nr. 3237 vom 9.12.2004.

4. Gestaltung

Anforderungen

¹ 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 besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Hindernisfreies Bauen

² Alle Bauten und Anlagen sowie Spiel- und Ruheflächen müssen hindernisfrei zugänglich sein.

5. Nutzung

Nutzweise Baubereiche

¹ Innerhalb des Baubereichs A sind folgende in Zusammenhang mit der Nutzung als Campingplatz und Strandbad stehende Nutzungen zulässig:

- Sanitäre Einrichtungen (WC, Duschen, Umkleieräume, Abwasch, Waschküche, Trockenraum, Schliessfächer / Lock-System etc.)
- Küche für Restaurant und Gemeinschaftsküche für Camping
- Restaurant
- Campingladen für Güter des täglichen Bedarfs
- Büro, Rezeption, Aufenthaltsraum
- Übernachtungsraum für Personal
- Lager, Kühlraum, Abfallraum etc.
- Lager Unterhaltsmaterial, Lager Sportgeräte, Absperrkette Nichtschwimmerbereich etc.

² Innerhalb des Baubereichs B sind folgende in Zusammenhang mit der Nutzung als Campingplatz und Strandbad stehende Nutzungen zulässig:

- Sanitäre Einrichtungen (WC, Duschen, Umkleieräume, Schliessfächer)
- Lager für Kleinmaterial

³ Dauernhaft bewohnte Räume sind in beiden Baubereichen nicht zulässig.

Aussengastronomie

⁴ Im bezeichneten Bereich ist eine Aussengastronomie zulässig.

Nutzweise Campingbereich

⁵ Im Campingbereich sind mobile Campinginstallationen (Wohnwagen mit Vorzelt, Camper mit Vorzelt, Caravan, Zirkuswagen, Nostalgiewagen, Pod, Zeltbungalow, Tipi, Hauszelt, Nomadenzelt, Jurte, Safarizelt, Partyzelt, Zelt usw.) sowie kleinere Spielanlagen (Tischtennis, Volleyball etc.) zulässig. Die mobilen Campinginstallationen sind in der Wintersaison zu entfernen. Davon ausgenommen sind die Steinplatten gemäss Ziffer 5 Abs. 7 sowie Elektroanschlüsse. Dauerhafte Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

⁶ Eine Unterteilung in Campingparzellen, Caravanbereich und Zeltwiese erfolgt bei Bedarf durch die Betreiberschaft.

⁷ Für Saisonanlagen dürfen im Bereich des Vorzeltes Steinplatten verlegt und für den Wohnwagen zwei Einfahrspuren erstellt werden. Nicht erlaubt ist das Auslegen von Platten, Holzböden und anderen Unterlagen ausserhalb des Wohnwagen- und Vorzeltbereichs (Sickerfläche). Davon ausgenommen sind Platten beim Zelteingang mit einer Gesamtfläche von max. 1m². Die Steinplatten dürfen über den Winter liegen bleiben. Pro Stellplatz sind maximal 96 Platten à max. 50x50cm zulässig.

⁸ Vorbehalten bleibt Ziffer 5 Abs. 13.

Nutzweise Strandbadbereich

⁹ Im Strandbadbereich sind keinerlei Campinginstallationen, besondere Gebäude usw. zulässig. (Ausnahme: Zelte im Falle von Anlässen nach Absprache mit der Gemeinde).

¹⁰ Der Strandbadbereich dient als Liegewiese (sonnenbaden) sowie für Spiel und Erholung.

¹¹ Im Strandbadbereich sind einzelne demontierbare Elemente (Volleyball- und Badmintonnetz, Fussballtor) für Sport zulässig. Darüber hinaus sind für die Erholung Bänke, Feuerstelle und Pingpong Tisch oder dergleichen erlaubt.

¹² Vorbehalten bleibt Ziffer 5 Abs. 13.

Unzulässige Nutzungen Uferstreifen

¹³ Im Uferbereich des Türlersees und des Fellibaches sind folgende Elemente, Eingriffe und Nutzungen nicht erlaubt:

- Kleinere Spielanlagen (Tischtennis, Volleyball etc.) soweit sie nicht mobil demontierbar sind
- Befestigte Wege und Zufahrten zu den Campingparzellen
- Feuerstelle etc.
- Besondere Gebäude
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Bänke, die nicht zur Erholung am Gewässer dienen und kein Bezug zum Gewässer vorhanden ist

Veranstaltungen

¹⁵ Es sind pro Jahr nur maximal 6 grössere, bis nach 22 Uhr dauernde Veranstaltungen erlaubt. Für diese ist eine Bewilligung bei der Gemeinde einzuholen. Laute Konzerte oder lichtintensive Anlässe sind nicht zulässig.

6. Bebauung

Bestandesbauten

¹ Die bezeichneten Bestandesbauten haben Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG.

Baubereiche

² Lage und äussere Abmessungen der Gebäude in Baubereich A ergibt sich aus dem im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereiche A. In Baubereich A sind 1-3 Gebäude zulässig.

³ Die Lage des Gebäudes in Baubereich B ergibt sich aus dem im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereiche B. In Baubereich B ist maximal 1 Gebäude zulässig. Die äusseren Abmessungen (Gebäudegrundfläche und Höhe) des Gebäudes in Baubereich B haben sich nach den Abmessungen des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 1334 zu richten.

⁴ Voraussetzung für Bautätigkeiten in Baubereich B ist der Abbruch des Gebäudes Assek. Nr. 1334 sowie die Rekultivierung dessen Bodenfläche.

Gesamthöhe

⁵ Es sind lediglich eingeschossige Bauten zulässig. Die zulässige Gesamthöhe (Gebäudehöhe zuzüglich Firsthöhe) beträgt in Baubereich A 5.5 m. In Baubereich B hat sich die zulässige Gesamthöhe nach der Gesamthöhe des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 1334 zu richten.

Dachgestaltung

⁶ Für die Campingplatzbauten sind Flach- oder Pultdächer vorzusehen. Die Dächer haben sich gut einzuordnen. Flachdächer sind soweit sie nicht für Solar- oder Photovoltaikanlagen, zur Meteorwassersammlung oder andere Anlagen mit ökologischem Nutzen genutzt werden extensiv zu begrünen.

Technische Aufbauten

⁷ Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m in der Höhe überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

Unterirdische Gebäude

⁸ Unterirdische Gebäude sind lediglich in Baufeld A zulässig.

Besondere Gebäude

⁹ Einzelne kleine besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind im Campingbereich auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleibt Ziffer 5 Abs. 13.

¹⁰ Die zulässige Grundfläche für besondere Gebäude beträgt je maximal 6 m². Die gesamte zulässige Grundfläche aller besonderen Gebäude beträgt 18 m².

Terrainveränderungen

¹¹ Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 0.75 m Höhe sind zulässig. Vorbehalten bleibt Ziffer 5 Abs. 13.

7. Umgebungsgestaltung

Grundsatz

¹ Die Umgebung (Campingbereich und Strandbadbereich) ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität vorhanden ist und ökologisch wertvolle Elemente geschaffen werden.

² Der Strandbadbereich ist als Wiese mit einzelnen Bäumen weitgehend frei zu halten.

³ Zwingend erforderliche Zäune sind bei besonders guter Gestaltung bis zu einer Höhe von 2m zulässig. Für spezielle Situationen (z.B. Ballfang) können für kurze Abschnitte höhere Zäune zugelassen werden.

Bepflanzung

⁴ Bei der Bepflanzung des Areals sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Invasive Arten sind unzulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

⁵ Die bestehende im Plan bezeichnete Bestockung entlang der Reppischtalstrasse und des Fussweges ist als Sichtschutz zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt der oberirdischen Parkplätze sowie des Areals hat ab der Reppischtalstrasse innerhalb des im Planschematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Campingplatzwege

² Innerhalb des Camping- und des Strandbadbereiches sind Campingplatzwege als Fusswege und Zufahrten zu den Campingparzellen zulässig. Die Wege dürfen gegenüber der heutigen Lage geringfügig in der Lage angepasst werden. Vorbehalten bleibt Ziffer 5 Abs. 13. Die Campingplatzwege sind nach Möglichkeit als chaussierte Wege zu erstellen. Die maximale Gesamtfläche der Campingplatzwege darf 2'850 m² nicht überschreiten. Zur Gewährleistung der Zufahrt für Wohnwagen und Camper darf der erforderliche Teil der Wege asphaltiert werden. Die Gesamtfläche des asphaltierten Teils der Campingplatzwege darf eine Fläche von 2'150 m² nicht überschreiten.

Öffentlicher Fussweg,
Wanderweg

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein Fussweg (Wanderweg, chaussiert) für die Öffentlichkeit offen zu halten. Eine Schliessung kann durch den Gemeinderat für die Sommersaison bewilligt werden. In der Zeit der Schliessung ist die Fusswegverbindung um den Campingplatz herum sicherzustellen und entsprechend zu signalisieren.

Notzufahrt

⁴ Der öffentliche Fussweg hat zugleich als Notzufahrt zu Campingplatzbauten zu dienen.

Veloabstellplätze

⁵ Für Besucher des Restaurants und des Strandbades ist eine genügende Anzahl Veloabstellplätze an der bezeichneten Stelle im Bereich des Zugangs vorzusehen. Es ist höchstens eine Ständervorrichtung auf chaussierter Fläche vorzusehen.

Parkplätze

⁶ Im entsprechend bezeichneten Bereich sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig.

