

## VERFÜGUNG

vom 10. September 2010

### **Flaach.      Öffentlicher Gestaltungsplan „Steubisallmend“ (Projekt Paradiso)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 8. Juni 2010 stimmte die Gemeindeversammlung Flaach dem öffentlichen Gestaltungsplan „Steubisallmend“ (Projekt Paradiso) zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. August 2010 und des Bezirksrates Andelfingen vom 20. Juli 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. August 2010 ersucht der Gemeinderat Flaach um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und die Ergänzung der Bauten und Anlagen im Gebiet Steubisallmend betreffend die vorgesehenen Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Es zeigt sich, dass durch den vorliegenden qualitätvollen Gestaltungsplan eine Nutzung des Areals sowohl im Nahbereich eines überkommunalen Schutzgebiets als auch im Sinne der gesteigerten Erholungsnachfrage der Bevölkerung ermöglicht werden kann, sofern im Rahmen der baulichen Umsetzung die erforderlichen Aspekte der Nachhaltigkeit beachtet werden. Im Zusammenhang mit dem Ziel einer Aufwertung des Gebiets ist auf eine besonders gute Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen in die empfindliche Landschaft zu achten. Zu diesem Zweck ist von der Gemeinde vor der Erteilung einer Baubewilligung für Bauten und Anlagen jeweils ein Fachgutachten einzuholen (vgl. Vorschriften Art. 17 Abs. 3).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan „Steubisallmend“ (Projekt Paradiso), dem die Gemeindeversammlung Flaach am 8. Juni 2010 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Der Gemeinderat Flaach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den öffentlichen Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Flaach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an Bachmann Stegemann + Partner, Ingenieure für Vermessung Bau- und Raumplanung, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 10. September 2010  
101299/Owü/Zst

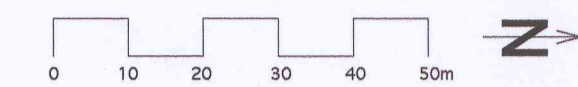
**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





# Öffentlicher Gestaltungsplan 'Steubisallmend' (Projekt Paradiso)

Situationsplan 1:1'000



Von der Gemeinde Flaach aufgestellt am 19. April 2010

Namen des Gemeinderates: *[Signatures]*

Öffentliche Auflage vom 21. Dezember 2009 bis 28. Februar 2010

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 8. Juni 2010

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 10. Sep. 2010

BDV Nr. 92/10

Für die Baudirektion *[Signature]*

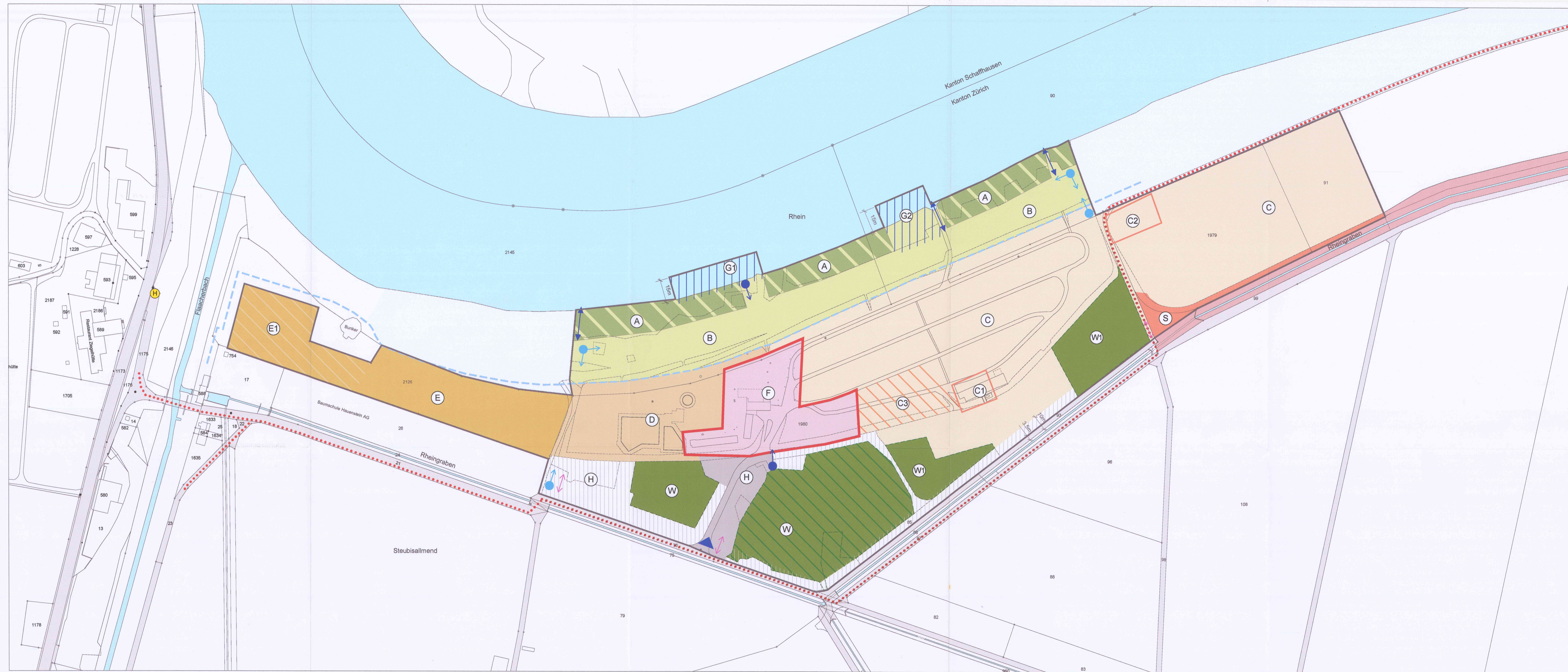
Plan Gestaltungsplan 'Steubisallmend' Hofackerstrasse 13 Hesse-Schwarze-Partner  
 11'000 8032 Zürich Büro für Raumplanung AG  
 Auftrag F101  
 Auftraggeber AG Grundstücken  
 Datum 28.11.10  
 Maßstab 1:1'000  
 Skizze/Code /Server/Auftrag/F101\_Flaach/F10107\_Plane  
 Entwurf 03. Dezember 2009  
 Revision 31. März 2010 / 19. April 2010  
 Tel. 044/421 38 38  
 Fax 044/421 38 20  
 www.hsp-planer.ch  
 info@hsp-planer.ch

## Genehmigungsinhalt

- A** Zone A - Lichte Rheinuferbestockung Art. 5
- R** Rheinzugänge Art. 5
- B** Zone B - Rheinvorland Art. 6
- C** Zone C - Camping Art. 7
- C1/C2** Bereich C1 / C2 - Sanitäranlagen Art. 7
- C3** Bereich C3 - Kleinbungalows Art. 7
- D** Zone D - Schwimmbad Art. 8
- E** Zone E - Spiel- und Sportanlagen Art. 9
- E1** Bereich E1 - extensive Schwimmbad-, Spiel- und Sportnutzung Art. 9
- F** Baufeld F - Zentrales Hauptgebäude (Mantellinie) Art. 10
- G1/G2** Zone G - Schiffsanlegestelle (Badeverbot) / Badebuch Art. 11
- H** Zone H - Erschliessung und Parkierung versiegelt / unversiegelt bzw. chaussiert Art. 12
- Z** Zufahrt Art. 12
- N** Notzufahrt Art. 12
- W** Zone W - Wald Art. 13
- W1** Zone W1 - Zelten im Waldrandbereich zulässig Art. 13
- W** Bereich Auenlehrpfad im Wald Art. 13
- S** Zone S - Schutzzone Magerwiese Rheingraben Art. 14
- FS** Fussgängerstegverbindung Art. 15
- FP** Fusspfad über Rheinvorland (ganzjährig) Art. 15
- P** Perimeter Gestaltungsplan Art. 2

## Informationsinhalt

- best. regionaler Fuss- und Wanderweg
- mögliche Aufhebung reg. Fuss- und Wanderweg
- H** Bushaltestelle Ziegelhütte
- - -** Verlauf Hochwasserschutz Flaacherfeld (Dammbau)
- - -** Waldareal gemäss Waldfeststellung vom 27.02.2008
- - -** Auenschutz- bzw. Waldbereich ausserhalb Perimeter
- Magerwiesen bei Rheingraben gemäss SVO (ausserhalb Perimeter)
- Gewässer





Kanton Zürich  
Gemeinde Flaach

# Öffentlicher Gestaltungsplan "Steubisallmend" (Projekt Paradiso)

## Vorschriften

### Gemeinderat Flaach

Aufgestellt am 19. April 2010

Der Präsident:

Der Schreiber:

Namens des Gemeinderates: .....

Öffentliche Auflage vom 21. Dezember 2009 bis 28. Februar 2010

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 8. Juni 2010

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

10. Sep. 2010

BDV Nr.

92/10

Für die Baudirektion

*A. Zimmerhall*

19. April 2010

**Hesse+Schwarze+Partner**  
Büro für Raumplanung AG

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Gemeinde Flaach einen öffentlichen Gestaltungsplan mit folgenden Bestimmungen:

#### **Art. 1 Zweck**

Der Gestaltungsplan "Steubisallmend" bezweckt die Sanierung, den Ausbau sowie die Ergänzung der Erholungs- und Freizeitanlagen in der Steubisallmend Flaach. Er gewährleistet:

- den Weiterbestand der Bauten und Anlagen sowie ihren geplanten Ausbau im Rahmen des Richtprojektes;
- die Sanierung und Erweiterung des öffentlichen Schwimmbades samt Spiel- und Sportanlagen;
- die Erweiterung und Aufwertung des Campingbereichs;
- die Einrichtung eines Aueninformationszentrums;
- die Entflechtung der Nutzungen auf dem Areal;
- die Wahrung des naturnahen Zustandes im gesamten Areal sowie die Pflege und Aufwertung der Naturwerte in den dafür bestimmten Zonen.

#### **Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:1'000 und den Vorschriften. Die weiteren Unterlagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich. Das Richtprojekt "Paradiso" bildet wegleitende Grundlage für die Projektierung.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 90 (Anteil), 91 (Anteil), 1979, 1980, 2126 und 2145 (Anteil).

#### **Art. 3 Ergänzendes Recht**

Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die kantonalen Gesetze und Verordnungen sowie die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Flaach.

#### **Art. 4 Zonen, Baufelder und Bereiche**

<sup>1</sup> Im Planungsgebiet werden unterschieden:

Zone A:	Lichte Rheinuferbestockung
Zone B:	Rheinvorland
Zone C:	Camping
Zone D:	Schwimmbad
Zone E:	Spiel- und Sportanlagen
Baufeld F:	Zentrales Hauptgebäude
Zone G:	Schiffanlegestelle (G1), Badebucht (G2)

Zone H:	Erschliessung und Parkierung
Zone W:	Wald
Zone S:	Schutzgebiet Magerwiesen Rheingraben

<sup>2</sup> Für jedes Teilgebiet werden auf die jeweilige Funktion ausgerichtete Schutz-, Nutzungs-, Bau-, Gestaltungs- und Pflegevorschriften erlassen.

#### **Art. 5 Zone A – Lichte Rheinuferbestockung**

<sup>1</sup> Die Zone A umfasst lichte Wälder, Jungwuchs und Kleingehölze. Sie ist in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten und zu fördern. Zur Verbesserung des Sichtkontaktes zum Rhein darf das Ufergehölz durch die Gemeinde in Absprache mit dem kantonalen Gewässerunterhalt partiell ausgelichtet werden. Das Campieren sowie weitere Vorkehren und Einrichtungen, die das Schutzziel gefährden, sind untersagt.

<sup>2</sup> Der Zugang zum Rheinufer ist ausschliesslich an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig. Für den erleichterten Ein- und Ausstieg können Behelfskonstruktionen vorgesehen werden. An einer entsprechend auszubildenden Ein- und Ausstiegsstelle dürfen Kleinboote wie Schlauch- und Paddelboote ein- und ausgewassert werden.

#### **Art. 6 Zone B – Rheinvorland**

<sup>1</sup> Das Rheinvorland ist Bestandteil der Gewässerfläche und dient dem allgemeinen Aufenthalt. Die bestehenden Grill- und Feuerplätze sind saisonal uneingeschränkt nutzbar. Das Befahren und Stehenlassen von Fahrzeugen wie Zugwagen und Camper ist nicht gestattet (ausgenommen Evakuationen sowie vereinzelte Ein- und Auswässerungen). Bauliche Einrichtungen sind nur ausnahmsweise erlaubt und dürfen kein Abflusshindernis darstellen.

<sup>2</sup> Das Rheinvorland darf als ergänzende Liegewiese sowie vom 1. Mai bis zum 30. September für das Campieren in Zelten ohne weitere Installationen oder bauliche Massnahmen genutzt werden. Diesbezüglich sind ein Alarmkonzept und Evakuierungspläne beizubringen.

<sup>3</sup> Eine periodische Auslichtung der Bestockung durch die Gemeinde zur Wiederherstellung der mehrheitlich offenen Wiesenfläche ist in Absprache mit dem kantonalen Gewässerunterhalt zulässig.

#### **Art. 7 Zone C – Camping**

<sup>1</sup> Die Zone C wird als Zelt- und Campingplatz genutzt. Zugelassen sind die nötigen Anlagen und Einrichtungen für die bestimmungsgemässe Nutzung. Der Boden darf im Zonenzweck erforderlichen Umfang gestaltet, ausgeebnet und gewalzt, mit Ausnahme der Zufahrtswege jedoch nicht versiegelt werden. Auslichtungen zur Freihaltung der Zelt- und Campingplatzflächen durch den Betreiber sind erlaubt. Auf einem 10 m breiten Streifen entlang der Schutzzone S dürfen keine Hilfsstoffe und Dünger eingesetzt werden (Pufferbereich).

