

Öffentlicher Gestaltungsplan Seeanlage
Pfruenderhaab

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Stand: Überarbeitung nach erster Vorprüfung



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Planungsgegenstand und Zielsetzung	3
	1.2 Ausgangslage	4
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
	2.1 Geschichtliche Entwicklung	6
	2.2 Entwicklungskonzepte	8
	2.3 Übergeordnete Richtplanung	9
	2.4 Nutzungsplanung	11
	2.5 Schutzobjekte	12
	2.6 Erschliessung	13
	2.7 Umwelt	14
	3. Gesamtkonzept	16
	4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	18
	4.1 Zweck	18
	4.2 Geltungsbereich und Bestandteile	18
	4.3 Ergänzendes Recht	18
	4.4 Baubereiche	19
	4.5 Nutzweise	20
	4.6 Gestaltung	22
	4.7 Ausstattung Freiräume	22
	4.8 Grünflächen und Bepflanzung	26
	4.9 Erschliessung	28
	4.10 Parkierung	29
	4.11 Ver- und Entsorgung	29
	4.12 Konzessionsland	30
	4.13 Inkraftsetzung	31
	5. Auswirkungen	32
	5.1 Rechtliche Voraussetzungen	32
	5.2 Festlegungen	35
	6. Ablauf/Mitwirkung	37
	6.1 Verfahren	37
	6.2 Erste Vorprüfung	38

Auftraggeber Gemeinde Männedorf

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG

Peter von Känel, Projektleiter
Julia Wienecke, Sachbearbeiterin
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Planungsgegenstand und Zielsetzung

Gegenstand

Die Gemeinde Männedorf verfügt mit der Seeanlage Pfruenderhaab über eine grosszügige und weitestgehend naturbelassene öffentliche Freiraumanlage am See. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Männedorf.

Vis-à-vis des Spitals Männedorf, zwischen Kantonsstrasse und See gelegen, wird diese durch die Männedorfer Bevölkerung bereits heute als Naherholungsort genutzt. Neben dem Tennisplatz, dem Fischerhüsli, dem Bootshaus und der Liegewiese, bietet auch der Segelclub aktive Freizeitbetätigungen. Dem Spital dient dieser Grünraum zum einen als Pausen- und Aufenthaltsraum der Angestellten und zum anderen garantiert er aus den Patientenzimmern die unverbaute Sicht auf den Zürichsee. Einige Bauten auf der Anlage sind zudem an private Vereine vermietet und werden durch diese regelmässig genutzt.

Die Erschliessung der Anlage weist heute jedoch gewisse Defizite auf. Einige Teilbereiche sind nicht öffentlich zugänglich, sondern werden privat genutzt.

Insgesamt wirkt die Seeanlage heute ein wenig wie im Dornröschenschlaf.

Zielsetzung Gemeinde

Der Gemeinderat möchte die Seeanlage gesamthaft aufwerten und insbesondere die Attraktivität für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen steigern.

Um den vielfältigen Bedürfnissen in der Bevölkerung gerecht zu werden und um Konflikte zu vermeiden, sollen verschiedene Nutzungszonen etabliert werden. Die Umsetzung soll schrittweise und unter Einbindung von Vereinen oder gegebenenfalls durch private Investoren erfolgen.



1.2 Ausgangslage

Allgemeines Erholungsgebiet	Die Seeanlage Pfruenderhaab ist im kantonalen Richtplan als Erholungsgebiet ausgewiesen. Der Zweck dieses Gebiets wird im kantonalen Richtplan nicht weiter spezifiziert, die Anlage dient der Bevölkerung als Erholungsfläche. Gemäss Art. 24ff RPG sind Bauten und Anlagen in dieser Zone nur bei nachgewiesener Standortgebundenheit bewilligungsfähig.
ARE Kanton Zürich	Das Amt für Raumentwicklung (ARE) empfiehlt, für die Seeanlage Pfruenderhaab einen öffentlichen Gestaltungsplan als planungsrechtliche Grundlage für eine qualitätsvolle Umgestaltung der Nutzungsvorstellungen festzusetzen.
Wasserwerk	Das Grundstück des ehemaligen Wasserwerks schliesst die Seeanlage nach Osten ab. Die industriellen Bauten und Anlagen des Wasserwerks wurden mittlerweile abgebaut und neu gestaltet. Ein Grossteil der Fläche wird vom Segelclub als Bootslagerplatz genutzt.
Jugendeinrichtungen	<p>Das Pfruenderhaus und sein unmittelbarer Aussenraum werden seit 2012 als Jugendhaus genutzt.</p> <p>Mit einer Unterschriftensammlung hat eine Gruppe Männedorfer Jugendlicher ihrem Wunsch nach einer Skateranlage Ausdruck verliehen. Der Gemeinderat ist diesem Anliegen nachgekommen und hat in einer daraufhin durchgeführten Standortevaluation die Seeanlage als geeigneten Standort für die gewünschte Skateranlage bestimmt. Die Gemeindeversammlung vom 12.9.2011 hat dem notwendigen Kredit für den Umbau zugestimmt.</p>
Betriebs- und Gestaltungskonzept	<p>Um die Aufwertung gesamthaft zu planen und sämtliche Anliegen, Anforderungen und Wünsche koordiniert einzubeziehen, hat der Gemeinderat 2012 das Betriebs- und Gestaltungskonzept Seeanlage Pfruenderhaab erarbeitet. Das Konzept wurde an der Mitwirkungsveranstaltung vom 27.10.2012 der Männedorfer Bevölkerung vorgestellt. Das Ziel des Workshops war, die Bedürfnisse der Bevölkerung zu klären und gegebenenfalls die Ziele weiter zu präzisieren.</p> <p>Die Teilnehmer des Workshops haben sich deutlich für die Wertschätzung und Erhaltung der bestehenden Naturwerte der Seeanlage ausgesprochen. Die bestehende Idylle soll gewahrt und der Charakter des Freiraums mit seinen Grundelementen erhalten bleiben. Anstelle neuer Infrastrukturanlagen, mit denen allenfalls bestehende Angebote konkurrenziert werden, soll sich die Seeanlage Pfruenderhaab auch in Zukunft durch ihre landschaftlichen und naturräumlichen Qualitäten auszeichnen.</p>