⁷ Die entsprechend bezeichnete begrünte Fläche darf bei hohem Besucherandrang ebenfalls für die Parkierung verwendet werden. Eine Chaussierung oder eine Versiegelung dieses Bereiches ist unzulässig.

⁸ Alle Besucherparkplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.

9. Umwelt

Nachhaltigkeit

¹ Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen.

Archäologie

² Im gesamten Projektperimeter ist bei geplanten Bodeneingriffen die Kantonsarchäologie zwingend in die Planungsarbeiten miteinzubeziehen.

Lärm

³ Um eine übermässige Störung des angrenzenden Naturschutzgebietes zu gewährleisten, ist ab 22 Uhr Nachtruhe sicherzustellen.

Licht

⁴ Beleuchtungen im Aussenraum sind aufs Minimum zu reduzieren und so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Sämtliche Anlageteile, welche über nächtliche Beleuchtung nach 22 Uhr verfügen müssen sind mit einem Bewegungssensor auszustatten.

Düngung

⁵ Düngeraustrag auf den Flächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist unzulässig.

Hochwasserschutz

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist auszuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ergriffen werden.

Abfälle

⁷ In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine Wertstoffsammelstelle für PET, Altglas und Altmetall u. dgl. zu erstellen. Diese hat sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen.

10. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlensee“ wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Wiederherstellung

² Bei Aufgabe des Campingplatzes und des Strandbades sind sämtliche Bauten, die nach der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes gebaut wurden, abzurechen und die Fläche ist im Sinne der Umgebung Türlensee wiederherzurichten. Diese Pflicht ist im Grundbuch anzumerken.



Gemeinde Hausen am Albis
Kanton Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan Campingplatz und Strandbad 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 Bestandteile des Gestaltungsplanes	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
2.5 Gewässerraum, Gewässerabstand	12
3. Dokumentation Projektvorschlag	14
4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	15
4.1 Zweck (Ziff. 1)	15
4.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)	15
4.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)	15
4.4 Gestaltung (Ziff. 4)	16
4.5 Nutzung (Ziff. 5)	17
4.6 Bebauung (Ziff. 6)	19
4.7 Umgebungsgestaltung (Ziff. 7)	20
4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)	21
4.9 Umwelt (Ziff. 9)	25
4.10 Schlussbestimmungen (Ziff. 10)	25
5. Auswirkungen	26
6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	28
6.1 Verfahren	28
6.2 Vorprüfung	29
6.3 Bericht zu den Einwendungen	30
6.4 Anhörung	30

Aus Gründen der Lesbarkeit wird ausschliesslich die männliche Form verwendet. Die Aussagen gelten jeweils für beide Geschlechter.

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 Türlerse 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

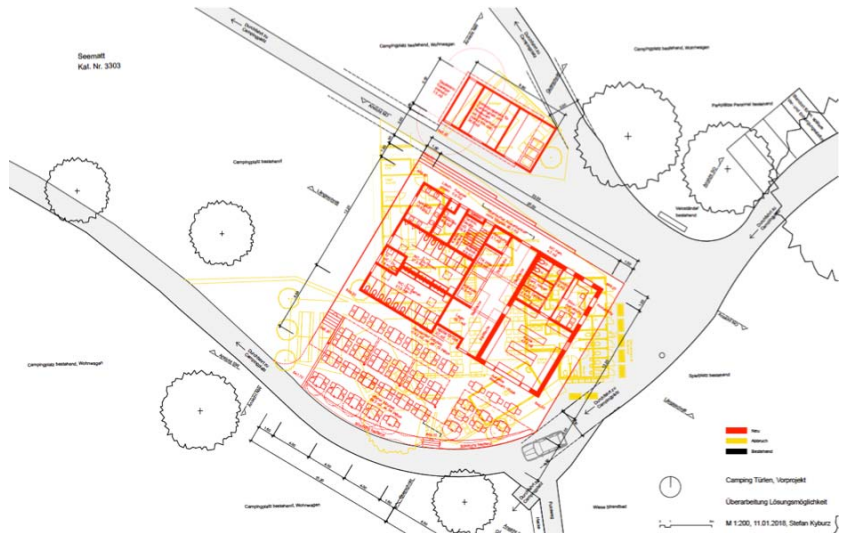


Absicht - Neubaubedarf

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).



Einzonung Erholungszone

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

Parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan wurde eine Einzonungsvorlage ausgearbeitet, welche die Einzonung des Campingplatzes und des Strandbades in eine Erholungszone vorsieht und eine Gestaltungsplanpflicht fixiert.

BZO

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.

Gestaltungsplanpflicht

Campingplatz und Strandbad Türlerse

Die Gestaltungsplanpflicht Campingplatz und Strandbad bezweckt

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

Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht und um eine besonders gute Anlage im Sinne der Schutzverordnung Türlerse zu erhalten, ist dementsprechend neben der Einzonungsvorlage auch ein Gestaltungsplan erforderlich.

Zuständigkeit

Das Areal des Campingplatzes und des Strandbades (Kat. Nr. 3303) befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Hausen am Albis. Die Parzelle Kat. Nr. 3294 wird ebenfalls eingezont.

Weil das Areal hohes öffentliches Interesse aufweist, ist ein öffentlicher Gestaltungsplan vorgesehen. Dieser ist der Gemeindeversammlung vorzulegen.

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 Türlerse.

Richtplaneintrag Erholungsgebiet

Der Richtplaneintrag Erholungsgebiet C (Freibad) und D (Campingplatz) im regionalen Richtplan liegt vor.

Öffentliches Interesse

Das wesentliche öffentliche Interesse am Campingplatz und dem Freibad ist gegeben.

1.3 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:1000
- Bestimmungen
- Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

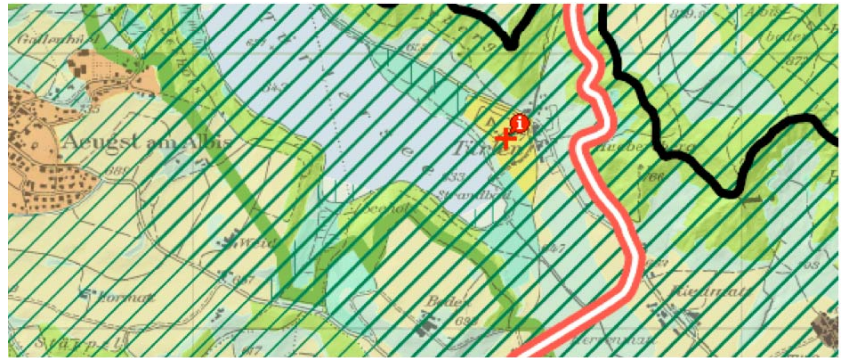
2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen





Kantonaler Richtplan

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

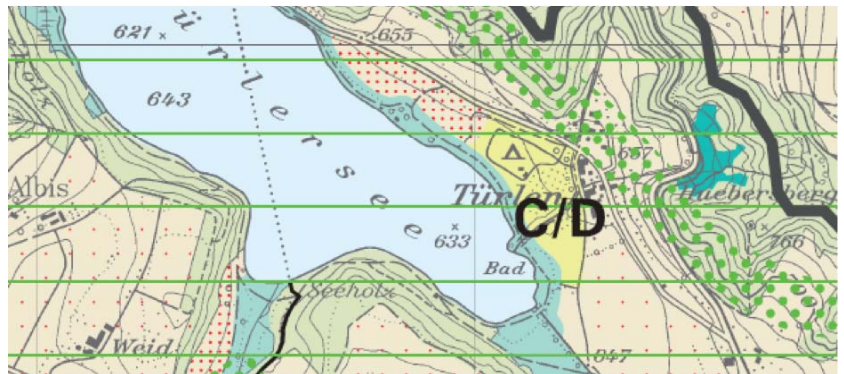
Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Campingplatz Türlerse im Erholungsgebiet.



Regionaler Richtplan Knonaeramt

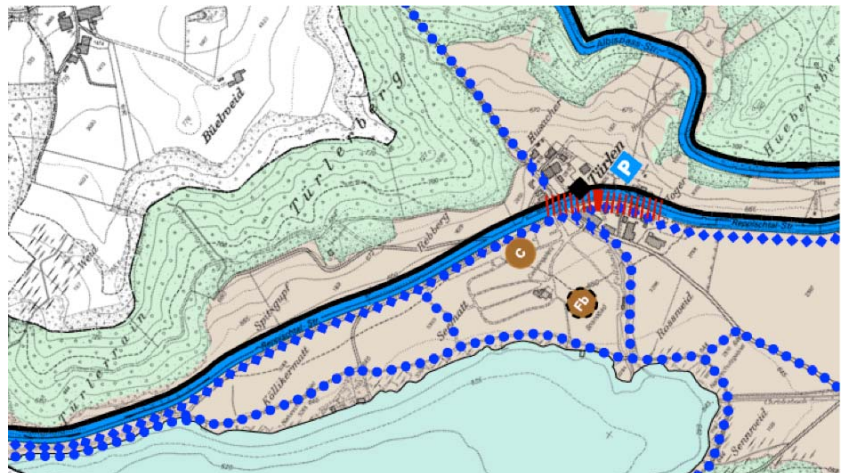
-  **C** Besonderes Erholungsgebiet C (Freibad)
-  **D** Besonderes Erholungsgebiet D (Campingplatz)
-  Freihaltegebiet (Trenn- und Umgebungsschutzgebiet)
-  Naturschutzgebiet

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.