- <sup>2</sup> Die Benützung der Campingzone bleibt auf die Zeit zwischen dem 15. März und 31. Oktober beschränkt. Ausser Saison ist das Stehenlassen von Zelten, Wohnwagen, Campern oder Zugwagen untersagt.
- <sup>3</sup> In den überlagernden Bereichen C1 und C2 darf je ein Gebäude mit den für einen geordneten Camping-Betrieb nötigen Sanitäreanlagen und Nebenräumen errichtet werden. Die Geschossfläche nach SIA 416 ist gesamthaft auf 950 m<sup>2</sup> begrenzt. Zulässig sind höchstens 2-geschossig in Erscheinung tretende Baukörper unter Flachdach mit einer Konstruktionshöhe von max. 7.85 m und bis zu einer Gesamthöhe von max. 8.50 m. Unterkellerungen sind nach Massgabe des Grundwasserschutzes auf einen der beiden Baubereiche zu beschränken.
- <sup>4</sup> Innerhalb des Bereichs C3 dürfen zwecks Ergänzung des Angebotes max. 6 eingeschossige Kleinbungalows mit einer Konstruktionshöhe von max. 3.50 m und bis zu einer Gesamthöhe von max. 4.00 m in Flach- oder Pultdachbauweise erstellt werden. Gesamthaft sind Geschossflächen gemäss SIA 416 im Umfang von 280 m<sup>2</sup> zulässig. Unterkellerungen sind ausgeschlossen.
- <sup>5</sup> In den Bereichen C1, C2 und C3 dürfen Aussengeschossflächen mit Ausnahme der Dachflächen als Terrasse oder Erschliessungsfläche genutzt werden. Nicht genutzte Aussengeschossflächen sowie Dachflächen sind zu begrünen. Untergeordnete, technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre usw. dürfen die zulässige Gesamthöhe übersteigen, sofern sie nicht fassadenbildend in Erscheinung treten.
- <sup>6</sup> Lage und Verteilung der Gebäude im Bereich C3 sind mit den zuständigen kantonalen Amtstellen sowie nach wohnhygienischen Gesichtspunkten zu bestimmen. Die Ver- und Entsorgung sind nach Weisung des Bodenschutzes zu konzipieren.

## **Art. 8 Zone D – Schwimmbad**

Die Zone D dient dem Badebetrieb und ermöglicht eine angemessene Erweiterung der Wasserflächen mit den dafür vorgesehenen Becken und ergänzenden Anlagen wie z.B. Rutschen, Duschen, Schmutzschleusen, Toiletten, Technikräume, Liegewiese und Kinderspielplatz.

## **Art. 9 Zone E – Spiel- und Sportanlagen**

- <sup>1</sup> Die Zone E dient ergänzenden und den Badebetrieb aufwertenden Aussenflächen für Spiel und Sport (z.B. Badminton, Beachvolleyballanlage, Kleinfeld für Fussball, Grillstellen, Sitzmöglichkeiten) sowie untergeordnet als Aufenthalts- und Liegewiese.
- <sup>2</sup> Im schraffierten Bereich E1 ist lediglich eine extensive Ausübung vorgenannter Nutzungen zulässig. Ausser Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie teilweises Auslichten und regelmässiges Mähen sind keine baulichen Eingriffe durch Bauten und Anlagen gestattet.
- <sup>3</sup> Innerhalb der Zone E darf unter Berücksichtigung des Gewässerabstands zum Rhein eine WC-Kleinbaute erstellt werden. Die Geschossfläche nach SIA 416 ist auf 25m<sup>2</sup> beschränkt. Zulässig ist eine Gesamthöhe von 3.00 m.

<sup>4</sup> Ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen erstelltes, detailliertes Gesamtkonzept legt unter Beachtung von allfälligen Vernetzungspotenzialen sowie der forstlichen, bodenschutzrechtlichen und gestalterischen Anforderungen die Dimensionierung und Ausgestaltung der Anlagen fest (Stufe Baubewilligungsverfahren).

#### **Art. 10 Baufeld F – Zentrales Hauptgebäude (Info-Zentrum, Bad, Camping)**

<sup>1</sup> Das Baufeld F ist für Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit dem Aueninformationszentrum, dem Schwimmbad und dem Campingplatz bestimmt. Sie umfassen Empfang, Kasse, Laden, Kiosk, Restaurant und Bar, Ausstellungsraum, Büro-, Schulungs- und Personalräume, Schwimmbadgarderobe, Sanität sowie Sanitär-, Lager- und Technikräume usw.

<sup>2</sup> Die bezeichnete Mantellinie legt die maximale Begrenzung und die zulässigen Abmessungen unter Einschluss von Dachauskragungen, Erker und besonderer Gebäude fest. Innerhalb dieser Fläche sind Geschossflächen im Umfang von maximal 2'700 m<sup>2</sup> gemäss SIA 416 zulässig. Davon stehen für das Aueninformationszentrum inkl. Büro und Nebenräume 520 m<sup>2</sup> zur Verfügung und dürfen nicht anderweitig genutzt werden. Die übrigen Geschossflächen sind unter Einhaltung folgender Flächenmasse frei verwendbar:

- Restaurant EG/OG mit Laden / Kiosk (exkl. Nebenflächen, Lager etc.) max. 650 m<sup>2</sup>
- Schlafmöglichkeiten mit Massenlager / Mehrbettzimmer sowie Personalzimmer max. 350 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Zulässig sind allseitig höchstens zweigeschossig in Erscheinung tretende Baukörper unter Flachdach mit einer Konstruktionshöhe von max. 7.85 m und einer Gesamthöhe von max. 8.50 m. Untergeordnete, technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre oder vereinzelt Absturzeländer usw. dürfen die zulässige Gesamthöhe übersteigen, sofern sie nicht fassadenbildend in Erscheinung treten.

<sup>4</sup> Aussengeschossflächen dürfen als Terrasse oder Erschliessungsfläche genutzt werden. Nicht genutzte Aussengeschossflächen und die obersten Dachflächen sind zu begrünen.

#### **Art. 11 Zone G – Schifflanlegestelle, Badebucht**

<sup>1</sup> Die Zone G umfasst Abschnitte des Oberflächengewässers Rhein gemäss § 3 Wasserwirtschaftsgesetz des Kantons Zürich. Innerhalb des Bereichs G1 kann eine hindernisfreie Schifflanlegestelle für Kursschiffe und max. 10 kurzzeitig anlegende Gästeboote sowie getrennt davon im Bereich G2 eine Badebucht samt erforderlichen Anlagen erstellt werden (einzuhaltende Sicherheitsdistanz = 100 m).

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch sind Ausmass und Ausgestaltung sowie alle nötigen Sicherungs- und Unterhaltmassnahmen aufzuzeigen sowie die erforderlichen Konzessionen einzuholen. Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

## **Art. 12 Zone H – Erschliessung und Parkierung**

<sup>1</sup> Die Zone H umfasst die externen Erschliessungsflächen mit Zufahrt (inkl. Notzufahrt), Wendeplatz und Abstellplätzen für Besucher und Gäste. Mit dem Baugesuch ist ein Parkierungskonzept samt Verkehrsgutachten einzureichen.

<sup>2</sup> Innerhalb des Areals sind gesamthaft max. 300 Abstellplätze zulässig. Weitere Parkflächen für Spitzentage sind bei Bedarf ausserhalb des Perimeters durch vertragliche Vereinbarungen zu sichern. Es sind genügend und gut zugängliche Motorrad-, Mofa- und Veloabstellplätze vorzusehen.

<sup>3</sup> Das Terrain darf im Zonenzweck erforderlichen Umfang verändert werden, wobei sich die bauliche Ausgestaltung der Erschliessungs- und Parkierungsflächen nach den Festlegungen im Situationsplan zu richten hat (versiegelt / unversiegelt bzw. chaussiert). An den die Waldflächen überlagernden Stellen ist die Parkierung im Waldrandbereich gestattet.

## **Art. 13 Zone W – Wald**

<sup>1</sup> Die Zone W umfasst festgesetzte Waldflächen gemäss § 2 Waldgesetz des Kantons.

<sup>2</sup> Innerhalb des überlagernden Bereichs Auenlehrpfad darf ein Lehrpfad mit hindernisfreien, bodennahen Stegbauten sowie zwei überdachte Baumplattformen mit Hängebrückenverbindungen erstellt werden. Mit dem Baugesuch sind Ausmass und Ausgestaltung samt den nötigen Sicherungsmassnahmen aufzuzeigen (Abstimmung mit Forstkreis 5). Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

<sup>3</sup> In den Randbereichen der Waldflächen W1 ist das Campieren in Zelten sinngemäss den Bestimmungen von Art. 6 Abs. 2 gestattet.

## **Art. 14 Zone S – Schutzzone Magerwiese Rheingraben**

Die Zone S umfasst Teile des Naturschutzgebiets Magerwiesen bei Rheingraben gemäss der Schutzverordnung Flaach vom 30. April 1987 (BDV Nr. 151). Es gelten die Vorschriften der Zone I "Naturschutzzone" samt den nebengeordneten Bestimmungen.

## **Art. 15 Fussgängerverbindungen**

<sup>1</sup> Zwischen den im Plan bezeichneten Markierungen ist ein Fussgängersteg zu erstellen, der die Verbindung von und zur Schiffsanlegestelle sowie zum Auenlehrpfad gewährleistet. Zwischen Rhein und Schutzdamm hat der Steg wasserbaulichen Anforderungen zu genügen. Zwischen Baufeld F und Auenlehrpfad kann dieser auch als Hängebrücke ausgebildet werden. Dafür benötigte Konstruktionen dürfen die zulässige Gesamthöhe gemäss Art. 10 im erforderlichen Ausmass überschreiten.

<sup>2</sup> Der regionale Fuss- und Wanderweg wird ganzjährig über das Rheinvorland durch das Areal geführt. Die genaue Wegführung und Ausgestaltung sowie die Möglichkeit der Sperrung in den Abend- und Nachtstunden sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens festzulegen.

## **Art. 16 Gemeinsame Bau- und Nutzungsvorschriften**

<sup>1</sup> Alle bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen und Terrainveränderungen sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen. Bauten sind grundsätzlich hindernisfrei zu gestalten.

<sup>2</sup> Die baulichen Massnahmen und Eingriffe ausserhalb der bebaubaren Flächen C1, C2, D, F, G und H (Teil) sind auf grösstmögliche Reversibilität auszurichten. Umgebung und gewachsener Boden sind – soweit möglich – ohne wesentliche Veränderungen zu belassen. Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die kantonalen Richtlinien für Bodenrekultivierungen vom Mai 2003. Es ist eine anerkannte Fachperson beizuziehen.

<sup>3</sup> Die im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans bestehenden Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, modernisiert und den Erfordernissen entsprechend angepasst sowie durch die im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten und Anlagen ergänzt oder ersetzt werden.

<sup>4</sup> Für das gesamte Areal sowie bereichsweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die auf den Natur- und Hochwasserschutz abgestimmten Abgrenzungsmassnahmen verbindlich aufzuzeigen (u.a. Hecken, Einzäunungen, Pufferbereiche).

## **Art. 17 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung einheitlich und unauffällig zu halten, so dass eine gute Gesamtwirkung nach den Anforderungen von § 71 PBG resultiert. Die weitere Beurteilung der Gestaltung und Einordnung ins Landschaftsbild sowie der Umfang und Zeitpunkt ergänzender Massnahmen für eine gute Umgebungsgestaltung werden im Baubewilligungsverfahren auf Basis der Umgebungsgestaltungskonzepte festgelegt.

<sup>2</sup> Für ergänzende Umgebungsbepflanzungen sind möglichst strukturreiche und standortgemässe Gewächse vorzusehen. Vorhandene Flora und Fauna sind dabei zu berücksichtigen und zu fördern.

<sup>3</sup> Zur neutralen Beurteilung holt die Gemeinde jeweils externe Fachgutachten ein.

## **Art. 18 Richtprojekt "Paradiso"**

Das Gesamtkonzept "Paradiso" vom 19. April 2010 ist für die weitere Bauprojektierung wegleitend und dient als Beurteilungsgrundlage für die Baubehörde. Wesentliche Abweichungen sind nur zulässig, wenn eine mindestens gleichwertige konzeptuelle und gestalterische Qualität erreicht wird. Bei Bedarf wird ein Fachgutachten eingeholt.

## **Art. 19 Ressourcenschutz und Rekultivierungspflicht**

Die Rückbaupflicht samt Wiederherstellung bei vorzeitiger Aufgabe der Arealnutzung ist in den Baurechtsverträgen zu sichern.

**Art. 20 Ver- und Entsorgung**

<sup>1</sup> Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an die bestehenden Schmutzwasserleitungen. Die Anschlussstelle wird vom Bauamt Flaach festgelegt. Das Meteorwasser ist dezentral versickern zu lassen und im Bereich der bebauten Flächen in ein Oberflächengewässer abzuleiten (richtungsweisend ist VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung"). Mit der Baueingabe ist ein Entwässerungsprojekt beizubringen.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine sparsame Energieverwendung sowie eine rationelle und umweltschonende Wärmeerzeugung vorsieht. Höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs der Neubauten für Raumheizung und Warmwasser gemäss jeweils gültiger SIA Norm 380/1 dürfen mit nicht erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden.

<sup>3</sup> Die weitergehende Versorgung mit Strom und Wasser (u.a. Brandschutz) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusammen mit den zuständigen Werken zu regeln.