Neue Nutzungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Anlage soll für alle Gruppen attraktiv und gleichberechtigt nutzbar bleiben. Um potenzielle Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Gruppen zu vermeiden, sind die Nutzungen sorgfältig und mit ausreichend Abstand zueinander zu zonieren.

Erneuerung Kantonsstrasse

Der Kanton hat kürzlich die Seestrasse im Abschnitt vom Spital Männedorf bis zur Gemeindegrenze Stäfa erneuert. Neben der Fahrbahnsanierung wurden auch die Werkleitungen dieser im kantonalen Richtplan als Hauptverkehrsstrasse definierten Strasse angepasst.

Segelclub

Der Segelclub hat den Wunsch formuliert, seine Sanitäranlagen zu erweitern und zusätzliche Lagerflächen zu schaffen, um den Betrieb auf dem Areal insgesamt zu verbessern.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Konzessionsland

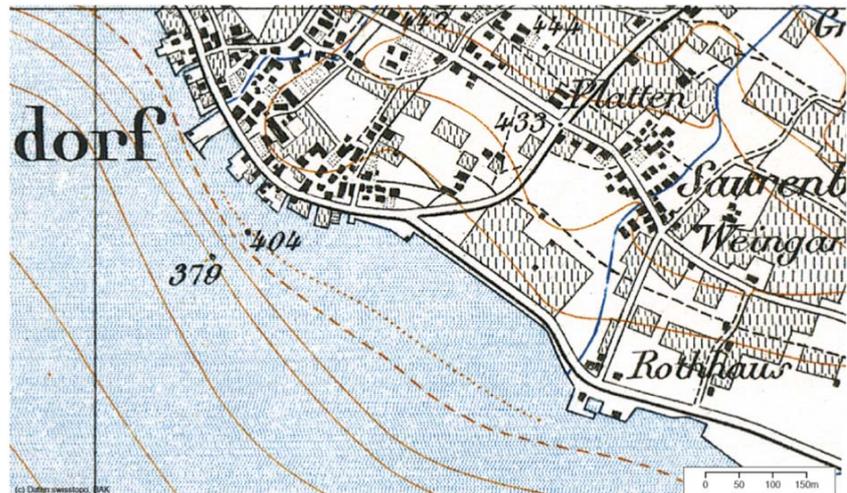
Die historischen Karten verdeutlichen, dass die Seeanlage Pfruenderhaab Schritt für Schritt dem Zürichsee abgerungen worden ist. Die Anlage liegt weitestgehend auf künstlich aufgeschüttetem Land. Gemäss der Historischen Gewässerkarte des Kantons Zürich wurde das Gebiet der Seeanlage erst zwischen 1850 und 1890 aufgeschüttet.

Planungsrechtlich handelt es sich bei der Seeanlage somit um eine Landanlage. Die Gemeinde Männedorf ist als Konzessionsinhaberin der aufgeschütteten Landfläche für den Unterhalt etc. verantwortlich. Sämtliche baulichen Massnahmen und Eingriffe sind mit den kantonalen Stellen abzusprechen.