2.2 Natur- und Landschaftsschutz

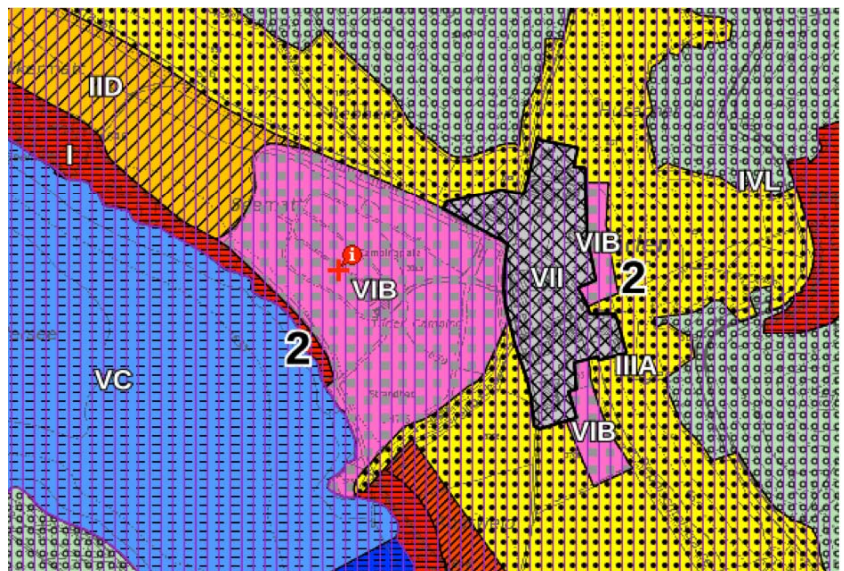
BLN Gebiet

Das Areal des Campingplatzes liegt im Bereich des BLN Gebietes Albiskette – Reppischtal (Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung, BLN).

Schutzverordnung Türlerseesee

Das Areal des Campingplatzes liegt im Bereich der Schutzverordnung Türlerseesee. Da jedoch das Areal in der Schutzverordnung bereits als Erholungszone VIB ausgewiesen ist, bedarf es für die Einzonung grundsätzlich keine vorgängige Revision der Schutzverordnung. Gemäss der Fachstelle Naturschutz soll die Türlerseesee-Schutzverordnung nach der Festsetzung des vorliegenden Gestaltungsplanes an die heutige Situation im Detail angepasst werden. Die Gewässerparzelle des Fellibaches soll einer Naturschutzzone zugeteilt werden und die Erholungszone VIB soll exakt auf die Parzellengrenze festgelegt werden.

- Erholungsazonen**
- VI, VIA
 - VIB
 - VIG
- Naturschutzazonen**
- IW, IS, I, IG
- Naturschutzumgebungsazonen**
- II, IIA
 - IIB, IID



Natur und Landschaftsschutzinventar 1980

Im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 ist das Gebiet als Landschaftsschutzobjekt Nr. 101_16 (Türlerseelandschaft, kantonale Bedeutung) eingetragen.

Der Uferbereich ist als Naturschutzobjekt Nr. 1_16 Türlerseesee (Feuchtgebiet; kantonale Bedeutung festgelegt).

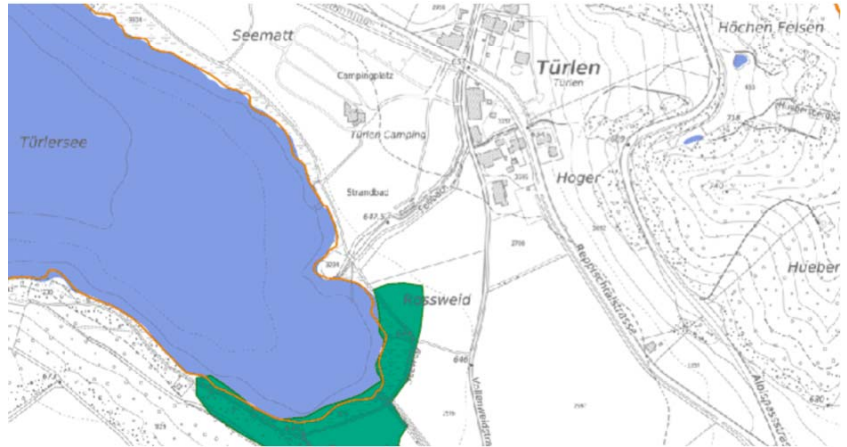
- Landschaftsschutzobjekt:
Geolog./Geomorphologisches Objekt
- Feuchtbiotop



Flachmoor

Das Strandbad liegt nahe an einem Flachmoor von nationaler Bedeutung. Diese müssen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Es sind im Gestaltungsplan Vorschriften bezüglich Düngung, künstlichem Licht, Lärm, invasiven Neophyten etc. erforderlich.

 Flachmoor-Inventar



2.3 Naturgefahren - Gewässer

Gewässer

Gewässerraum Türlerseer

Der Gewässerraum Türlerseer ist noch nicht festgesetzt. In Absprache mit dem AWEL kann auf die Festsetzung des Gewässerraumes im Rahmen des Gestaltungsplanes verzichtet werden.

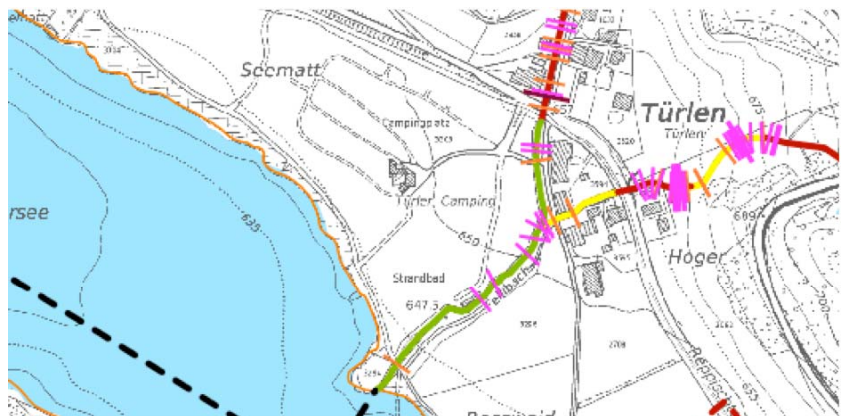
Der erforderliche Abstand gemäss Übergangsbestimmungen von 20 m kann - gemessen ab der Landseite des Schilfgürtels - im Bereich des Campingplatzes problemlos eingehalten werden, so dass auf die Gewässerraumausscheidung in Anbetracht der geringen Anstosslänge des Campingplatzes an den See verzichtet werden kann.

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.

Gewässerökomorphologie

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

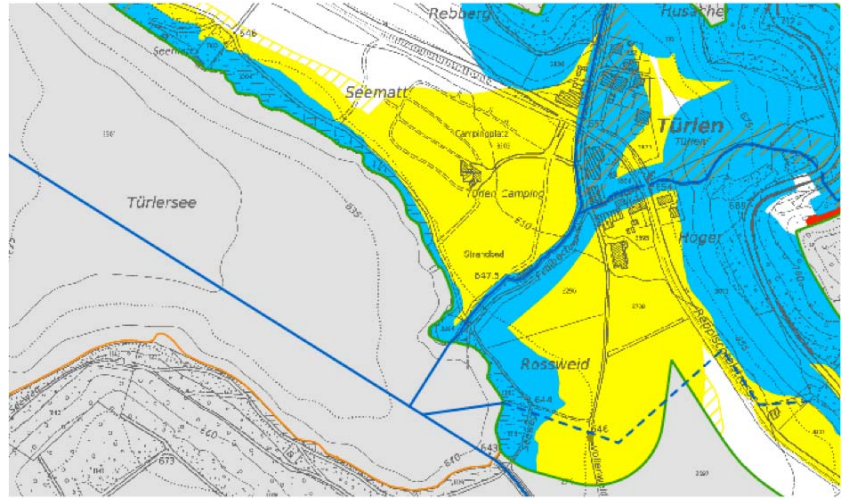


Gefahrenkarte


Synoptische Gefahrenkarte

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

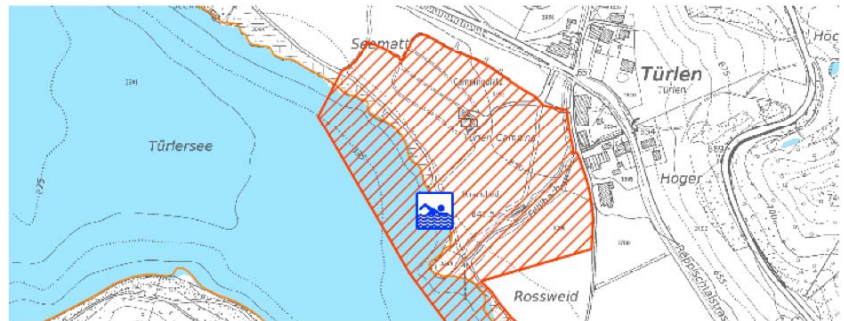
Der Campingplatz liegt im Bereich geringer Gefährdung durch Hochwasser.



Gewässerschutz

- Gewässerschutzbereich Ao
-  Öffentlicher Badeplatz

Der Campingplatz liegt im Gewässerschutzbereich Ao.



Seebautenkataster

Der Freibadbereich ist im Seebautenkataster eingetragen.