**Art. 21 Lärmschutz**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III (ES III = mässig störend) gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet. Im Baubewilligungsverfahren ist für lärmempfindliche Räume die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

**Art. 22 Inkrafttreten**

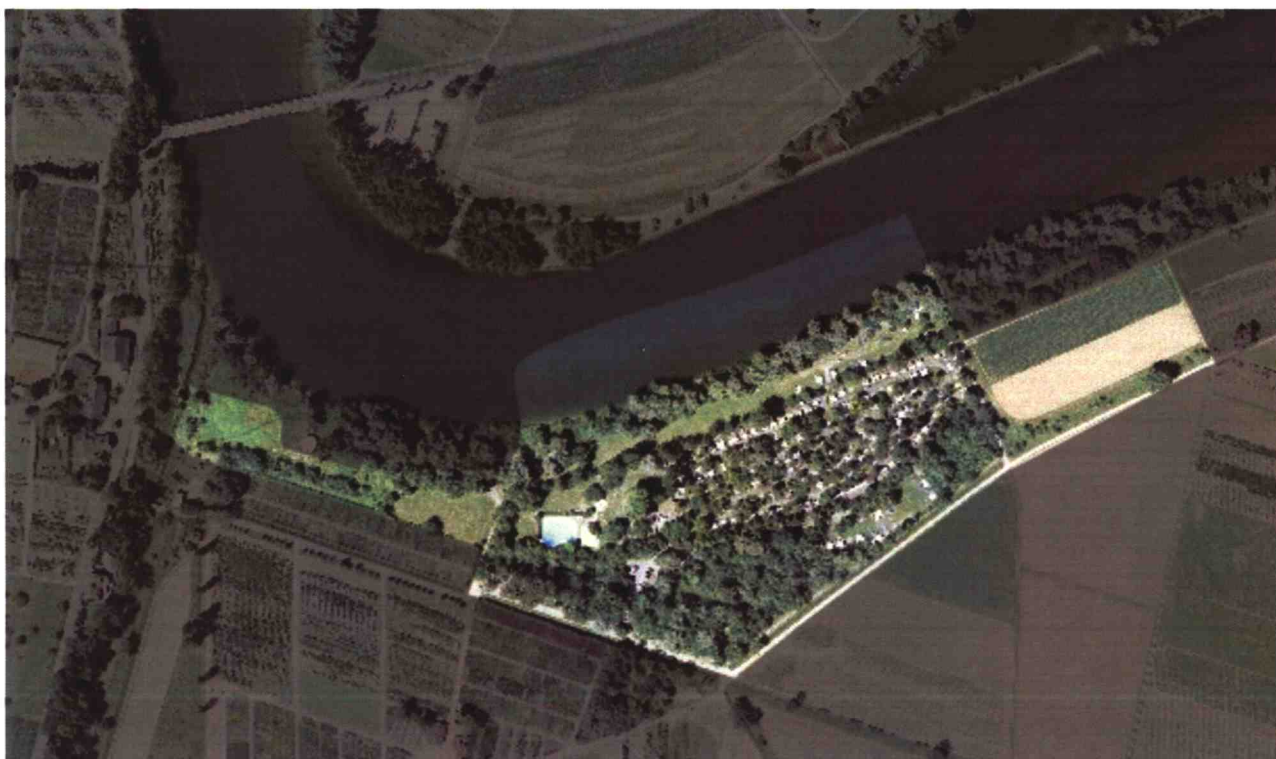
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich  
Gemeinde Flaach

# Öffentlicher Gestaltungsplan "Steubisallmend" (Projekt Paradiso)

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



8 Juni 2010

**Hesse+Schwarze+Partner**  
Büro für Raumplanung AG

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Warum ein Gestaltungsplan?</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Rahmenbedingungen</b>	<b>1</b>
2.1	Gesamtkonzept "Paradiso"	2
2.2	Abstimmung Erholungsnutzung mit Auenschutz	4
<b>3</b>	<b>Aufbau und Inhalt des Gestaltungsplans</b>	<b>6</b>
3.1	Wesentliche Festlegungen des Gestaltungsplanes	7
<b>4</b>	<b>Auswirkungen auf Raum und Umwelt</b>	<b>10</b>
4.1	Bodenschutz	10
4.2	Natur- und Landschaftsschutz	11
4.3	Wasserhaushalt	11
4.4	Luftreinhaltung und Lärm	11
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>13</b>
	<b>Anhang</b>	<b>13</b>

## **Bearbeitung**

Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG  
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

Silver Hesse, dipl. Arch. ETH SIA SWB FSU

Michael Rothen, dip. Bau- und Umweltingenieur FH SIA SVU FSU

www.hsp-planer.ch

m.rothen@hsp-planer.ch

Tel. 044 421 38 38

Fax 044 421 38 20

## 1 Warum ein Gestaltungsplan?

1980 verfügte Nutzungs-  
zonen sind auf eine neue  
Rechtsgrundlage zu stellen

Der Betrieb des Schwimmbades und des Campingplatzes Flaach gründet auf der regierungsrätlichen Bewilligung samt Zonenplan von 1980 und der am 14. Oktober 1992 mit RRB 3110 bewilligten Verlängerung bis Ende 1999. Der seither bestehende Zustand – die staatlichen Grundstücke stehen der Gemeinde im Rahmen der Nutzungszonen und -vorschriften im Baurecht zur Verfügung – soll abgelöst und auf eine langfristige planungsrechtliche Grundlage gestellt werden.

Sowohl die Bauten als auch die Anlagestruktur des Schwimmbades und Campingplatzes<sup>1</sup> gelten als überholt und sind nicht mehr zeitgemäss. Die teils über 40-jährigen Anlagen benötigen dringend eine Auffrischung und Anpassung; andernfalls ist ein wirtschaftlich tragfähiger Betrieb nicht mehr gegeben. 2007 verpflichtete die Gemeindeversammlung den Gemeinderat zur Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes. Am 29. November 2009 hat der Soverän dem Kredit über CHF 2.9 Mio. für die Sanierung der Anlagen zugestimmt.

Öffentlicher Gestaltungsplan  
als Planungsgrundlage

Mit dem Auslaufen der befristeten Bewilligung macht auch der umfassende Sanierungs- und Erweiterungsbedarf eine weitgehende Überarbeitung der Nutzungsvorschriften nötig. Die in Zukunft angestrebten Nutzungs- und Schutzziele sollen deshalb mit einer kommunalen Nutzungsplanung sichergestellt werden. Nach Absprache mit dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) des Kanton soll zu diesem Zweck ein öffentlicher Gestaltungsplan (GP) erarbeitet werden.

## 2 Ziele und Rahmenbedingungen

Erholungs- und Freizeit-  
nutzung in kantonalem  
Erholungsgebiet

Auch wenn die Sondernutzungsplanung "Steubisallmend" auf die Sicherung des Bestandes, die Erneuerung sowie die angemessene Erweiterung der Erholungs- und Freizeitnutzungen ausgerichtet ist, hat sie weiterhin den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen. Dies soll durch eine ausgewogene und die Ansprüche von Mensch und Natur gleichermaßen achtende Gesamtplanung ermöglicht werden.

Grundlage bildet das seit zwei Jahren in Ausarbeitung befindliche Gesamtkonzept "Paradiso". Der darauf ausgerichtete öffentliche Gestaltungsplan gewährleistet folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

- Sanierung, Anpassung und Ausbau der Schwimmbad- und Campinganlagen an zeitgemässe Bedürfnisse und Anforderungen
- Ergänzung des Erholungs- und Freizeitangebotes durch Spiel- und Sportmöglichkeiten

<sup>1</sup> Betrieb durch den Camping-Club des Touring-Clubs Schweiz (TCS)

- Einrichtung eines Aueninformationszentrums mit Schulungsräumen für die Umweltbildung durch den Kanton
- erhöhte Natur- und Landschaftsverträglichkeit von Bauten und Anlagen
- Lenkung der Erholungs- und Freizeitnutzungen bei gleichzeitiger Abstimmung mit den Anliegen des Natur- und Auenschutzes

Das Gestaltungsplangebiet über rund 9 ha umfasst ausschliesslich Grundstücke des Kantons und der Gemeinde.



Abb. 1: Luftbild aus den 60er Jahren (Quelle: Gemeinde Flaach)

## 2.1 Gesamtkonzept "Paradiso"

Sanierung und Erweiterung  
gemäss konsolidiertem  
Gesamtkonzept

Das Erreichen der langfristigen Ziele bedingt eine Gesamtschau über den betroffenen Erholungs- und Naturraum sowie die Umsetzung der nötigen Massnahmen in verschiedenen Bereichen. Hierfür haben der Gemeinderat Flaach und der TCS – nebst den einzelnen Sanierungsprojekten – das Gesamtkonzept "Paradiso" erarbeitet. Dieses konnte seit 2007 verschiedentlich mit kantonalen Ämtern vorbesprochen und weiterentwickelt werden. Ebenfalls wurde 2008 die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) über Stand und Absichten informiert. Dem vorliegenden Konzept wird dabei generelle Machbarkeit attestiert.

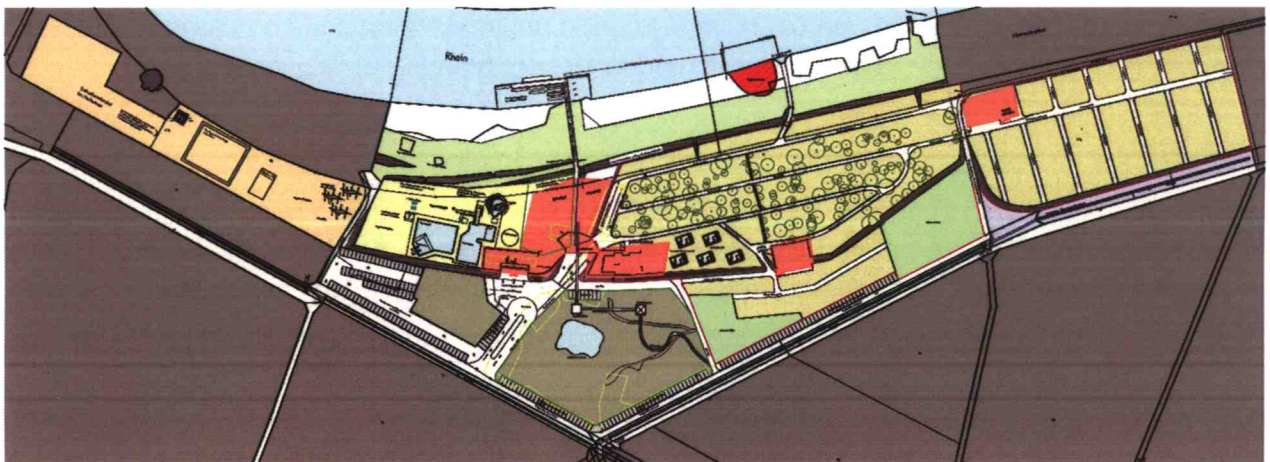


Abb. 2: Gesamtkonzept "Paradiso" (Quelle: Gemeinde Flaach)

Die arealbezogene Gesamtschau trägt den unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzansprüchen Rechnung. Dabei wird eine angemessene, möglichst schonungsvolle Weiterentwicklung der Erholungs- und Freizeitanlage sichergestellt. Zwecks Entlastung des weitläufigen Thurauengebietes werden die für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb erforderlichen Aufwertungsmassnahmen und baulichen Erweiterungen in dem bereits seit Jahren intensiv genutzten Areal konzentriert ("Single Scenic Point": einzelner Bereich innerhalb eines grösseren Erholungsraumes).

Dem Gesamtkonzept "Paradiso" liegen als wichtige Ziele zugrunde:

- Bezeichnung von unterschiedlichen Bereichen wie Aktiv- oder Ruhezone zur Entflechtung ungleich empfindlicher Nutzungen
- räumliches Trennen und Ordnen verschiedener Benutzergruppen
- Zusammenführen der Erholungs- und Freizeitnutzung mit Umweltbildung (Information und Sensibilisierung)
- Festlegen der hauptsächlichen Verbindungsachsen zur besseren Besucherlenkung und -führung
- Möglichkeit einer modularen, etappenweisen Realisierung (Vermeiden und/oder Vorbeugen allfälliger Abhängigkeiten)

Das Projekt gliedert sich in fünf Nutzungsbereiche:

1. Schwimmbad (Sanierung und Ausbau): Anpassung an Sicherheitsstandards, Ersatz / Modernisierung von Badtechnik sowie Garderoben- und Sanitärbereich, Vergrösserung der Wasserflächen, erhöhte Attraktivität durch Wasserspiele sowie abgetrennte Spiel- und Sportflächen
2. Campingplatz (Sanierung und Ausbau): Behebung von Standard- und Komfortmängeln, neues Empfangsgebäude, zwei neue Sanitärgebäude (davon 1 Ersatzneubau), Flächenerweiterung sowie Diversifizierung des Logis-Angebots zur Sicherstellung eines 4-Sterne-Betriebs
3. Zentrales Hauptgebäude (Neuanlage / Ersatzbau): allgemeiner Eingangs-/Eintrittsbereich für Schwimmbad, Infozentrum und Camping, Bar/Restaurant mit Lounge, Kiosk, Tagungsräumen und Treffpunkt
4. Aueninformationszentrum des Kantons Zürich (Neuanlage): Naturzentrum in den Thurauen betrieben durch 'PanEco' – Stiftung für nachhaltige Entwicklung und interkulturellen Austausch. Ziel ist, den Besuchenden vor Ort einen lebendigen Eindruck eines Auenwaldes zu vermitteln (Lern- und Erlebnispfad mit Hängebrücke), die Vielfalt und Gefährdung des Lebensraums Aue aufzuzeigen, natürliche "Anschauungsobjekte" als Ergänzung zur Ausstellung zu bieten sowie neu geschaffene Lebensräume für bedrohte Arten wie beispielsweise Nachtigall, Schilfrohrsänger, Laubfrosch, Ringelnatter, Libellen und Orchideen im vorhandenen Erlen-Eschenwald zu präsentieren.