Seezugang

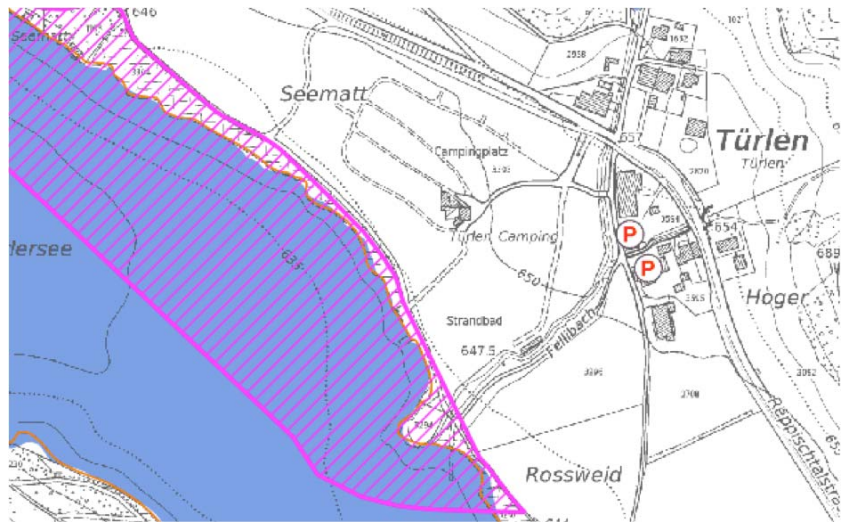
Der Seezugang ist in der entsprechenden wasserrechtlichen Konzession geregelt. Diese ist bei Ablauf (2024) neu zu beantragen.

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).



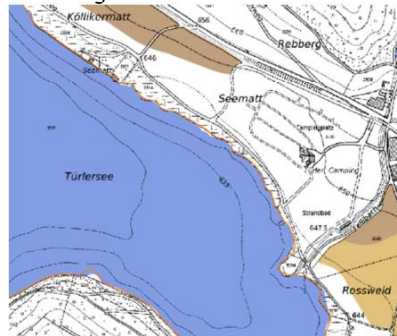
Fruchtfolgefleichen

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

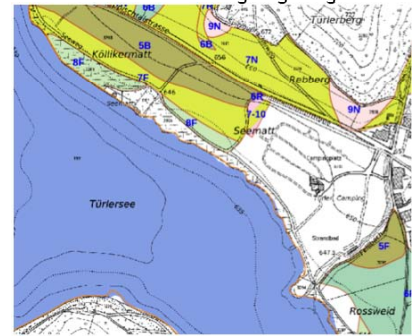
Die Nutzungseignung ist ebenfalls nicht klassiert.

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

Fruchtfolgefleichen



Güteklasse der Nutzungseignung



Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2016/17)

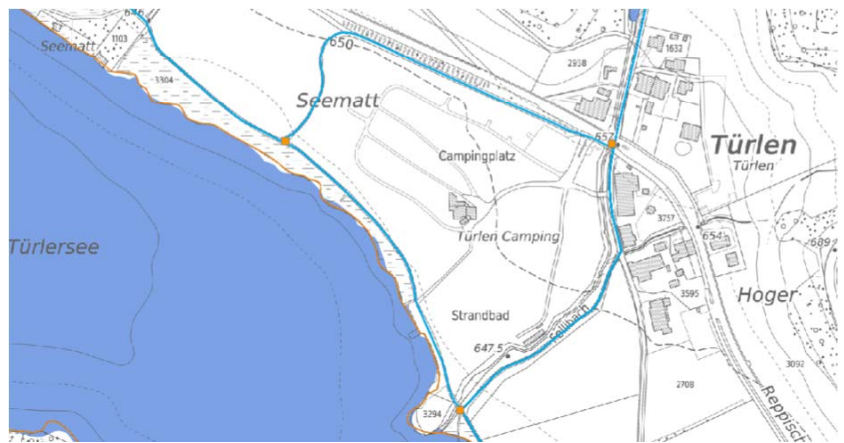
- A
- B
- C
- D
- E
- F



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. Der Wanderweg entlang des Sees kann und muss als chaussierter Wanderweg bestehen bleiben.

2.5 Gewässerraum, Gewässerabstand

Fellibach
 Gewässerraum

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

Uferstreifen Fellibach

Bis zur Festlegung des Gewässerraums am Fallibach nach Art. 41a GSchV kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle; Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist.

Der bis zur Festlegung des Gewässerraumes geltende Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen des Fellibaches wird im gestaltungsplan als Informationsinhalt dargestellt.



Abschnitt Nr.	breite Gewässersohle	Breitenvariabilität	Uferstreifen
3.0	1.3m	ausgeprägt	9.3m
2.0	1.0m	ausgeprägt	9.0m
1.2	2.2m	eingeschränkt	10.2m
1.1	See	-	-

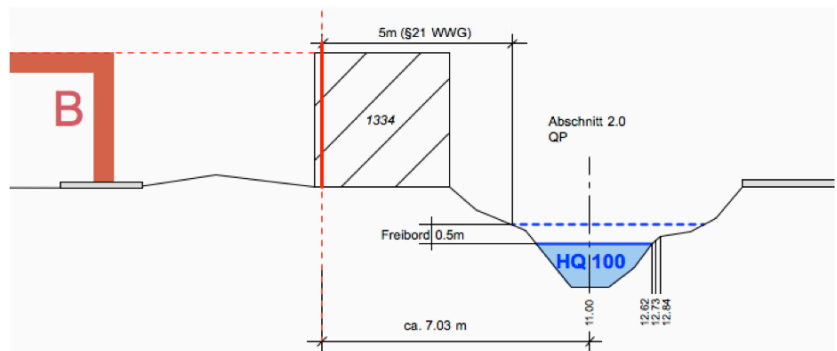
Die Parkierungsanlage, Baubereiche und Werkleitungen etc. müssen ausserhalb des Uferstreifens zu liegen kommen. Die bestehenden Parkplätze im Uferstreifen geniessen Besitzstandgarantie und können bestehen bleiben.

Abstand gemäss §21 WWG

Gemäss § 21 WWG haben ober- und unterirdische Bauten und Anlagen haben gegenüber offenen und eingedolten öffentlichen Oberflächengewässern einen Abstand von 5 m einzuhalten.

Dies gilt solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist. Der Abstand von 5m ist im Bereich des Duschengebäudes kleiner als der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen.

Schema Abstand gemäss WWG §21



Türlerseer Gewässerraum

Die Anstosslänge der neuen Erholungszone an den Türlerseer ist kurz. Eine Gewässerraumausscheidung für den Türlerseer ist derzeit nicht vorgesehen.

Uferstreifen

Der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen beträgt 20m ab Landseite des Schilfgürtels und ist im Gestaltungsplan dargestellt. Auch im Bereich des Seezugangs/Strandbad werden die 20m ab dem bestehenden Weg gemessen. Da der Uferstreifen in den nächsten Jahren durch den definitiven Gewässerraum abgelöst wird und in diesem Sinne keine "Festlegung" des Gestaltungsplans darstellt, wird Uferstreifen des Sees nur als "Informationsinhalt" im Situationsplan dargestellt und vereinfacht.



Hinweise zur Nutzung im Uferstreifen

Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen. Grundsätzlich ist er von Bauten und Anlagen frei zu halten und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Nutzungen im Uferstreifen Türlerseer

Im Bereich des Uferstreifens des Türlersees sind dementsprechend grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zulässig. Entsprechend der bestehenden Nutzung als Campingplatz sind die mobilen Campinginstallationen hingegen zulässig.

Der heutige bestehende Wanderweg (chaussiert) und der Seezugang sind wesentliche Bestandteile des Strandbades. Die bestehenden Treppen, der Steg etc. welche im Seebautenkataster verzeichnet sind, sind ebenfalls zulässig.

In Ziffer 5 Abs. 13 werden zudem einem Campingplatz entsprechende nicht zulässige Nutzungen spezifiziert.