5. Schiffsanlegestelle und Badebucht (Neuanlagen): Zugang für Kursschiffe sowie Gästeboote, strömungsarmes Baden im Uferbereich

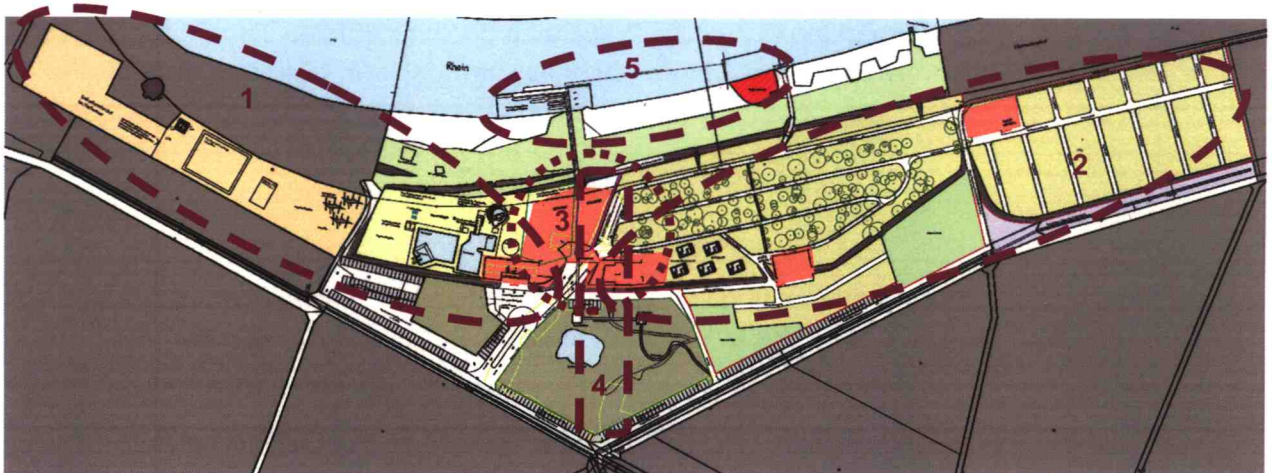


Abb. 3: "Single Scenic Point" (SSP): Schematische Gliederung der fünf Projektteile (Quelle: Gemeinde Flaach / HSP)

**2.2 Abstimmung Erholungsnutzung mit Auenschutz**

Kant. Richtplan legt Erholungsnutzung zugrunde mit Schutzüberlagerungen

Der kantonale Richtplan legt seit 1978 für das gesamte ufernahe Gebiet entlang dem Rhein Erholungsgebiet fest. Auch die bereits damals bekannten und seither ergänzten Schutzanliegen (Auen-, Landschaftsschutz) haben weder 1995 noch 2001 zu Änderungen des Richtplans geführt. In der Nutzungsplanung ist das 32 ha umfassende Gebiet der kantonalen Freihaltezone zugewiesen (vgl. § 39 PBG). Richt- und Nutzungspläne weisen somit das Areal der "Steubisallmend" überwiegend der Erholungsnutzung zu, wobei konfliktträchtige Nutzungs- und Schutzziele örtlich zu entflechten und aufeinander abzustimmen sind.



Abb. 4: Auszug kant. RP: gelb = Erholungsgebiet; violette Schraffur = Landschaftsschutzgebiet (Quelle: GIS)

Auenschutzperimeter legt Grenze zwischen Auen-schutz und Erholungsnutzung fest

1992 setzte der Bund Teile der BLN-Gebiete Nr. 1411 (westlicher Teil) und 1403 (östlicher Teil) aus dem Jahre 1977 als Auengebiet von nationaler Bedeutung fest (Auenverordnung vom 28. Oktober 1992, Objekt Nr. 5). Die Schutz- und Unterhaltsbestimmungen hat der Kanton Zürich als Verordnung zum Schutz des Auengebiets "Eggrank-Thurspitz" von nationaler Bedeutung im Jahr 2001 öffentlich aufgelegt. Die Schutzverordnung wurde wegen zahlreicher Einwendungen sowie aus weiteren Gründe bis heute nicht festgesetzt. Hingegen hat der Regierungsrat mit Beschluss 370 im Jahre 2005 den Auenschutzperimeter im Rahmen des Projekts "Hochwasserschutz und Auenlandschaft Thurmündung" entsprechend der Auenschutzverordnung parzellenscharf festgelegt.

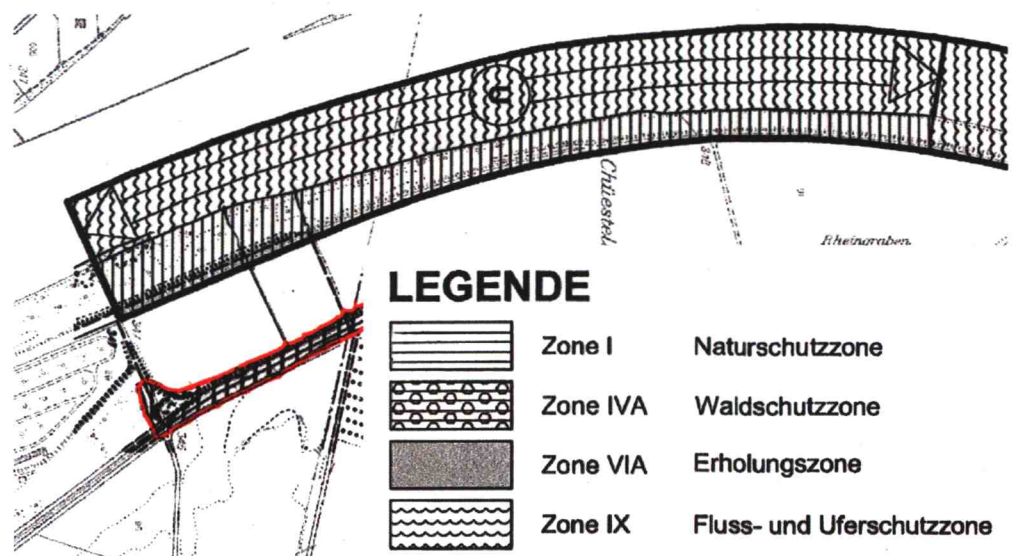


Abb. 5: Auszug SVO Eggrank-Thurspitz mit Schutz-Perimeter, rot = SVO Rheingraben (Quelle: HSP)

4-Sterne-Camping bedingt Erweiterung im Norden

Trotz der eingegengten Situation zwischen zwei potenziellen Schutzzonen und erschwertem Zugang zum Gewässerraum muss die Erweiterung des Campingplatzes nach Norden erfolgen können. Auf die Festlegung einer Pufferzone wird weiterhin verzichtet; diese ist innerhalb der erweiterten Campingplatzfläche ohne Einbusse für die Standplätze zu regeln (Art. 7 Abs. 1 GPV). Eine Erweiterung des Campings südlich des Schwimmbads – im Bereich des Militärbunkers – ist sowohl aus logistischen Gründen als auch infolge der jüngsten Waldfeststellung 2009 ausgeschlossen (Bunkerland = Wald). Anzumerken ist, dass noch 2005 die kantonalen Fachstellen der Gemeinde Flaach in Aussicht stellten, das Bunkerland sowohl für Camping- als auch für Schwimmbadanlagen zur Verfügung zu stellen.

Umsetzung weiterer  
Schutzvorschriften inkl.  
Waldfestsetzung

Das Einzugsgebiet der Erholungs- und Freizeitanlagen umfasst die vorerwähnte Schutzverordnung Flaach von 1987 mit Naturschutzgebieten überkommunaler Bedeutung (Objekt Nr. 12, "Magerwiesen am Rheingraben") sowie die Unterschutzstellung des Thur- und Rheingebiets der Gemeinde Flaach von 1949 (mit vorgesehenen Erleichterungen im öffentlichen Interesse; z.B. für Camping). Am 27.2.2008 und wiederholt am 10.11.2009 hat das Amt für Landschaft und Natur (ALN) auf dem Areal Waldfeststellungen vorgenommen. Im Rahmen des GP werden die SVO 1987, der Auenschutzperimeter 2005 und die Waldflächen vollständig berücksichtigt und teilweise aus dem GP-Perimeter entlassen.

### 3 Aufbau und Inhalt des Gestaltungsplans

Fortschreibung der früheren  
Nutzungsbestimmungen

Der öffentliche Gestaltungsplan "Steubisallmend" baut auf den Nutzungszonen von 1992 auf und schreibt diese fort. Ergänzend erfolgen örtliche Festlegungen und Erweiterungen zu den geplanten Vorhaben gemäss Gesamtkonzept "Paradiso". Die GP-Vorschriften orientieren sich stark an den bisherigen Nutzungsbestimmungen, wobei auch neue Erholungs- und Freizeitbedürfnisse, die im Gesamtkonzept Platz haben sollen, berücksichtigt werden.

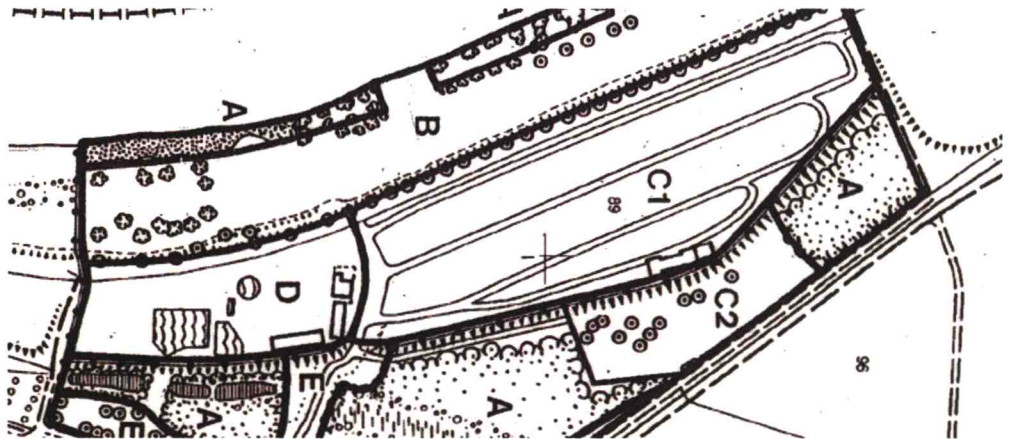


Abb. 6: Ausschnitt des regierungsrätlichen Zonenplans aus 1980, rev. 1992 (Quelle: ARV)

GP-Regime: Flächen-  
widmung und ergänzende  
örtliche Festlegungen

Das Planungsgebiet ist in neun Haupt- und zwei Nebennutzungszonen eingeteilt (Flächenwidmung: A - E, G + H, S und W sowie E1 und W1). Für bauliche Zwecke wurden ein grösseres, zentrales Baufeld (F) und drei kleinere Baubereiche bezeichnet (C1 - C3).

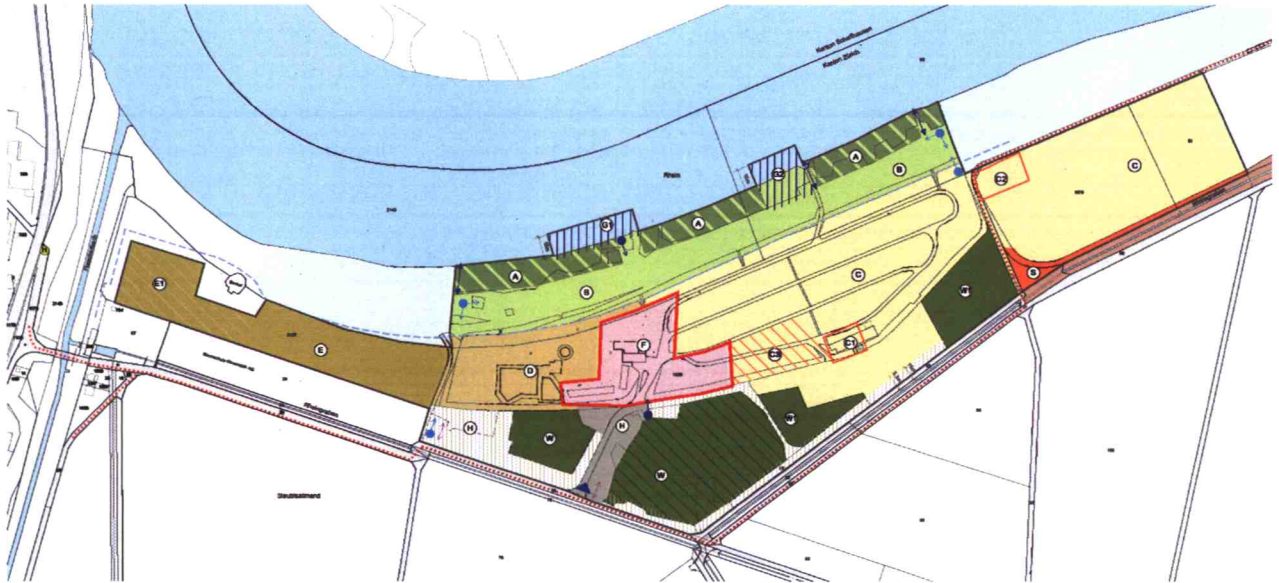


Abb. 7: Situationsplan (Originalmassstab 1:1000) zum Gestaltungsplan "Steubisallmend" (Quelle: HSP)

### 3.1 Wesentliche Festlegungen des Gestaltungsplanes

Natur- und Landschafts-  
schutz (Art. 5, 13 und 14)

Mit den Zonen A, E1, H, S, W inkl. W1 sowie dem Bereich Auenlehrpfad werden die besonderen Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes umgesetzt. Potenzielle Natur- und Landschaftsschutzzonen oder entsprechende Waldstücke werden nicht in den GP-Perimeter einbezogen, sofern keine betrieblichen Zusammenhänge bestehen. Die Zonen A und W1 sowie der Bereich Auenlehrpfad bieten nutzungsbezogene Erleichterungen, wobei die Anliegen des Natur- oder Landschaftsschutzes berücksichtigt bleiben.