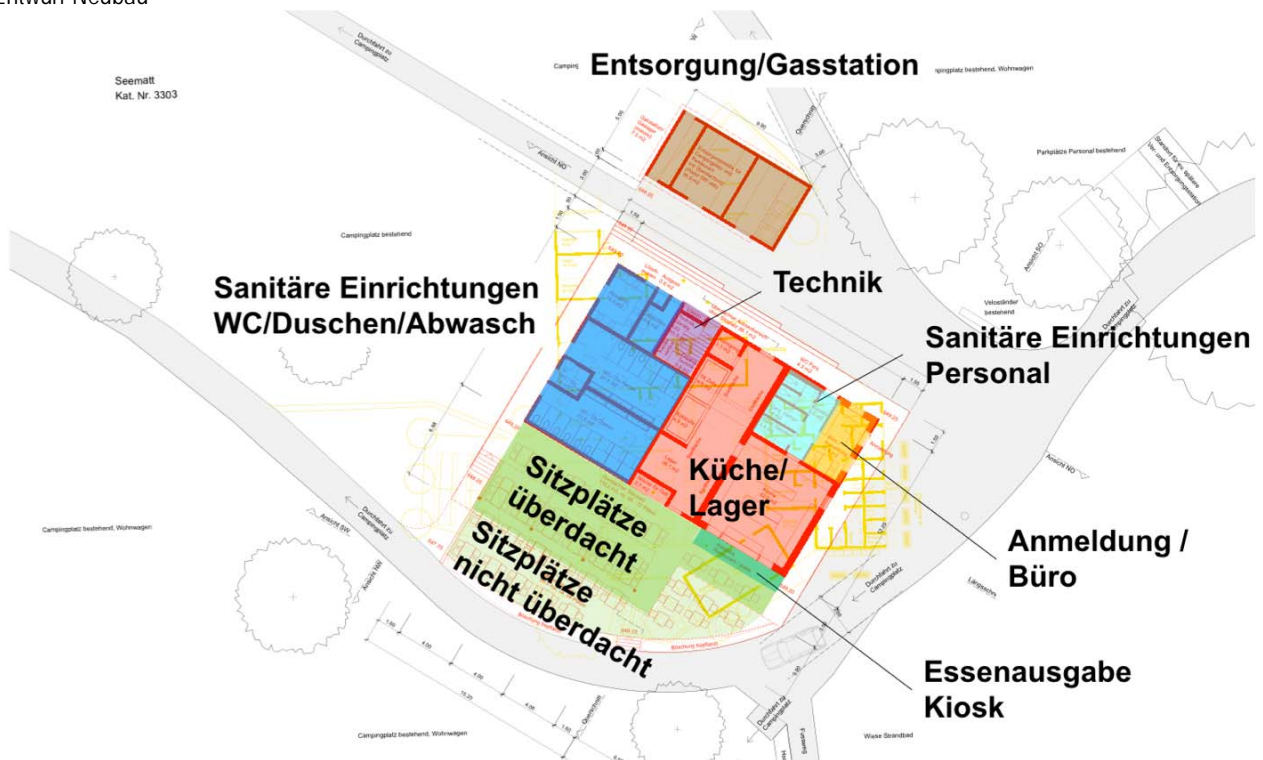


3. Dokumentation Projektvorschlag

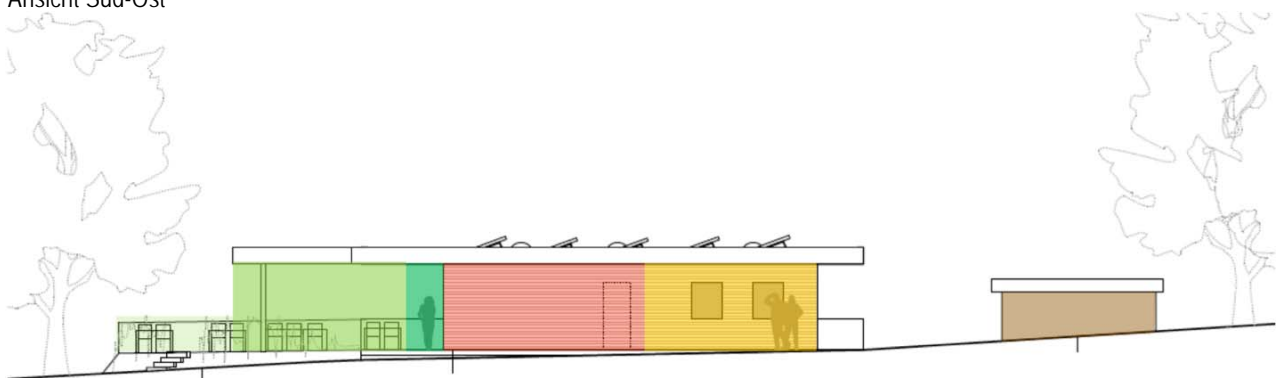
Ersatzneubau erforderlich

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. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Zweck (Ziff. 1)

Neues Campingplatz-
gebäude

Der Gestaltungsplan soll vor allem die Voraussetzungen für die Realisierung eines zeitgemässen Campingplatzgebäudes mit Restaurant und sanitäre Einrichtungen ermöglichen.

Gesamtareal

In Anbetracht des Umfeldes (BLN Gebiet, Schutzverordnung Türlersee, Kernzone Türlen) bezweckt der Gestaltungsplan eine besonders gute Einordnung, Gestaltung und zurückhaltende Nutzung des Gesamtareals.

3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan und den dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient ausschliesslich der Information. Im Hinblick auf die Überbauungen ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung.

Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den Ostteil des Grundstückes Kat. Nr. 3303 mit einer Fläche von 39'833 m² sowie das Grundstück Kat. Nr. 3294 mit einer Fläche von 595 m². Er ist im Situationsplan 1:1'000 festgelegt.

3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)

Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, gelten die Bestimmungen gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis vom 17. Dezember 1994 teilrevidiert am 22. März 2012 sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für die Gemeinde Hausen am Albis die bis zum 27. Februar 2017 geltende Fassung des PBG und die dazugehörigen Verordnungen zur Anwendung.

3.4 Gestaltung (Ziff. 4)

Anforderungen

Um eine gute Eingliederung in die Umgebung zu erreichen, wird eine besonders gute Gestaltung und eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung (Gesamtwirkung) im Sinne von § 71 PBG verlangt.

Die Beurteilung der künftigen Bauten und Anlagen richten sich nach üblichen Kriterien gemäss § 71 PBG sowie nach:

- eine stimmige, auf die Situation abgestimmte Lösung der Bauten,
- die gute Abstimmung von Materialien und Farbigkeit,
- die sorgfältige Detailgestaltung der Bauten
- Eingliederung und attraktive Gestaltung und Ausstattung des Campingplatz- und Strandbadbereiches z.B. mit Bänken, möglichst ökologischer Bepflanzung etc.

Referenzbeispiele Camping Hegne DE © schaudt-architekten.de



Badi / Kanustation Brunnen, © nietlisbach-holzbau.ch



Badehaus Merlischachen LU © annenarchitektur.ch



3.5 Nutzung (Ziff. 5)

Nutzweise Baubereiche

In den Baubereichen sind die für einen Campingplatz / Strandbad erforderlichen Nutzungen zulässig. In Baubereich B darf lediglich die Nutzung des bestehenden Duschengebäudes Asssek. Nr. 1334 ersetzt werden.

Dauerhaft bewohnte Räume sind nicht zulässig.

Aussengastronomie

Das neue Restaurant soll wie bisher einen Aussenbereich aufweisen. Dieser wird im Plan dargestellt.

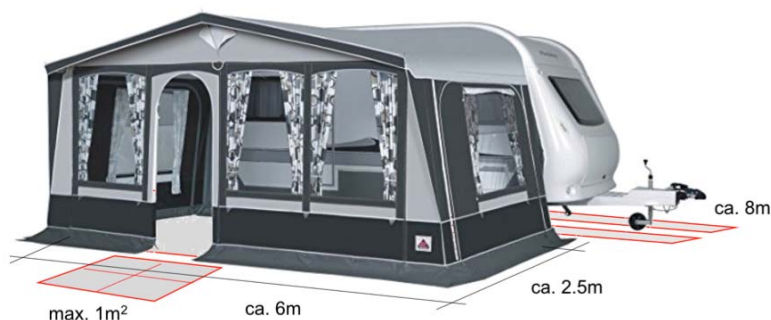
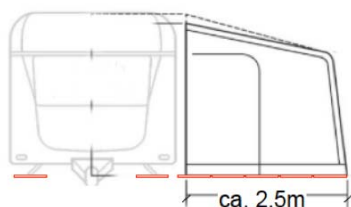
Campingbereich

Im eigentlichen Campingbereich sind mobile Campingeinrichtungen und Wege zulässig. Heute müssten diese aufgrund der Campingplatzbestimmungen mit Ausnahme der Steinplatten und Elektroanschlüsse für die Wintersaison vollständig entfernt werden. Mit der vorliegenden Bestimmung wird dies auch über den Gestaltungsplan gesichert. Damit kann die Betreiberschaft keinen Ganzjahresbetrieb einführen.

Entsprechend den geltenden „Zusatzbestimmungen für Saisoncamper/innen“ werden die Vorgaben für zulässige Steinplatten im Vorzeltbereich und im Bereich der Fahrspuren übernommen.

Steinplatten

Die Steinplatten (idR. 50 x 50 cm) werden nicht fest mit dem Boden verbunden, sondern lediglich aufgelegt und nicht verfugt, so dass nach wie vor in den Wintermonaten eine diffuse Versickerung in den Fugen und über die Schulter überall gewährleistet ist. In den Sommermonaten befindet sich der Grossteil der Platten unter den Campingeinrichtungen wo so oder so keine Versickerung erfolgt. Lediglich 1 m² Bodenplatten sind vor dem Eingang des Vorzeltes zulässig. Um zusätzlich sicherzustellen, dass keine übermässige Fläche durch Platten belegt wird, wird die maximale Fläche pro Standplatz festgelegt. Aufgrund der üblichen Masse ergeben sich max. 2.5 x 6m für das Vorzelt, max. 2x 0.5m x 8m für die Fahrspur und max. 1 m² vor den Eingang. Damit ergeben sich max. 96 Platten à 50x50 pro Platz (rund 40m²).



Strandbadbereich

Im Strandbadbereich ist nur eine Nutzung als Liegewiese zulässig. Besondere Gebäude oder grössere Installationen sind nicht zulässig. Demontierbare Elemente für Sport wie Volleyball-, Badmintonnetz, Fussballtor und ähnliches sollen jedoch möglich sein. Für die Erholung sind zudem fixe kleinere Installationen (Bänke, Feuerstelle, Pingpong-tisch) zulässig. Diese sind bereits vorhanden.

Unzulässige Nutzungen im Uferstreifen

Der Campingbereich und der Strandbadbereich befinden sich teilweise innerhalb des Uferstreifens gemäss Übergangsbestimmungen des Fellibachs und des Türlersees. In den Vorschriften wird der Klarheit halber eine Bestimmung aufgenommen, welche die nicht zulässigen Elemente, Nutzungen und Eingriffe innerhalb des Uferstreifens regelt. Im Situationsplan wird der Uferstreifen lediglich als Informationsinhalt abgebildet, da dieser nach Festlegung des Gewässerraumes für den Fellibach und den Türlersees abgelöst wird.

Veranstaltungen

Auf dem Areal des Campingplatzes sind jährlich maximal 6 Veranstaltungen erlaubt. Damit kann in den Sommermonaten monatlich eine Veranstaltung stattfinden. Es kann sich dabei um Veranstaltungen wie folgende handeln:

- Sportanlass tagsüber (z.B. Türlerseelauf mit ca. 550 Teilnehmern)
- Testanlass; zB. Zeltausstellung, SUP-Testtage etc.
- Gastronomischer Anlass
- Jugend und Kinderanlass (z.B: Jungwacht, Pfadi, Zevi etc.)
- Musikunterhaltung im Restaurantbereich

Lauter Konzerte, Kino oder andere Veranstaltungen welche übermässige Licht- oder Lärmemissionen verursachen sind ausgeschlossen, um die Ruhe für das umliegende Naturschutzgebiet/ Flachmoor sicher zu stellen.

Unter grösseren Veranstaltungen wird auch jeder andere Anlass verstanden bei dem die Anzahl Besucher des Seebades und des Campings durch den Anlass um rund 500 Teilnehmer überschritten wird. Entsprechend der obenstehenden Aufzählung entspricht dies beispielsweise dem alljährlichen Türlerseelauf.

3.6 Bebauung (Ziff. 6)

Bestandesbauten

Die Bestandesbauten können bestehen bleiben.

Baubereiche

Die Lage und die zulässigen Dimensionen der Gebäudegrundfläche ergibt sich in Baubereich A durch die Abgrenzung des Baubereiches. Diese entsprechen dem Projektvorschlag für das Campingplatzgebäude zuzüglich einem Projektierungsspielraum.

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 Baubereich B liegt daher verschoben zum bestehenden Gebäude. Die Gebäudedimensionen (Gebäudegrundfläche und Höhe) eines Neubaus in Baubereich B haben sich nach den Ausmassen des bestehenden Duschengebäudes Assek. Nr. 1334 zu richten.

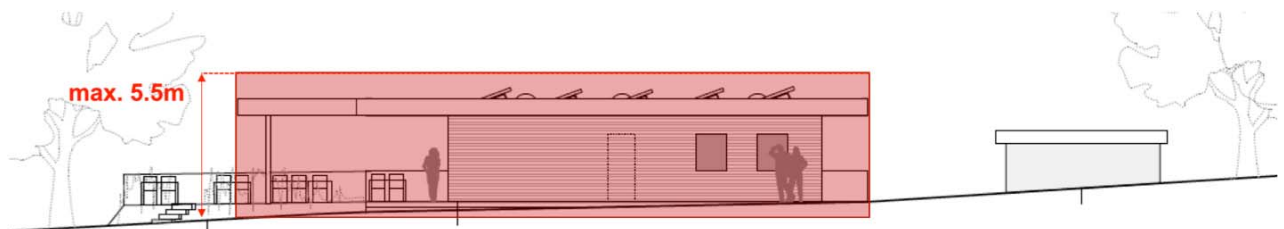
Darüber hinaus ist bis zur Festlegung des Gewässerraumes in einem separaten Projekt der Abstand von 5m gemäss WWG einzuhalten. Entsprechend den Angaben aus einem Entwurf für ein Gewässerbauprojekt am Fellibach (Holinger AG 24.8.2015) hält der Baubereich B den Abstand ein (siehe Kap. 2.5).

Der Ersatzbau für das Duschengebäude in Baubereich B darf nur erstellt werden, wenn das bestehende Gebäude abgebrochen wird. Der Abbruch wird daher als Voraussetzung für Bautätigkeiten in Baubereich B gefordert.

Gesamthöhe

Für den Baubereich A wird eine Gesamthöhe von 5.5 m vorgesehen um den Projektvorschlag zu ermöglichen. Es wird wie beabsichtigt nur ein eingeschossiges Gebäude zugelassen.

Dieses 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.



Die Gesamthöhe eines Ersatzbaus für das Duschengebäude in Baubereich B hat sich nach der Höhe des bestehenden Duschengebäudes Assek. Nr. 1334 zu richten.

Dachgestaltung

Es werden Flach- oder Pultdächer vorgeschrieben. Ein übliches Schrägdach erscheint für die Art der Bauten nicht angemessen.

Auf den Dächern ist eine „ökologische Nutzung“ erwünscht.

Möglich sind zum Beispiel:

- eine Ruderalbegrünung, welche einen Lebensraum bietet
- Solar- und Photovoltaikanlagen
- Eine Anlage zur Sammlung von Meteorwasser, welches zum Beispiel als Spülwasser für die Toiletten genutzt werden kann
- sowie andere Installationen, welche einen ökologischen Nutzen aufweisen

Um derartige Anlagen zu ermöglichen, dürfen technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m in der Höhe überschreiten.

3.7 Umgebungsgestaltung (Ziff. 7)

Grundsatz

Eine hohe Aufenthaltsqualität ist von grosser Bedeutung für die Umgebung. Dies kann durch Materialisierung wie auch der Bepflanzung und einheitliche Ausstattungselemente wie Bänke, Wege, Gestaltung der Wegweiser und Informationen, Abgrenzungen usw. erreicht werden. Bäume sind ein wichtiges Gestaltungselement. Sie bieten ausserdem Schattenplätze und strukturieren das Areal. Ökologische Elemente sind ebenfalls vorzusehen. Mit Informationstafeln kann auf die Naturschutzelemente, Tiere etc. hingewiesen werden (zB. Wasservögel- oder Fischinformationstafel usw.).

Bepflanzung

Bei der Bepflanzung des Aussenraumes sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Invasive Pflanzenarten sind nicht zulässig.

Heute besteht eine Bestockung entlang der Nord- und Westseite des Areals. Diese dient als Sichtschutz und ist als solche zu erhalten. Sie ist genügend zu pflegen.

3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)

Zu- und Wegfahrt

Die bestehende Erschliessung besteht und wird nicht verändert.

Die Zu- und Wegfahrt für die Campinggäste, die Besucher des Strandbades, die Parkplätze, die Anlieferung und den Betrieb soll wie heute primär über die Reppischtalstrasse an der festgelegten Stelle vorgesehen werden.

Campingplatzwege





Wege innerhalb des Campingplatzes und Strandbad

Die bestehenden Wege innerhalb des Campingplatzes dienen der Erschliessung der Campingplatzparzellen und des Restaurants. Ja nach Einteilung der Campingparzellen können die Wege geringfügig in der Lage angepasst werden. Im Bereich des vorgesehenen Ersatzbaus des Campinggebäudes können die Wege ebenfalls angepasst werden, wenn dies aufgrund des Bauprojektes erforderlich ist, so dass die Funktion der Wege gewährleistet ist.

Die Gesamtfläche der Campingplatzwege (ohne Seeweg) beträgt heute knapp 2'850 m². Das gesamte Wegsystem der Campingplatzwege innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes darf diese Fläche nicht übersteigen.

Die in folgender Abbildung dargestellten Bereiche sind heute asphaltiert, wobei teilweise lediglich die Fahrspuren asphaltiert sind. Eine Erweiterung der asphaltierten Campingwege ist nicht vorgesehen. Die Gesamtfläche an asphaltierter Fläche der Campingwege beträgt heute rund 2'150 m². Diese Fläche darf nicht vergrössert werden.

Campingplatzwege:

-  bestehend asphaltiert
-  bestehend asphaltierte Fahrspuren
-  bestehend chaussiert
- Seeweg:**
-  bestehend chaussiert

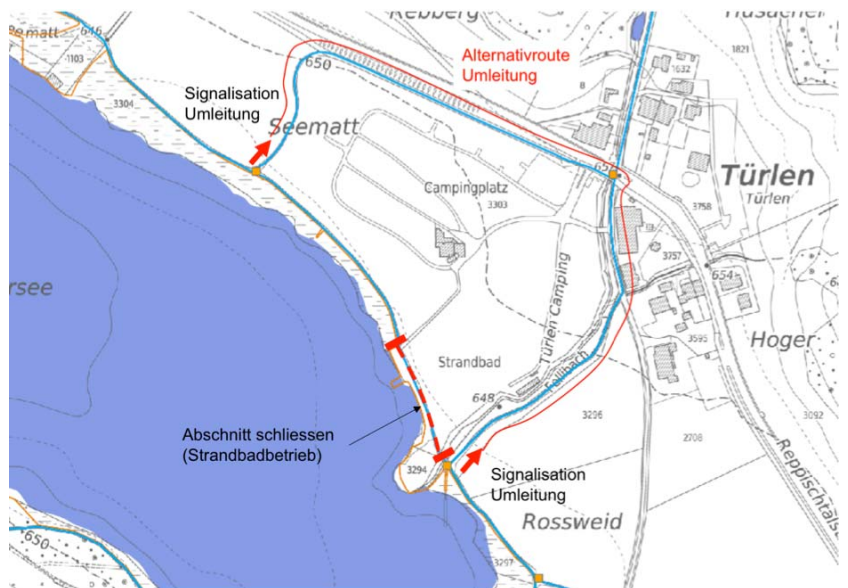


Öffentlicher Fussweg, Wanderweg (Seeweg)

Der im Gestaltungsplan mit Anschlusspunkten bezeichnete Fussweg ist als chaussierter Weg bestehend (Seeweg). Er ist im regionalen Richtplan festgelegt (regionale Fusswegverbindung) und als Wanderweg bezeichnet. Der Weg muss unverändert in seiner heutigen Breite als chaussierter Wanderweg erhalten bleiben. Eine Verbreiterung oder ein Belagseinbau (Asphalt) ist weder beabsichtigt noch zulässig.