Rheinvorland (Art. 6)

Die Zone B wird entsprechend der bisherigen Regelung lediglich an heutige Bedürfnisse angepasst (moderate Verlängerung Campingsaison). Weiter werden Pflege und Unterhalt des Naturraumes zur Wiederherstellung der mehrheitlich offenen Wiesenflächen geregelt (vgl. Abb. 1).

Schwimmbad, Spiel- und  
Sportanlagen (Art. 8 und 9)

Mit den ergänzten Bestimmungen zur Zone D – Schwimmbad werden sowohl die Sanierung als auch die Erweiterung der Gesamtanlage sichergestellt. Die Neuregelungen der Zone E zu den Spiel- und Sportanlagen – einschliesslich Bereich E1 ohne bauliche Massnahmen – definieren die massgeblichen technischen wie gestalterischen Anforderungen, welche bei der Projektierung entsprechender Anlagen wegleitend sind (Naturverträglichkeit). Für die Zone E ist ein Gesamtkonzept (inkl. Standort Sanitärgebäude) beizubringen. Damit werden die dringend erwünschten Massnahmen zur Aufwertung des Schwimmbads für den Saisonbetrieb gesichert.

## Camping (Art. 7)

Die zeitliche Benützung der Zone C – Camping wird analog zum Rheinvorland den heutigen Bedürfnissen angepasst. Um den Qualitätsstandard eines 4-Sterne-Campings zu erreichen, sind neue Logierformen und die Erweiterung der Campingfläche – ohne Erhöhung der Besucherkapazität – notwendig<sup>2</sup>. Dies ist mit baulichen Massnahmen verbunden (u.a. zwei Sanitärgebäude, Erschliessungen).

## Zentrales Hauptgebäude und Aueninformationszentrum (Art. 10)

Die nutzungsspezifische Entflechtung sowie die Besucherinformation erfolgt künftig am zentralen Eingangsbereich (Hauptgebäude für Schwimmbad, Camping und Aueninformation). Ein allgemein zugängliches Restaurant mit Bar und Kiosk für alle Benutzergruppen (inkl. Wanderer usw.) soll den Aufenthalt angenehm gestalten. Zugunsten eines verträglichen Nutzungsmix werden publikumsorientierte Nebennutzungen auf 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche beschränkt und solche für das Aueninformationszentrum samt Schulungsräumen zweckgebunden reserviert (520 m<sup>2</sup> GF). Gesamthaft können max. 2'700 m<sup>2</sup> Nutzflächen innerhalb Baufeld F realisiert werden. Die zulässige Höhenabwicklung der Bauten wird durch Konstruktions- und Gesamthöhen geregelt, wobei allgemein maximal eine 2-geschossige Erscheinung zu gewährleisten ist.

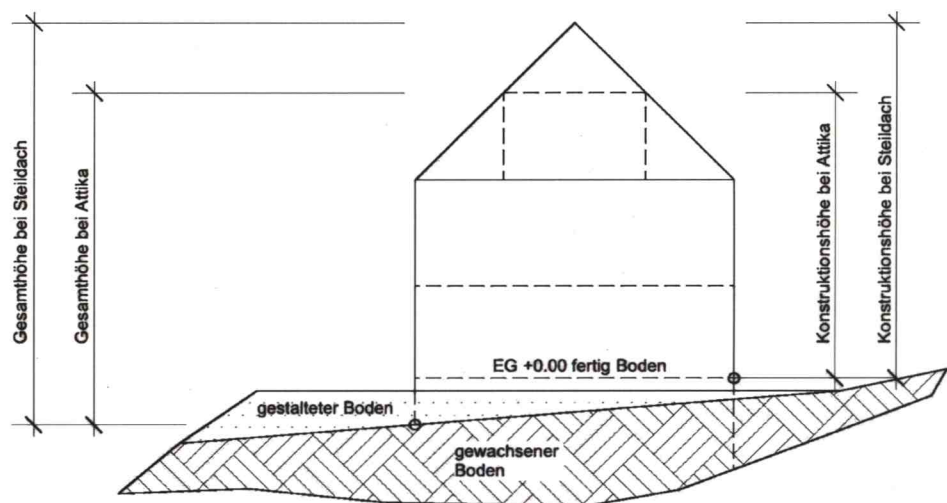


Abb. 8: Illustration zum Verhältnis Gesamthöhe und Konstruktionshöhe (Quelle: HSP)

## Schiffsanlegestelle, Badebucht (Art. 11)

Die Gebietsplanung sichert in der Zone G innerhalb den Bereichen G1 die Möglichkeit einer Schiffsanlegestelle für Linienkurse und max. 10 Gästeboote (Signalisation: Anlegen für max. 24-Stunden erlaubt; Badeverbot) sowie im Bereich G2 eine gefahrlose Badebucht (räumliche Distanz zwischen Anlegestelle und Badebucht min. 100 m). Diese Festlegungen sind als Absichtserklärung einer Attraktivierung der Gesamtanlage zu sehen.

<sup>2</sup> Diversifizierung Logis: Massen-Zimmer, Kleinbungalows, Wohnwagen/Camper und Zelte. Zeitgemässer 4-Sterne-Standard: Erhöhung Parzellengrösse von bisher 30 m<sup>2</sup> auf 90m<sup>2</sup>.

Erschliessung und  
Parkierung (Art. 12)

Mit der Bezeichnung der Zone C – Erschliessung und Parkierung werden die bisherigen Festlegungen fortgeschrieben. Gleichzeitig wird damit der Eintrag "Parkierungsanlage Flaach, Schwimmbad" vom 3. Juli 2008 des regionalen Richtplans Weinland in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. Die Option, bis 300 PP erstellen zu können, schliesst auch Abstellplätze für Besucher der weiteren Thurauen mit ein (Bedarf "Paradiso" an regen Besuchstagen rund 220 PP).

Parkierung im Unterabstand  
zum Rheingraben

Die Verwirklichung einer landschaftsverträglichen<sup>3</sup> und damit wenig exponierten, gut arrondierten sowie quantitativ ausreichenden Parkierung<sup>4</sup> innerhalb des BLN-Gebiets bedingt Abstandserleichterungen gegenüber dem Rheingraben und den Waldarealen. Im Situationsplan sind "versiegelte" sowie "unversiegelte bzw. chaussierte" Parkierungsflächen unterschieden. Die naturnah belassenen oder chaussierten Flächen sollen im Rahmen der besonderen Verhältnisse (erhebliches öffentliches Interesse, saisonale Nutzung) den Mindestabstand zum Rheingraben unterschreiten dürfen (Gewässerabstand rund 3.5 m). Nur so kann eine einigermaßen landschaftsverträgliche Parkierung im BLN-Gebiet erreicht werden. Zudem soll auf den unversiegelten Flächen – wie seit jeher üblich – im Waldrandbereich parkiert werden dürfen (Überlagerung der PP-Schraffur und Waldflächen im Situationsplan).

Mit dem Bewilligungsverfahren ist ein Parkierungskonzept (Angaben zur Bewältigung von Spitzentagen, Gutachten zu Verkehrsregime und Stauraumsituation Einmündung in die Staatsstrasse) aufzuzeigen.

Fussgängerverbindungen  
(Art. 15)

Die Fussgängerverbindungen sichern die Besucherführung und -lenkung. Aus Gründen des Hochwasserschutzes haben die Stegbauten wasserbauliche Auflagen zu erfüllen (Abflussprofil des Rheins: Abstimmung mit dem zurzeit in Ausführung stehenden Hochwasserschutzprojekt). Mit der Gewährleistung einer allgemein zugänglichen Fusswegführung ufernah über das Rheinvorland durch das gesamte Areal wird das regionale Fuss- und Wanderwegnetz erheblich aufgewertet. Damit verbunden sind erhebliche Konsequenzen für den Betrieb der Gesamtanlage (Haftpflicht- und Sicherheitsfragen, Eintrittskontrollen vs. Selbstdeklaration). Die genaue Wegführung und Umsetzung werden im Rahmen des in Arbeit stehenden Betriebskonzeptes aufzuzeigen sein.

Gemeinsame Bestimmungen,  
Gestaltungsgrundsätze  
(Art. 16 und 17)

Für alle bewilligungspflichtigen Massnahmen haben die notwendigen Terrainveränderungen möglichst schonungsvoll zu erfolgen (bodenkundliche Baubegleitung). Ausserhalb der Baubereiche sind bauliche Eingriffe zudem auf grösstmögliche Reversibilität auszurichten.

<sup>3</sup> Keine Parkierung in der freien Landschaft auf Kosten der Landwirtschaft.

<sup>4</sup> Entlastung der Thurauen und Sicherstellung der Erreichbarkeit des kantonalen Erholungsgebiets.

Durch eine einheitliche und qualitätsvolle Gestaltung der Bauten sollen eine gute Gesamtwirkung sowie eine baulich-gestalterische Aufwertung des Areals erreicht werden (Arealbauweise gemäss § 71 PBG mit neutralem Fachgutachten). Neue Umgebungspflanzungen sollen soweit möglich die vorhandene Flora und Fauna fördern (Pflicht zu Umgebungsgestaltungskonzept). Ebenfalls sind mit dem Baugesuch die konkreten Abgrenzungsvorkehrungen aufzuzeigen und vorgängig mit den jeweiligen kantonalen Fachstellen abzustimmen (insbesondere bzgl. Hochwasser- und Naturschutz).

Übrige Bestimmungen  
(Art. 19 bis 22)

Für die Neuanlagen ist ein Energiekonzept beizubringen, mit welchem eine sparsame und umweltschonende Wärmeversorgung nachzuweisen ist. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Meteorwasser ist dezentral zu versickern oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten (natürlicher Wasserkreislauf). Bei einer vorzeitigen Aufgabe von Arealnutzungen sind diese rückzubauen (Sicherung im Baurechtsvertrag).

## **4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt**

Aufgrund der bestehenden Festsetzungen von Erholungsgebiet und Parkierungsanlage im kantonalen und regionalen Richtplan sowie dem jahrelangen Bestand der Erholungs- und Freizeiteinrichtungen ist die Konformität der angestrebten Nutzungen grundsätzlich gegeben. Nachfolgend werden die zu erwartenden, zusätzlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zusammengefasst.

### **4.1 Bodenschutz**

Das Ändern, Ausbauen und Neuerstellen von Bauten und Anlagen bedingt einzelne Eingriffe in den gewachsenen Boden. Mit der Pflicht zur grösstmöglichen Reversibilität dieser Eingriffe (mit Ausnahme der Bauten und festen Anlagen), zur Anwendung der kantonalen Richtlinie für Bodenrekultivierungen und zum Beizug einer bodenkundlichen Baubegleitung ist ein weitgehend schonungsvoller Umgang mit der Ressource Boden sichergestellt. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die nördliche Erweiterung des Campingplatzes erfolgt zu Lasten von rund 4'100 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen (keine Kompensationspflicht). Entsprechend Art. 7 Abs. 2 GPV darf jedoch nur das Wegsystem versiegelt werden, so dass der grösste Teil des beanspruchten Bodens eine allfällige Urbarisierung erlaubt.

## 4.2 Natur- und Landschaftsschutz

Die Interessenabwägung zwischen Erholungsnutzung und Auenschutz wird unter Ziffer 2.2 sowie eingangs Ziffer 3 eingehend beleuchtet.

## 4.3 Wasserhaushalt

Ausser dem zentralen Anlieferungs- und Eingangsbereich, dem internen Wegsystem des Campings sowie einzelnen Bereichen des Schwimmbades werden die weiteren Flächen versiegelungsarm gestaltet (Festlegungen im Situationsplan zur Zone H). Das anfallende Regenwasser kann somit dezentral versickern und den Grundwasserträger anreichern. Grössere Meteorwassermengen (u.a. Dachflächen), müssen wegen der ungünstigen Versickerungsleistung des Bodens in die Oberflächengewässer abgeleitet werden (Rückstaugefährdung berücksichtigen). Es wird zu prüfen sein, ob sich der Rheingraben dafür eignet.

In der laufenden Melioration wird der Umgang mit dem landwirtschaftlichen Entwässerungsgraben im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der zugehörigen Bewirtschaftungsflächen zu klären sein (unter Berücksichtigung weiterer Belange wie Vernetzung und Aufwertung). Diesbezüglich werden auch die technischen Randbedingungen zum Rheingraben beleuchtet (u.a. Grundbuchgefährdung durch Grundwasser sowie stehendes Gewässer bei stillstehendem, südlichem Pumpwerk).

## 4.4 Luftreinhaltung und Lärm

Ausbau der bestehenden  
Parkierung

Mit den zusätzlichen Nutzungen vergrössert sich der Parkplatzbedarf für die Erholungsanlagen von heute ca. 150 PP auf rund 220 PP, wobei sich ungefähr folgende Anzahlen ergeben<sup>5</sup>:

Nutzung (ohne Spitzentage)	Anzahl PP <sup>6</sup>
Angestellte allgemein	10
Schwimmbad, Spiel- und Sport	80
Aueninformationszentrum	20
Camping	110
Total	220

<sup>5</sup> Die Erweiterung des Campings erhöht die Besucherzahl kaum, da vorrangig eine Komfortverbesserung des Angebots angestrebt wird. Schwimmbad und Info-Zentrum bewirken zusätzlichen, jedoch saisonal beschränkten Zusatzverkehr.