In den Sommermonaten muss der Weg für den Betrieb des Strandbades auf einem kurzen Abschnitt geschlossen werden können. Die Schliessung ist durch den Gemeinderat bewilligen zu lassen und während der Schliessung ist die Alternativroute zu gewährleisten und zu signalisieren.

Wegnetz bei Schliessung des Seeweges
für den Strandbadbetrieb



Notzufahrt

Der bezeichnete Weg (Seeweg) dient bereits heute neben seiner Funktion als Wanderweg als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge im Falle eines Unfalls oder anderer Notsituationen. Dies ist weiterhin erlaubt.

Veloabstellplätze

Um die Nutzung des Velos insbesondere bei den Besuchern des Bades zu fördern, sind ausreichend Veloabstellplätze für die Besucher des Restaurants und des Strandbades notwendig. Diese sollen beim Zugang im Bereich der bezeichneten, gut zugänglichen Standorte vorgesehen werden.

Installation

Im Sinne einer geringen Versiegelung sind höchstens chaussierte Flächen und die Installation von Ständervorrichtungen (z.B. Metallbügel) für das Abschliessen der Velos vorzusehen. Auf das asphaltieren einer Fläche für die Velos ist zu verzichten.



Anzahl

Die ausreichende Anzahl Veloabstellplätze kann gestützt auf SN 640 065 abgeschätzt werden (Freibad: 2 / 10 Arbeitsplätze und 5 pro 10 gleichzeitige Besucher, Sportanlagen: 2 / 10 Arbeitsplätze und 3 pro 10 gleichzeitige Besucher). Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl und die Schaffung qualitativ hochwertiger Lösungen wird auf das Merkblatt des Kantons Zürich „Veloparkierung für Freizeitanlagen“ verwiesen.

Velos der Campingplatzbenutzer können auch im Bereich der Campinginstallationen, bei den Wohnwagen etc. abgestellt werden, so dass für diese im Eingangsbereich nur eine kleine Anzahl Abstellplätze erforderlich ist.

Autoabstellplätze

Die Anzahl Autoabstellplätze (Grenzbedarf) kann gemäss VSS Norm 640 281 abgeschätzt werden:

- Freibad: 0.4 pro 100m² Grundstücksfläche
-> rund 9400m²: 38PP
- Hotel: 0.5 pro Bett (in der SN besteht keine Angabe für Campingplätze, in Anlehnung an ein Hotel wird pro Stellplatz mit 2 Betten bzw. 1 PP gerechnet)
-> bei rund 125 Stellplätzen rund 125 PP

Daraus ergibt sich ein Grenzbedarf von: ca. 163 PP

Im Sinne der Nutzung des ÖVs und entsprechend der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen kann der Grenzbedarf bei der vorhandenen ÖV Güteklasse D auf 70% reduziert werden. Damit ergibt sich ein Bedarf von 113 PP.

Um jedoch die Reduktion auf 70% erreichen zu können, ist eine lenkungswirksame Bewirtschaftung der Parkplätze vorzusehen.

Nutzungsbedingt wird die Auslastung und Nutzung der Parkplätze grossen Schwankungen unterworfen sein. Gegenüber einem Hotel sind bei Campingplätzen Wetterverhältnisse von grösserer Bedeutung. Ein Teil der Parkplätze wird daher als Überlauf auf den begrünten Flächen zugelassen. Diese Fläche darf weder chaussiert noch versiegelt werden.

Parkplatz

Die bestehende Parkieranlage hat Bestandesgarantie. Der nördliche Teil der Anlage ist teilweise asphaltiert. Eine Vergrösserung der asphaltierten Fläche ist nicht vorgesehen und nicht zulässig.

Die heutige Anlage wie auch der Überlauf ist an schönen Sommertagen gut ausgelastet, so dass auch der zweite Parkplatz von Türlen (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) stark belegt ist.

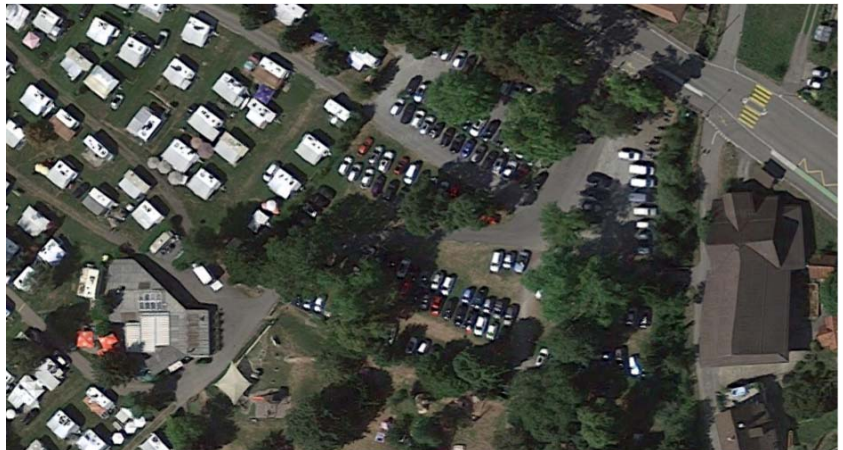
Gemäss den am 1.3.1989 bewilligten Unterlagen des Campingplatzes umfasst die Parkierungsanlage folgenden Bereich:

Ausschnitt bewilligter Plan vom 1.3.1989



Diese gesamte Fläche wird heute an schönen Sommertagen rege genutzt.

Luftaufnahme
© google



Im ersten Entwurf des Gestaltungsplanes wurde eine kleinere Fläche als Parkierungsbereich ausgeschieden. Aufgrund der Auslastung des Parkierungsbereiches und der vorliegenden Bewilligung, welche nach der Vorprüfung gefunden wurde, musste die Parkierungsfläche auf den Bestand bzw. die bewilligte Situation angepasst werden. Durch die Unterscheidung von „Bereich für Parkierung“ und „Parkierungsfläche auf Wiese als Überlauf in Spitzenzeiten“ wird die bestehende Situation gesichert und eine zusätzliche Versiegelung ausgeschlossen.

3.9 Umwelt (Ziff. 9)

Im Abschnitt Umwelt werden Anforderungen betreffend nachhaltiger Bauweise, Archäologie, Lärm und Abfallsammelstelle gestellt.

Archäologie

Der Gestaltungsplanperimeter „Camping und Strandbad Türlensee“ liegt in einem Gebiet mit archäologischen Potenzial. Bei Bodeneingriffen ist deshalb mit archäologischen Überresten zu rechnen.

Hochwasserschutz

Da das Areal und der geplante Neubau gemäss Gefahrenkarte im Bereich mit „geringer Gefährdung“ liegt, ist Rahmen des Bauprojektes nachzuweisen, dass der Schutz vor Hochwasser sichergestellt ist (z.B. Objektschutzmassnahmen). Da im Neubau ein Restaurant vorgesehen ist, ist je nach Anzahl Plätzen von einem Sonderrisikoobjekt auszugehen.

Naturschutz

Es werden zudem Vorschriften bezüglich Düngung, künstlichem Licht, Lärm aufgenommen, um sicherzustellen, dass die Störungen für das umliegende Naturschutzgebiet und Flachmoor nicht zunehmen. Ebenfalls wurde bei der Umgebungsgestaltung auf Pflanzungen mit einheimischen Arten und Wildformen Wert gelegt. Invasiven Neophyten werden ausgeschlossen.

3.10 Schlussbestimmungen (Ziff. 10)

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan tritt erst nachdem die kantonalen Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

Sofern keine Rekurse eingehen dürfte dies rund 4 Monate nach der Gemeindeversammlung der Fall sein.

Wiederherstellung

Um sicherzustellen, dass das Areal bei einer allfälligen Aufgabe der Nutzung wieder ökologischen Wert erreicht, wird die Wiederherstellung im Sinne der Umgebung Türlensee verlangt.

5. Auswirkungen

Grundsatz

Der Gestaltungsplan ermöglicht

- die Realisierung eines zeitgemässen Neubaus für den Campingplatz mit sanitären Anlagen;
- die Sicherung einer attraktiven Umgebung und Erholungsanlage am Türlerse
- der Erhalt einer geringen Störungsintensität für das umliegende Naturschutzgebiet und Flachmoor

Nutzungsintensivierung

Der Gestaltungsplan sichert vor allem den Bestand. Der vorgesehene Neubau des Campingplatzgebäudes mit Restaurant ersetzt einen bestehenden Bau durch einen neuen zeitgemässeren. Eine Nutzungsintensivierung ist nicht beabsichtigt und nicht zu erwarten. Die Fläche des Strandbades bleibt unverändert. Die Anzahl Stellplätze auf dem Camping wird nicht verändert.

Naturschutz

Mit den zusätzlichen Vorschriften 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.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der vorgeschriebenen Sichtschutzbestockung und der attraktiven Aussenraumgestaltung sind gegenüber heute keine negativen Auswirkungen

Boden, Wasser, Gewässer

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Fruchtflächen sind nicht betroffen.

Die im Gestaltungsplan zugelassene durch Asphalt versiegelte Fläche (Teilfläche des Bereiches für Parkierung, teilweise Campingplatzwege) entspricht der heute bestehenden asphaltierten Fläche. Durch die Bestimmung, dass diese nicht vergrössert werden darf, wird sichergestellt, dass keine zusätzliche Bodenversiegelung erfolgt.

Die gemäss Betriebsreglement des Campingplatzes zugelassenen Platten (50x50cm) für die Vorzelte und die Fahrspuren der Campingwagen werden nicht verfugt und nicht fest mit dem Boden verbunden. In den Plattenfugen und über die Schulter ist in den Wintermonaten nach wie vor eine diffuse Versickerung möglich. In den Sommermonaten befinden sich die Platten unter den Zelten bzw. Fahrzeugen, wo so oder so keine direkte Versickerung erfolgt.

Der Uferstreifen des Sees wird respektiert. Er wird von Bauten und Anlagen freigehalten.

Verkehr

Eine Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten, da keine Nutzungsintensivierung erfolgt. Durch eine lenkungswirksame Bewirtschaftung der Parkierung wird in der Tendenz einer Verkehrszunahme entgegengewirkt. Ein Teil des Verkehrs kann durch den öffentlichen Verkehr aufgenommen werden. Im Sinne der Veloförderung werden mehr Veloabstellplätze vorgesehen als heute bestehen.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.) besteht, sodass diesbezüglich auf weitere Bestimmungen im Gestaltungsplan verzichtet werden kann. Die neu geplante Anlage zur Abfalltrennung wird positiv gewertet.

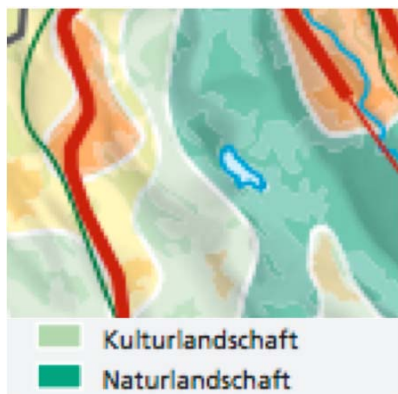
Fazit

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 Türlerseer 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 Türlerseer. In dieser ist das Areal des Campingplatzes und des Strandbades als Erholungszone VIB enthalten. In der Nutzungsplanung wird eine Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung und Tourismus optimal aufeinander abgestimmt und dem Wert der Landschaft am Türlerseer Rechnung getragen. Eine Veränderung der Nutzungsintensität und des Bauvolumens ist nicht beabsichtigt. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass besonders gut gestaltete Ersatzbauten erstellt werden. Ausserdem wird verlangt, dass die bestehende Sichtschutzbestockung erhalten und gepflegt wird. Der Uferstreifen ist als Informationsinhalt dargestellt. Er ist freizuhalten.

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

Das zulässige Bauvolumen für das Campingplatzgebäude wird im Gestaltungsplan fixiert und eng auf den Projektvorschlag abgestimmt.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Es sind gegenüber dem Bestand kaum Auswirkungen auf die Nutzungsdichte zu erwarten. Die Erholungszone ermöglicht lediglich den Ersatz der bestehenden Anlage durch einen Neubau. Die Anzahl Arbeitsplätze bleibt weitgehend unverändert. Der Gestaltungsplan hat keinen Einfluss auf die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare). Wohnen im eigentlichen Sinn ist nicht zulässig. Der Campingplatz weist ausserdem lediglich einen Saisonbetrieb auf.

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer Möglichkeiten

Der Campingplatz und das Strandbad sind am bestehenden Standort im kommunalen Richtplan verankert. Es besteht keine Möglichkeit die Nutzung andernorts unterzubringen.

6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

6.1 Verfahren

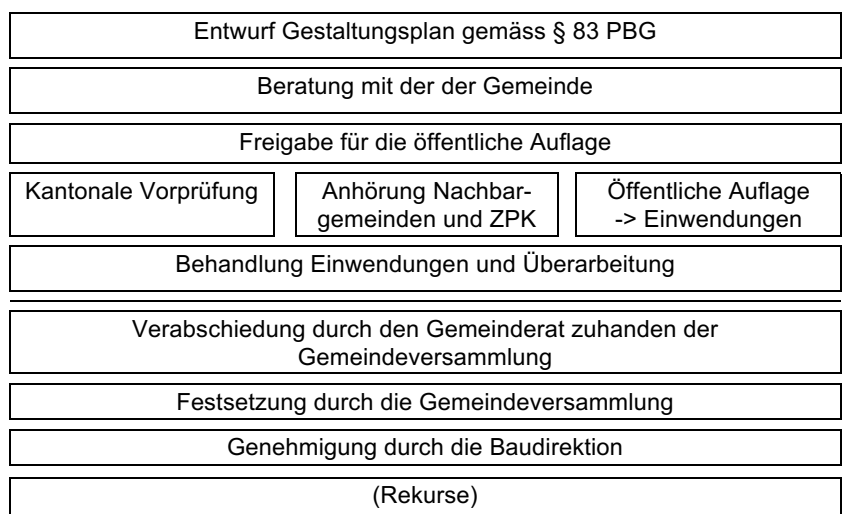
Verfahrensablauf

Freigabe

Mitwirkung 60 Tage

Festsetzung

Genehmigung



Vorprüfungsbericht vom
7. Februar 2019

6.2 Vorprüfung

Der öffentliche Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlensee“ mit Datum vom 17. Juli 2018 wurde mit Schreiben vom 4. September 2018 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 7. Februar 2019 Auskunft.

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Wertstoffsammelstelle wurde im Situationsplan ergänzt.
- Die Fläche der Aussengastronomie wurde geringfügig angepasst.
- Die Gesamtfläche der Campingplatzwege und die maximale Wegfläche welche heute asphaltiert ist und auch künftig asphaltiert werden darf wurde aufgenommen. Es ist keine Zunahme der asphaltierten Fläche vorgesehen und mit dem Gestaltungsplan auch nicht erlaubt. Die genaue Lage der Wege und der asphaltierten Flächen wird im Bericht dargestellt jedoch nicht im Gestaltungsplan über den Festsetzungsinhalt fixiert, da für die Nutzungen Anpassungsspielräume offengehalten werden müssen. Durch die Fixierung der Maximalfläche in den Bestimmungen wird dem Anliegen des Kantons jedoch hinreichend entsprochen. Auf die Darstellung der heutigen Campingplatzwege wurde im Situationsplan verzichtet um keine unklare Situation zu schaffen.
- Die Legende wurde mit der violett gestrichelten Linie (Vordachbereich) ergänzt.
- Die Bestimmungen wurden mit den nicht erlaubten Elementen/Eingriffen/Nutzungen im Uferstreifen ergänzt.
- Die Bestimmung zu den zulässigen Nutzungen im Campingbereich musste dahingehend ergänzt werden, dass die Campingeinrichtungen nicht nur demontiert werden können, sondern dass dies auch gemacht werden muss. Das heutige Betriebsreglement sieht ein Entfernen der Campingeinrichtungen für die Wintersaison vor. Mit der durch den Kanton geforderten „muss“ Formulierung, kann das Betriebsreglement nicht für einen Ganzjahresbetrieb angepasst werden, ohne den Gestaltungsplan revidieren zu müssen.
- Die Fläche der zulässigen Steinplatten wurde ermittelt und begrenzt.
- Die zulässige maximale Fläche an asphaltierter Wegfläche wurde entsprechend dem heutigen Bestand festgelegt.
- Es wurde die verlangte Anpassung zu den Veranstaltungen angebracht.
- Die Formulierung zu den technischen Aufbauten wurde präzisiert.

- Die Vorschrift zu den Zäunen wurde ergänzt.
- Die Durchgängigkeit für eine öffentliche Fusswegverbindung wurde sichergestellt
- Der Umgang mit den Wegen innerhalb des Gestaltungsplanes / innerhalb des Campings wurde geregelt.
- Auf die Bestimmung zum Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) wurde verzichtet
- Die Thematik Archäologie wurde aufgenommen

Folgende Inhalte des Vorprüfungsberichtes wurden nicht aufgenommen:

- *Anpassung Baubereich A auf das bestehende Wegnetz:* Das Richtprojekt passt wohl zwischen die bestehenden Wege. Der Gestaltungsplan muss jedoch einen Projektierungsspielraum geben. Die Wege können im heutigen Ausmass angepasst und verlegt werden, so dass ihre Funktion nicht beeinträchtigt ist. Der Baubereich A wurde wegen dem erforderlichen Projektierungsspielraum, welcher ein Gestaltungsplan zulassen muss, nicht angepasst.

Weitere Unterlagen

Aufgrund der nach der Vorprüfung aufgefundenen Unterlagen zum Campingplatz (Bewilligung vom 1.3.1989) musste die Parkierungsfläche angepasst werden.

6.3 Bericht zu den Einwendungen

Öffentliche Auflage

Der öffentliche Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlensee“ mit Datum vom 17. Juli 2018 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.

6.4 Anhörung

Stellungnahmen Nachbargemeinden und Region

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Der öffentliche Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlensee“ mit Datum vom 17. Juli 2018 wurde den nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet. Es sind keine Stellungnahmen mit Einwendungen eingegangen.

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 Türlerseesee“ sowie des öffentlichen Gestaltungsplans „Campingplatz und Strandbad Türlerseesee“

Betrifft

8915 Hausen am Albis

Bekanntmachung des Inkrafttretens

Die Teilrevision der Nutzungsplanung „Einzonung Campingplatz Türlerseesee“ sowie der öffentliche Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlerseesee“ 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.





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 Türlerseer“ und öffentlicher Gestaltungsplan „Campingplatz und Strandbad Türlerseer“, 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