<sup>6</sup> Erfahrungswerte basierend auf Näherungsrechnung gemäss VSS-Norm.

Parkierung auch für  
Auenbesucher

Mit einer maximal zulässigen Abstellplatzzahl 300 PP besteht auch ein entsprechendes PP-Angebot für Besucher der Thurmündung und der weiteren Thuraue (regionales Bedürfnis nach Sicherstellung der Erreichbarkeit eines stark nachgefragten Erholungsraums). Dafür ist anzunehmen, dass wildes Parkieren an Spitzentagen künftig weniger häufig sein wird (BLN-Gebiet). Die Möglichkeit der Abstellplatzerhöhung kann saisonal bzw. an vereinzelt Spitzentagen zur doppelten Verkehrsmenge gegenüber heute führen<sup>7</sup>.

Weiter darf der angestrebte Energiestandard der Neubauten als vorbildlich bezeichnet werden. Gemäss GIS-ZH ist die Luftbelastung in besagtem Gebiet unbedenklich (Leitstoff  $\text{NO}_2$ :  $< 16.6 \text{ mg/m}^3$ ) und wird so bleiben.

Keine Lärmgrenzwertüberschreitungen zu erwarten

Aufgrund der doch abgelegenen Anlage und deren Zufahrt<sup>8</sup> ist davon auszugehen, dass der Erholungs-Verkehr auch künftig zu keinen Lärm-Grenzwertüberschreitungen führt und höchstens eine unmerkliche Verkehrssteigerung auf der Staatsstrasse bewirkt. Da für Freizeitlärm die Lärmschutz-Verordnung keine Grenzwerte kennt, ist die Überprüfung des Freizeitlärms an die Bewilligungsbehörde zu delegieren<sup>9</sup>.

Anzumerken ist, dass die neuen, tendenziell lärmträchtigeren Nutzungen wie Spiel- und Sport rund 60 m hinter der Rheinuferkante stattfinden.

Ein Betriebsreglement für die Gesamtanlage sowie sektoriell für die verschiedenen Anlageteile steht zurzeit in Bearbeitung. Dieses wird bei Vorliegen den benachbarten Gemeinden aufgezeigt und bei Bedarf abgestimmt.

---

<sup>7</sup> Zu berücksichtigen bleibt die ansprechende Erschliessung durch den Bus (Bushaltestelle Ziegelhütte) sowie das Vorsehen ausreichender Motorrad-, Mofa- und Veloabstellplätze (Verkehrslenkung).

<sup>8</sup> Abstand zu grösseren Siedlungen  $> 500 \text{ m}$ , zu Kleinsiedlungen  $> 400 \text{ m}$ .

<sup>9</sup> Das Umweltschutzgesetz bietet bzgl. Freizeitlärm und für Massnahmen zu dessen Begrenzung nur Grundsätze. Zur Behandlung werden teils ausländische Beurteilungskriterien herangezogen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen bleiben allgemein (Behörden mit Ermessensspielraum).

## 5 Verfahren

Die Arbeiten am Gesamtkonzept "Paradiso" wurden 2007 aufgenommen. Die ersten raumplanerischen Abklärungen (Diskussion Teilzonenplan oder Gestaltungsplan) erfolgten im Frühling 2008. Die eigentliche Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans begann unmittelbar nach Vorliegen der konsolidierten Fassung zum Projekt "Paradiso" im Sommer 2009:

Bereinigung und erste Abgabe Entwurf GP an beteiligte Amtsstellen	Ende September 2009
Konsultative Besprechung mit ARV, ALN, Abt. Wald und AWEL	28. Oktober 2009
div. Abklärungen, Bereinigung	Bis Ende November 2009
Verabschiedung GP zur Vorprüfung und öffentlichen Auflage durch GR Flaach	14. Dezember 2009
Vorprüfung und öffentliche Auflage mit Einwendungsverfahren	21. Dez. '09 - 28. Feb. '10
Behandlung der Einwendungen	März 2010
Bereinigung aufgrund berücksichtigter Einwendungen und kant. Vorprüfung	April 2010
Verabschiedung GP-Unterlagen samt Bericht zu den Einwendungen durch GR	19. April 2010
GRB, Weisung an Stimmbürger, Prüfung Vorlage durch RPK	Mai 2010
<i>Beschluss GP durch Gemeindeversammlung</i>	8. Juni 2010
<i>Rekursfrist</i>	Mitte Juli 2010
<i>Genehmigung durch Baudirektion</i>	<i>Herbst 2010</i>

(kursiv = künftige Verfahrensschritte)

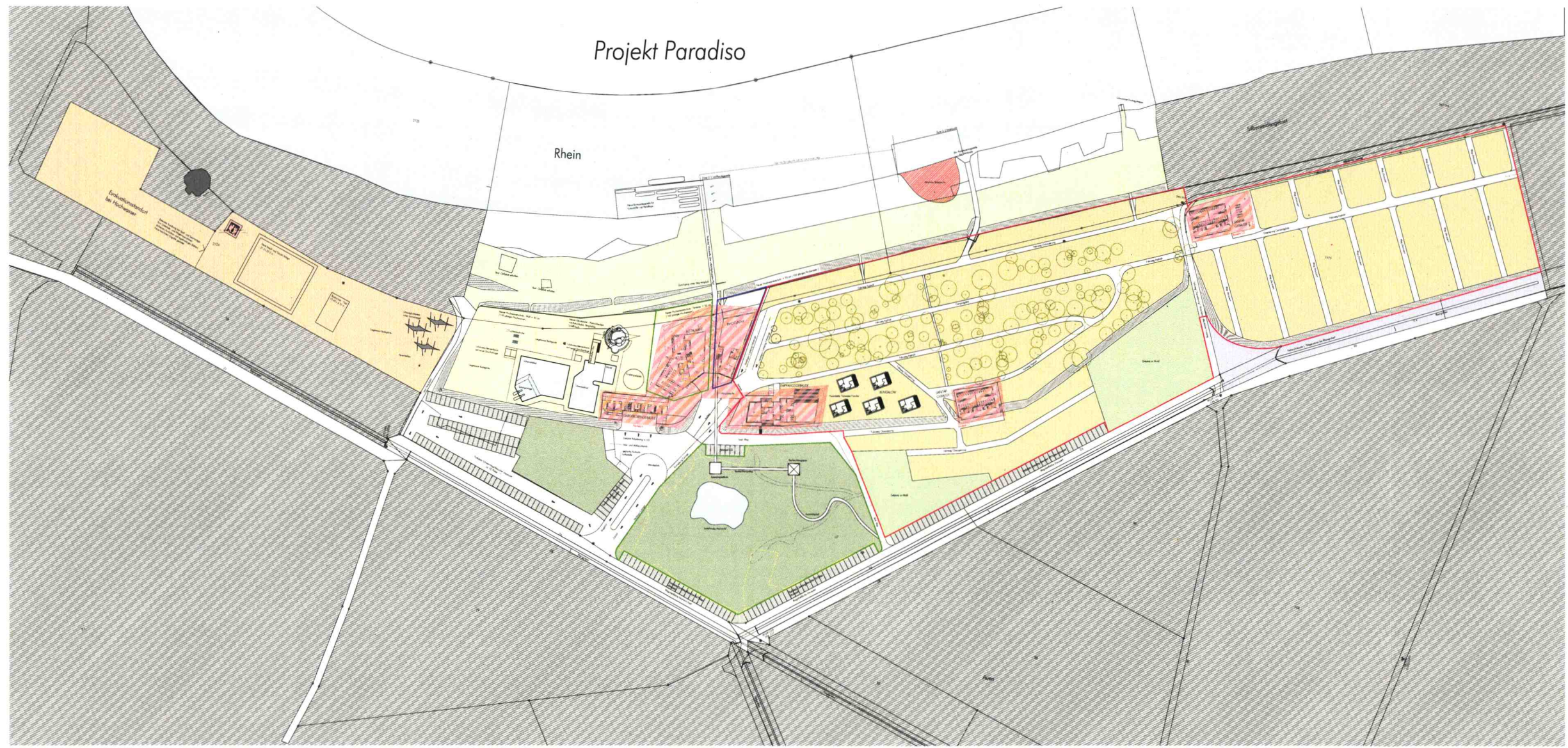
---

## Anhang

- Gesamtkonzept "Paradiso" der Gemeinde Flaach, datiert 19. April 2010

# Projekt Paradiso

Rhein



Fläche Fläche Komplex	781.29 m <sup>2</sup>
Fläche Fläche ParEco	8840.63 m <sup>2</sup>
Fläche Fläche TCS	38920.15 m <sup>2</sup>



**Projekt Paradiso Flösch**  
Politische Gemeinde Flösch  
Stiftung ParEco  
TCS Camargo

M 1:500

**Vorprojekt**  
**Gesamtsituation**



Kanton Zürich  
Gemeinde Flaach

# Öffentlicher Gestaltungsplan "Steubisallmend" (Projekt Paradiso)

## Bericht zu den Einwendungen

Aufgestellt am 19. April 2010

**Gemeinderat Flaach**

Der Präsident:

Der Schreiber:

Namens des Gemeinderates: .....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 8. Juni 2010

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am .....

BDV Nr. ....

Für die Baudirektion .....

19. April 2010

**Hesse+Schwarze+Partner**  
Büro für Raumplanung AG

## **Bearbeitung**

Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG  
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

Michael Rothen, dip. Bau- und Umweltingenieur FH SIA SVU FSU

[www.hsp-planer.ch](http://www.hsp-planer.ch)

[m.rothen@hsp-planer.ch](mailto:m.rothen@hsp-planer.ch)

Tel. 044 421 38 38

Fax 044 421 38 20

<b>Ingress</b>	<b>1</b>
<b>Umgang mit den Einwendungen</b>	<b>2</b>
<b>1 Übergeordneter Landschafts- und Naturschutz</b>	<b>3</b>
<b>2 Zweckartikel der GP-Vorschriften</b>	<b>4</b>
<b>3 Schwimmbad, Spiel- und Sportanlagen</b>	<b>6</b>
<b>4 Camping und Logis</b>	<b>7</b>
<b>5 Gestaltung und Einordnung von Bauten</b>	<b>9</b>
<b>6 Erschliessung und Parkierung</b>	<b>10</b>
<b>7 Uferbereich und Rheinvorland</b>	<b>12</b>
<b>8 Oberflächengewässer</b>	<b>14</b>

## **Ingress**

*Der öffentliche Gestaltungsplan "Steubisallmend" (Projekt Paradiso) wurde vom 21. Dezember 2009 bis zum 28. Februar 2010 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Vorprüfung durch den Kanton.*

*Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage sind vier Einwendungen von öffentlichen Institutionen und Umweltverbänden eingegangen. Insgesamt wurden 29 unterschiedliche Anträge gestellt.*

*Berücksichtigte Einwendungen werden zusammen mit den Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung in die Vorlage übernommen. Die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen sind zusammen mit den Gestaltungsplan-Unterlagen der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten (§ 7 Abs. 3 PBG).*

*Dieser Bericht wurde am 19. April 2010 vom Gemeinderat Flaach zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Einwender sind durch den Gemeinderat über die Einwendungsentscheide und die angepasste Gestaltungsplan-Vorlage informiert worden.*

## Behandlung der Einwendungen

Nach eingehender Prüfung der Einwendungen werden sechs Anträge vollständig und 16 Anträge teilweise berücksichtigt. Sieben Anträge fanden keine Berücksichtigung. Aufgrund der berücksichtigten Anträge und der kantonalen Vorprüfung sowie der weiterentwickelten Projekte wird der Gestaltungsplan wie folgt angepasst:

- Die Erweiterung des Campingplatzes beschränkt sich auf die landseitig des Rheindammes liegende Fläche, während der Ufer- und Vorlandbereich (Auenschutzperimeter) unbehelligt bleibt. Der Gestaltungsplan-Perimeter wird entsprechend angepasst (u.a. auch betreffend der zusätzlichen Waldfeststellung beim "Bunkerland").
- Die Erschliessungs- und Parkierungszone H wird nach der Oberflächenbeschaffenheit unterschieden, wobei versiegelte, unversiegelte und chaussierte Bereiche resultieren (Plan und Art. 12 Abs. 2 GPV).
- Die Vorschriften zur Erstellung des Fussgängersteiges werden verdeutlicht (Erstellungspflicht mit dem Bau der Schiffsanlegestelle (vgl. Art. 15 Abs. 1 GPV).
- Die Bauträger werden verpflichtet, mit dem Baugesuch verbindliche Umgebungspläne zur näheren Gestaltung und Bepflanzung einzureichen (Art. 17 GPV).
- Gesamtflächengleiche Umlagerung zulässiger Geschossflächen zwischen dem Baufeld F (zentrales Hauptgebäude) und den beiden Baubereichen C1, C2 (Sanitärgebäude TCS).

Empfehlungen eines  
Einwenders

Im weiteren wurden von einem Einwender zwei Empfehlungen eingebracht. Es sei darauf zu achten, dass die Bachaufwertung Rheingraben mit dem Projekt Paradiso koordiniert wird (vgl. dazu auch ähnliche Anträge anderer Einwender). Zudem sollen die Outdoor-Angebote des Aueninformationszentrums auf weitere Waldareale ausgedehnt und umschrieben werden.

Beantwortung der  
Empfehlungen

Die Thematik Rheingraben wird nachfolgend behandelt. Die Ausweitung der Outdoor-Angebote obliegt der Planung des Betreibers des Informationszentrums (Stiftung PanEco). Das Angebot beschränkt sich nicht auf die im GP festgelegten Bereiche. Mit dem GP werden lediglich für spezielle Vorhaben und zur Sicherstellung entsprechender Massnahmen nötige Regelungen getroffen. Die ergänzenden Angebote bedingen keine planungsrechtlichen Festlegungen (vgl. Planungsbericht).

Behandlung der Einwen-  
dungen und Begehren

Der Bericht ist thematisch gegliedert. Er gibt Auskunft über die einzelnen Anträge und begründet die nur teilweise berücksichtigten sowie die nicht berücksichtigten Einwendungen aus Sicht des Gemeinderates.

## 1 Übergeordneter Landschafts- und Naturschutz

1.1

Antrag: Zwei Einwender wünschen, dass ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) eingeholt wird.

Begründung: Die Lage des Planungsgebiets innerhalb des BLN-Gebiets Nr. 1411 "Untersee-Hochrhein" macht ein solches Gutachten erforderlich (BLN = Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung).

**Nicht berücksichtigt.** Die Begutachtung von Vorhaben durch die ENHK ist bei Projekten zur Erfüllung einer Bundesaufgabe vorgeschrieben. Dies ist hier nicht der Fall. Zu beachten ist, dass das BLN einem Sachplan des Bundes gleichzustellen ist, dessen Ziele auch bei andern Vorhaben zu beachten sind. Das Projekt Paradiso wird gestützt auf kantonales und kommunales Planungsrecht umgesetzt. Abklärungen dazu fanden bereits früher statt; namentlich im Zusammenhang mit der Genehmigung der Richtplanfestlegungen durch den Bundesrat (vgl. auch Verzicht auf ENHK-Gutachten betreffend "Hochwasserschutz und Auenlandschaft Thurmündung" gemäss RRB 370/2005).

1.2

Antrag: Ein Einwender fordert, auf eine Erweiterung des Campingplatzes im Norden sei gesamthaft zu verzichten. Eventualiter seien jegliche Eingriffe rheinseitig des Hochwasserschutzdammes zu unterlassen.

Begründung: Eine moderate Erweiterung des Campingplatzes kann im Osten auf der Höhe des bestehenden Standortes (westlich des Rheingraben) oder im Süden zwischen Schwimmbad und Bunker realisiert werden.

**Teilweise berücksichtigt.** Die unterbreiteten Vorschläge zur Erweiterung des Campingplatzes sind sowohl aus betrieblicher als auch landschaftlicher Sicht gänzlich ungeeignet. Entsprochen wird dem Antrag insofern, als auf eine Campingplatzerweiterung im ufernahen Bereich und auf dem Rheinvorland verzichtet wird. Die ufernahen Flächen wurden aus dem Perimeter des Gestaltungsplans entlassen (Auenschutzperimeter gemäss RRB 370/2005) und die Erweiterungsfläche nach Osten verlegt.

## 2 Zweckartikel der GP-Vorschriften

2.1

Antrag: Ein Einwender beantragt, dass ein Betriebsreglement erarbeitet wird und die Gemeinden Rüdlingen und Buchberg dazu ein Anhörungsrecht erhalten.

Begründung: Der Zweckartikel des GP wird grundsätzlich als sachgerecht betrachtet. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Lärmbelastung der angrenzenden Gemeinden Rüdlingen und Buchberg und der Erholungsdruck im ökologisch sensiblen Gebiet des alten Rheins nicht zunehmen.

**Teilweise berücksichtigt.** Ein Betriebsreglement für die Gesamtanlage und einzelne Anlageteile steht beim Rechtsberater der Gemeinde in Bearbeitung. Die Gemeinde Flaach und die weiteren Betreiber der Erholungseinrichtungen sind bereit, dieses später mit den interessierten Gemeinden abzustimmen. Ein formelles Anhörungsrecht besteht jedoch nicht. Stattdessen sollen für alle Beteiligten vertretbare Lösungen gefunden werden.

2.2

Antrag: Ein Einwender wünscht, dass der 5. Aufzählungspunkt unter Art. 1 der Vorschriften (Zweckartikel) gestrichen oder angepasst wird.

Begründung: Die Entflechtung der Nutzungen wird nur bedingt als zielführend erachtet. Das Gebiet soll für jedermann zugänglich bleiben ("Allmend", keine Privatisierung des Areals).

**Nicht berücksichtigt.** Das Entflechten der Nutzungen ist bei einer solchen Anlage zwingend. Dies ist jedoch nicht vereinfachend mit "Aussperren" der Öffentlichkeit gleichzusetzen. Auf dem Areal werden verschiedene Dienstleistungen für die Öffentlichkeit erbracht. Zudem wird mit der konzentrierten und geordneten Nutzung des kantonalen Erholungsgebietes das übrige, naturnahe Thurauengebiet entlastet (Landschaftsschutzgebiet). Der Vorprüfungsbericht des Kantons attestiert, dass im GP die verschiedenen Nutzungen auf sinnvolle und zweckmässige Art räumlich getrennt werden. Unter dieser Voraussetzung und unter Berücksichtigung der modifizierten Fuss- und Wanderwegführung ist eine Änderung des Zweckartikels nicht sinnvoll (vgl. auch Ziffern 7.3 und 7.4).

2.3

Antrag: Zwei Einwender fordern, der 6. Aufzählungspunkt in Art. 1 der Vorschriften sei wie folgt abzuändern: "– den Schutz, die Aufwertung und Ausweitung der Naturwerte auf dem Areal."

Begründung: Die Naturwerte auf dem Areal sind heute z.T. in einem sehr schlechten Zustand. Sie sollen aufgewertet und wo immer möglich ausgeweitet werden.

**Teilweise berücksichtigt.** Eine Änderung des Zweckartikels wie gewünscht, ist nicht umsetzbar und fördert die Widersprüchlichkeit zwischen Erholungsnutzung und Naturschutz unnötig. Als Gegenvorschlag und Entgegenkommen wird folgende Formulierung von Art. 1 gewählt: "– die Wahrung des naturnahen Zustandes im gesamten Areal sowie die Pflege und Aufwertung der Naturwerte in den dafür bestimmten Zonen."

### 3 Schwimmbad, Spiel- und Sportanlagen

3.1 Antrag: Zwei Einwender verlangen, die Zone E für Spiel- und Sportanlagen sei südlich beim geplanten Sanitärgebäude E1 zu begrenzen.

Begründung: Die Flächen weiter südlich des geplanten Sanitärgebäudes sowie die Flaacherbachmündung selbst bergen enormes Aufwertungspotenzial für Naturwerte.

**Teilweise berücksichtigt.** Eine Begrenzung der Zone E bzw. ein Flächenverzicht im gewünschten Ausmass ist nicht denkbar. Zur Schonung allfälliger Naturwerte und Potenziale wird im südlichen Bereich auf bauliche Massnahmen und Eingriffe verzichtet. Diese Flächen sollen lediglich gepflegt, unterhalten und gemäht werden, so dass sie für den Badebetrieb nutzbar sind. Aufgrund dieser Änderung wird auf die örtliche Fixierung des Sanitärgebäudes verzichtet. Ein solches soll im nördlichen Bereich zulässig sein, wird aber erst im Rahmen des Gesamtkonzepts zu den Spiel- und Sportanlagen örtlich fixiert (Baubewilligungsverfahren).

3.2 Antrag: Ein Einwender beantragt, die Erschliessung und Abgrenzung der Spiel- und Sportanlagen sei deutlicher aufzuzeigen.

Begründung: Aus den Unterlagen geht nicht deutlich genug hervor, ob die Spiel- und Sportflächen allgemein zugänglich oder Bestandteil des Schwimmbades sind. Zudem bleibt offen, ob künftig Fangnetze gegen den Rhein erforderlich werden usw.

**Teilweise berücksichtigt.** Die Zone E – Spiel- und Sportanlagen gehört unbestrittenermassen zum Schwimmbad. Die Benutzung dieser Flächen ist nur in Zusammenhang mit dem Badbetrieb und im zulässigen Rahmen des künftigen Betriebsreglements vorgesehen. Entsprechende Erläuterungen werden im Planungsbericht ergänzt. Das in Art. 7 Abs. 3 der Vorschriften erwähnte Gesamtkonzept, welches in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen noch zu erstellen ist, wird erst im Baubewilligungsverfahren verlangt. Weitergehende Aussagen sind im jetzigen Planungsstand nicht zweckmässig.

## 4 Camping und Logis

4.1 Antrag: Zwei Einwender verlangen, auf das Zelten im Wald sei zu verzichten (vgl. Art. 13 Abs. 3 GPV).

Begründung: Es ist grundsätzlich fragwürdig, den Wald als Campingplatz zu nutzen. Die dafür bezeichneten Flächen zählen zu den wenigen innerhalb des Perimeters, in welchen eine echte Aufwertung von Naturwerten noch möglich ist.

**Teilweise berücksichtigt.** Die Formulierung in Art. 13 Abs. 3 GPV wurde insofern präzisiert, als dass das Zelten lediglich im Randbereich der bezeichneten Waldflächen W1 zulässig ist (die Naturwertförderung wird damit nicht verunmöglicht). Diese Angebotsdiversifizierung und Attraktivitätssteigerung ist für den Campingbetrieb wichtig. Zudem kann so auf spannende Art und Weise Natur direkt erlebbar gemacht werden.

4.2 Antrag: Ein Einwender fordert, auf den Bau von Kleinbungalows sei zu verzichten.

Begründung: Es ist davon auszugehen, dass durch die Kleinbungalows die Lärmbelastung in den angrenzenden Gemeinden zunimmt. Es sollen Synergien mit bestehenden Unterkunftsmöglichkeiten genutzt werden, z.B. Begegnungszentrum Rüdlingen.

**Nicht berücksichtigt.** Die vorgesehenen Bungalows verhindern weder die Synergienutzung mit dem Begegnungszentrum Rüdlingen noch ist davon auszugehen, dass aufgrund des zusätzlichen Bungalow-Angebots die Lärmemissionen auf dem Areal merklich gesteigert werden. Weitergehende Belange werden zudem im Betriebsreglement geregelt. Zweck des GP ist u.a. eine wirtschaftlich tragbare Grundlage für den künftigen Betrieb der Gesamtanlage zu legen. Die mit den Bungalows einhergehende Angebotsdiversifizierung ist für den Camping-Betreiber essentiell zur Sicherung des 4-Sterne-Betriebs. Die Verzichts-Forderung ist mit dem Prinzip der Gewerbe- und Wirtschaftsfreiheit kaum vereinbar.

4.3

Antrag: Ein Einwender wünscht, dass im zentralen Hauptgebäude auf die Nutzung mit Mehrbettzimmern und Massenlagern verzichtet wird.

Begründung: Das Infozentrum als solches wird begrüsst. Davon gehen positive Impulse für die ganze Region aus. Es können auch die Gastronomie und das Begegnungszentrum Rüdlingen profitieren. Bei einer zusätzlichen Nutzung des Hauptgebäudes mit Mehrbettzimmern und Massenlagern wird jedoch eine Lärm-Zunahme befürchtet.

***Nicht berücksichtigt. Massenlager und Mehrbettzimmer sind wichtige Angebotsmöglichkeiten; nicht zu letzt auch für das Aueninformationszentrum (vor Ort Gruppen-Betreuung bei mehrtägigen Kursen/Besuchen usw.). Mit der Möglichkeit Gruppen übernachten zu lassen, wird keine merkliche Erhöhung der Lärmemissionen einhergehen. Vergleiche auch vorgehende Begründung.***

## 5 Gestaltung und Einordnung von Bauten

5.1

Antrag: Zwei Einwender beantragen, die Maximalhöhe der Kleinbungalows sei auf 3 m zu begrenzen.

Begründung: 4 m hohe, dauernd und teils auf der obersten Hangkante platzierte Bauten stören das Landschaftsbild empfindlich.

**Teilweise berücksichtigt.** Die zulässige Gesamthöhe der Bungalows von 4 m bemisst sich vom tiefsten Geländepunkt bis zur höchsten Erhebung der Bauten und schliesst den nötigen Terrainausgleich mit ein. Die neu aufgenommene Konstruktionshöhe entspricht dem Mass ab Erdgeschoss bis zur Dachkante bzw. der effektiven Höhe der Baute. Für die Bungalows gilt eine Konstruktionshöhe von 3.5 m (vgl. Planungsbericht mit Skizze).

5.2

Antrag: Zwei Einwender fordern, die Gesamthöhe für das zentrale Hauptgebäude sei auf 7 m zu beschränken.

Begründung: An der sensiblen Lage ist eine Gebäudehöhe von 8.5 m nicht landschaftsverträglich.

**Teilweise berücksichtigt.** Der Einwendung liegt dieselbe Fehlinterpretation von Gebäude- und Gesamthöhe zugrunde. Für das zentrale Hauptgebäude wurden neu ebenfalls Konstruktionshöhen festgelegt (7.85 m). Die erforderlichen Höhenabmessungen ergeben sich aufgrund ungleicher Funktionen und Materialverwendung. So resultieren bei der Holz- und Stahlbauweise grössere Konstruktionsmasse (Decken- und Dachkonstruktionsaufbau mit statisch bedingten Stärken bis zu über 1 m). Ausstellungsräume, Gastronomie und Verkaufsflächen erfordern allgemein grössere Raumhöhen. Die Konzentration der Bauten und qualitativen Anforderungen gemäss Art. 17 GPV (einheitliche und unauffällige Material-, Form- und Farbgebung sowie gute Gesamtwirkung) gewährleisten hinreichend eine gute Einpassung ins Landschaftsbild. Die direkte Einsehbarkeit durch die reiche Bestockung ist zudem stark eingeschränkt. Die entsprechenden Regelungen wurden auch für die Sanitärgebäude getroffen.

## 6 Erschliessung und Parkierung

6.1

Antrag: Zwei Einwender fordern, der Fuss- und Wanderweg sei ganzjährig auf der Dammkrone durch das Areal zu führen.

Begründung: Die bestehende Führung des Fuss- und Wanderwegs rund um das Areal herum überzeugt nicht (Umweg, unattraktiv und Konflikt mit motorisiertem Verkehr sowie verwehrt Fluss- und Seeuferzugang).

**Teilweise berücksichtigt.** *Der gemäss regionalem Richtplan rechtskräftig festgesetzte Fuss- und Wanderweg verläuft seit jeher um das Areal des Schwimmbades und des Campingplatzes herum. Der GP-Entwurf bietet mit der Wegführung über das Rheinvorland ausserhalb der Bad- und Campingsaison bereits eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand. Aufgrund der Einwendungen wird nun eine ganzjährige Wegführung durch das Areal angestrebt. Sie bewirkt erhebliche Konsequenzen für den Betrieb der Anlagebereiche (Haftpflicht- und Sicherheitsfragen, Eintrittskontrolle, Selbstdeklaration usw.). Trotzdem sind alle Bauträger bereit, tragbare Lösungen zu prüfen und entsprechende Begleitmassnahmen zu ergreifen, um den Wanderweg ganzjährig durchs Areal führen zu können. Nicht möglich ist jedoch eine Wegführung mitten durch die Anlage auf der Dammkrone. Die Verbindung hat zwingend über das Rheinvorland entlang dem Uferbereich zu erfolgen (ufernah).*

6.2

Antrag: Ein Einwender beantragt, dass der Fuss- und Wanderweg ganzjährig über das Rheinvorland bis zum südlichen Ende der Erholungszone geführt wird.

Begründung: Der heutige Wanderweg umrundet die Erholungseinrichtungen. Ein Uferzugang ist verwehrt und die Route unattraktiv. Es sind Massnahmen zu entwickeln, die es ermöglichen, den Weg ganzjährig ufernah durch das Areal zu führen.

**Teilweise berücksichtigt.** *Betreffend ganzjähriger Wegführung durch das Areal vgl. vorgehend. Im Rahmen des GP wird es nicht möglich sein, eine Wegverbindung bis zum südlichen Abschluss der Spiel- und Sportanlagen sicherzustellen (u.a. Konflikte mit externen Grundstücken oder mit Naturschutz). Eine Wegführung bis zur Schnittstelle Schwimmbad / Spiel- und Sportanlagen kann zugesichert werden. Die nähere Ausgestaltung und Führung des Fuss- und Wanderwegs kann jedoch erst im Rahmen der Projektierung und unter Berücksichtigung der zu ergreifenden, betriebsseitigen Begleitmassnahmen definiert werden.*

6.3

Antrag: Ein Einwender verlangt, der Zusatz in Art. 12 Abs. 2 GPV zur Sicherung weiterer Parkflächen für Spitzenzeiten ausserhalb des Perimeters sei zu streichen.

Begründung: Die Aussage bezieht sich ausschliesslich auf Gebiet, das nicht innerhalb des GP-Perimeters liegt und ist ausserdem im Allgemeinen zu unpräzise.

**Nicht berücksichtigt.** *Es ist durchaus üblich und sinnvoll, dass im Rahmen eines Parkierungskonzeptes – welches gemäss Art. 12 Abs. 1 GPV vorgeschrieben ist – für vereinzelte Spitzentage vertraglich oder grundbuchlich gesicherte Abstellmöglichkeiten ausserhalb des Planungsperrimeters in Betracht gezogen werden (unter allfälligen Begleitmassnahmen wie z.B. Shuttle-Bus). Dies dient auch der Erreichbarkeit des gesamten Erholungsgebietes inkl. Thurauen, womit im wesentlichen öffentliche Interessen verfolgt werden (der Bevölkerung ermöglichen, Naherholungsgebiete aufzusuchen). Zugleich kann das wilde Parkieren in der offenen Landschaft eingedämmt und der regionale Richtplaneintrag "Parkierungsanlage Steubisallmend" vom 3. Juli 2008 angemessen umgesetzt bzw. sichergestellt werden.*

6.4

Antrag: Zwei Einwender wünschen, dass für jeden zusätzlich geschaffenen Parkplatz zu den bestehenden rund 150 einer im Auengebiet von nationaler Bedeutung abgebaut wird. Zudem seien die Parkplätze zu bewirtschaften.

Begründung: Es ist richtig, in der Steubisallmend mehr Parkplätze zu schaffen. Dafür müssen aber zwingend im benachbarten Auengebiet Abstellplätze reduziert werden. Andernfalls wird die Gesamtzahl in der Gegend erhöht, was unerwünscht ist.

**Teilweise berücksichtigt.** *Es ist nicht zweckmässig, den Rückbau von Parkplätzen ausserhalb des Planungsperrimeters oder des Gemeindegebiets im GP zu verlangen. Eine solche Bedingung würde letztlich die Erstellung von ausreichenden Abstellplätzen in der Steubisallmend verunmöglichen (und damit die dringend notwendigen Erneuerungs- und Ausbauprojekte gefährden). Dies kann nicht im öffentlichen Interesse liegen. Auch würde der regionale Richtplaneintrag "Parkierungsanlage Steubisallmend" nicht umgesetzt. Das Begehren wäre auf regionaler Ebene einzubringen (regionale Gesamtschau). Art und Umfang der Parkplatz-Bewirtschaftung wird stufengerecht im vorgeschriebenen Parkierungskonzept geregelt (vgl. Art. 12 Abs. 1 GPV).*

## 7 Uferbereich und Rheinvorland

7.1

Antrag: Ein Einwender wünscht, dass die beiden Abs. 1 und 2 des Art. 5 GPV zum Uferbereich zusammengefasst werden und dass Auslichtungen nicht durch private Betreiber vorgenommen werden dürfen.

Begründung: Art. 5 GPV zum Uferbereich ist allgemein zu "schwammig" abgefasst (insbesondere bzgl. Fusspfade). Zudem bleibt unklar, ob die Zugangsbeschränkung auch für die Teilflächen A1 gelten.

**Teilweise berücksichtigt.** *Es ist nicht die Meinung, dass Private selbständig Auslichtungen vornehmen dürfen. Art. 5 Abs. 1 GPV wurde entsprechend mit dem Zusatz "durch die Gemeinde" präzisiert. Die Unterscheidung der Flächen A und A1 wurde mit der erneuten Waldfeststellung durch die Abteilung Wald hinfällig (Bunkerland = Wald). Die Waldflächen im Bereich des Bunkers wurden aus dem Perimeter des Gestaltungsplans entlassen. Mit Art. 5 Abs. 2 GPV wird zudem hinreichend verdeutlicht, dass die Rheinuferbestockungen nur an konkret bezeichneten Stellen betreten werden dürfen.*

7.2

Antrag: Ein Einwender verlangt, dass Art. 5 Abs. 3 wie folgt geändert wird: "...dürfen Kleinboote (Schlauch- und Paddelboote) von jedermann ein- und ausgewassert werden."

Begründung: Eine Stelle zum Ein- und Auswassern von Schlauchbooten entspricht einem Bedürfnis. Das bedeutet, dass diese öffentlich zugänglich sein muss. Ausdrücklich nicht erlaubt sein sollte jedoch das Ein- und Auswassern von (teil-)motorisierten Booten, die mit Zugfahrzeugen beigebracht werden.

**Teilweise berücksichtigt.** *Die bisherige Regelung in Art. 5 Abs. 3 GPV (neu Abs. 2) trägt dem Antrag bereits weitgehend Rechnung (Öffentlichkeit ist nicht explizit ausgeschlossen). Ein Verbot von (teil-)motorisierten Booten ist weder zweckmässig noch mit angemessenem Aufwand durchsetzbar. Sicher ist keine betonierte Schlipf-Rampe vorgesehen, welche prädestiniert wäre, im grossen Stil mit Zugfahrzeugen beigebrachte Motorboote einzuwassern. Aufgrund des Anlagebetriebs ist das Befahren des Rheinvorlands absolut unerwünscht und kann höchstens als Ausnahmefall gelten. Die aufgegriffenen Anliegen bilden ohnehin mehrheitlich Bestandteil des künftigen Betriebsreglements und sind nicht detailliert im Gestaltungsplan zu regeln (Stufengerechtigkeit).*

7.3 Antrag: Ein Einwender fordert, das Befahren des Rheinvorlands zum Ein- und Auswassern von Booten sei ersatzlos zu streichen.

Begründung: siehe vorgehend.

**Nicht berücksichtigt.** Vgl. vorgehende Behandlung.

7.4 Antrag: Zwei Einwender beantragen, dass das Rheinvorland nur in Absprache mit den kantonalen Fachstellen auslichtet werden darf (Art. 6 Abs. 2 GPV).

Begründung: Die Auslichtung soll auf das öffentliche Interesse der Naturwerterhaltung und nicht zugunsten Privater geschehen.

**Teilweise berücksichtigt.** Es wurde eine analoge Regelung wie zum Uferbereich getroffen (vgl. vorgehende Ziffer 5.1). D.h. das periodische Auslichten darf nur durch die öffentliche Hand (Gemeinde Flaach) und nach vorgängiger Absprache mit dem kantonalen Gewässerunterhalt vorgenommen werden. Anmerkung: Die Auslichtung muss im kantonalen Erholungsgebiet zwangsläufig auch zugunsten der Erholungsnutzung möglich sein, andernfalls wird eine entsprechende Nutzung weitgehend verunmöglicht.

## 8 Oberflächengewässer

8.1

Antrag: Ein Einwender beantragt, der Bootsteg sei nicht quer zur Strömung sondern entlang dem Ufer anzulegen und falls erforderlich, sei die Anzahl der Gästeboote zu reduzieren. Der Anlegesteg ist zudem mit einer Zusatztafel "Anlegen nur für 24-Stunden erlaubt" zu signalisieren.

Begründung: Der Rheinabschnitt wird im Sommer durch Linienkurse und insbesondere durch Ausflugs- und Freizeitboote stark befahren. Der vorgesehene Bootssteg schränkt die Flussbreite übermässig ein (21%).

**Teilweise berücksichtigt.** Anordnung und Geometrie des Anlegestegs können nach den vorgebrachten Gesichtspunkten optimiert werden. Ein Einbauen des Stegs in den Uferbereich über die ganze Breite ist aus Sicht des Naturschutzes undenkbar. Zur Reduktion der Einschränkung der Flussbreite sowie zur Erhöhung der Landschaftsverträglichkeit wurde der im GP festgelegte Anordnungsbereich für den Steg von bisher 25 m auf 15 m reduziert, dafür in der Breite entsprechend erhöht. Eine Reduktion der Anlegeplätze ist dabei nicht zwingend. Das Vorsehen der vorgeschlagenen Signalisationstafel wurde entsprechend im Planungsbericht übernommen.

8.2

Antrag: Zwei Einwender fordern, die Anzahl Anlegeplätze für Gästeboote sei von bisher 10 auf 4 zu reduzieren und der Nutzerkreis hinreichend zu definieren.

Begründung: Die gemäss Plan 25 m (mehr als ein Drittel der Flussbreite) in den Rhein hinausragende Anlegestelle ist deutlich zu gross und nicht landschaftsverträglich (BLN-Gebiet). Die Anlegeplätze für Gästeboote sollen nur für Besucher des Auenzentrums oder des Restaurants zur Verfügung stehen (Kurzzeitanlegestelle für Wanderboote, nicht aber Bootshafen für Campinggäste).

**Teilweise berücksichtigt.** Art. 11 Abs. 1 GPV wurde bzgl. Gästeboot bzw. Kurzzeitanlegestelle für Wanderboote entsprechend dem Antrag präzisiert. Eine Reduktion von 10 auf lediglich 4 Anlegeplätze ist bezüglich Landschaftsverträglichkeit nicht relevant. Je nach Anordnung und Geometrie des Anlegestegs sind auch 10 kurzzeitig genutzte Anlegeplätze verträglich. Der grosszügige Anordnungsspielraum für den Steg wird auf 15 m reduziert und in der Breite geringfügig erhöht. (Anmerkung: Der Rhein weist in diesem Abschnitt eine Breite von rund 120 m auf, womit 25 m rund 1/5 und nicht wie angemerkt 1/3 der Flussbreite betragen).

8.3

Antrag: Zwei Einwender wünschen, dass die Revitalisierung des Rheingrabens in das Gestaltungsplanverfahren integriert wird.

Begründung: Zwecks Aufwertung des Zeltplatzes soll der Rheingraben nicht einzig auf Kosten der Landwirtschaftsflächen aufgewertet werden.

**Nicht berücksichtigt.** Die rechtlich unterschiedlichen Verfahren zum GP und zur Melioration können nicht koordiniert abgewickelt werden. Die Melioration ist seit längerem im Gange und der Rheingraben Bestandteil von dessen Perimeter. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Rheingraben, wie der Name andeutet, lediglich ein der Landwirtschaft dienender Entwässerungsgraben ist. In der Melioration werden über das Landwirtschaftsgebiet Vernetzungs- und Aufwertungsflächen bezeichnet und ausgeschieden, wobei auch die technische Machbarkeit wünschbarer Massnahmen (Kosten-/Nutzenverhältnis) berücksichtigt wird. Anmerkung: der Rheingraben ist latent grundbruchgefährdet (daher Betonsohle) und fliesst nur, wenn das südlich gelegene Pumpwerk beim Flaacherbach in Betrieb steht.