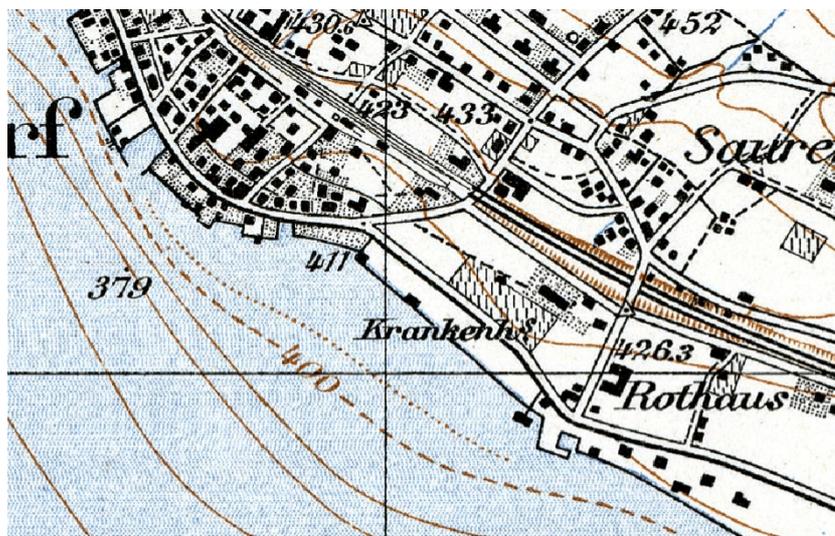
Wildkarte 1850



Siegfriedkarte 1880



Siegfriedkarte 1930



Historische Gewässerkarte



Historische Abbildungen



2.2 Entwicklungskonzepte

Regio-ROK

Ausschnitt aus dem Regio-ROK vom
11.01.2012

Blau = Bereich Pfruenderhaab



Leitbild Zürichsee 2050

Die Baudirektion hat in Zusammenarbeit mit der Volkswirtschaftsdirektion, den Planungsregionen und den Seegemeinden das Leitbild "Zürichsee 2050" erarbeitet. Es enthält Leitsätze und Ziele zu fünf Themenbereichen:

- **Wohnen und Arbeiten am Zürichsee – durchmisch:**
Der Zürichseeraum bietet vielfältige Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für verschiedene Alters- und Einkommenssegmente. Die historischen Hinterlassenschaften des Kulturrums Zürichsee sind erhalten und werden in die weitere räumliche Entwicklung einbezogen.
- **Ökologie am Zürichsee – naturnah:**
Am Zürichsee sind mehr naturnahe Uferlebensräume vorhanden als noch vor dem Jahr 2010.
- **Erholen am Zürichsee – öffentlich:**
Bedeutende Teile des Seeufers sind zugänglich für die Bevölkerung. Öffentliche Frei- und Grünräume prägen das Bild des Ufers.
- **Verbinden am Zürichsee – erreichbar:**
Attraktive ÖV-Verbindungen sowie ein durchgängiges Fuss- und Velowegnetz verbinden die Wohn-, Arbeits- und Erholungsräume.
- **Ver- und Entsorgen am Zürichsee – höchstwertig:**
Das Seewasser ist von höchster Qualität und übernimmt eine wichtige Funktion in der Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser.

Der öffentliche Gestaltungsplan Pfruenderhaab entspricht diesen Leitsätzen, insbesondere für die Schwerpunkte Erholungsnutzung, Flachwasserzone und Ufervegetation.

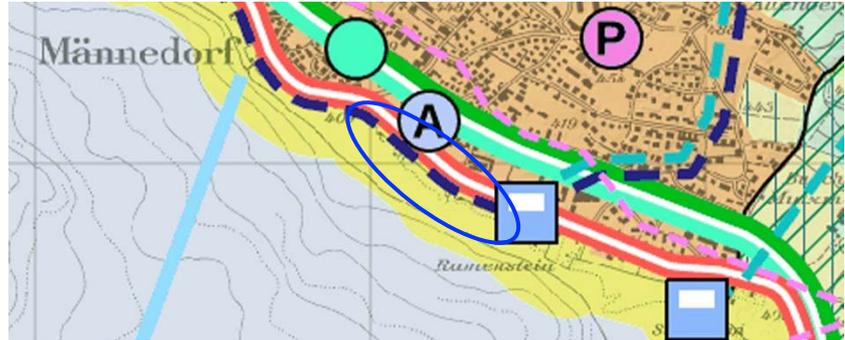
2.3 Übergeordnete Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Im neuen, am 24.3.2014 durch den Kantonsrat festgesetzten kantonalen Richtplan ist das Gestaltungsplangebiet Seeanlage Pfruenderhaab als Erholungsgebiet ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan 2014

Gelb: Erholungsgebiet
Blau: Bereich Pfruenderhaab

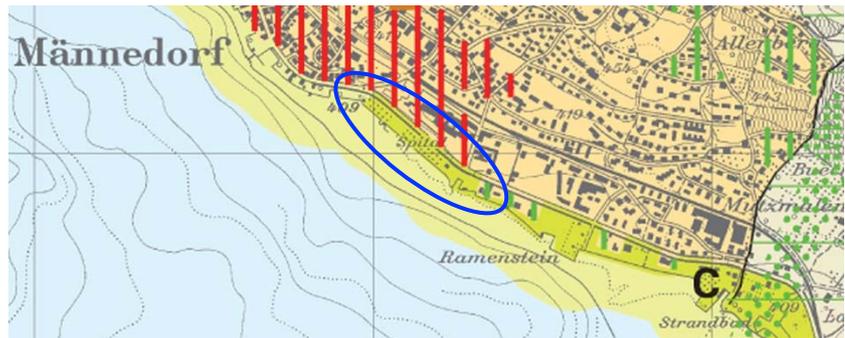


Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Im Regionalen Richtplan Pfannenstil ist der Seeuferbereich mit der Seeanlage Pfruenderhaab als Allgemeines Erholungsgebiet bezeichnet.

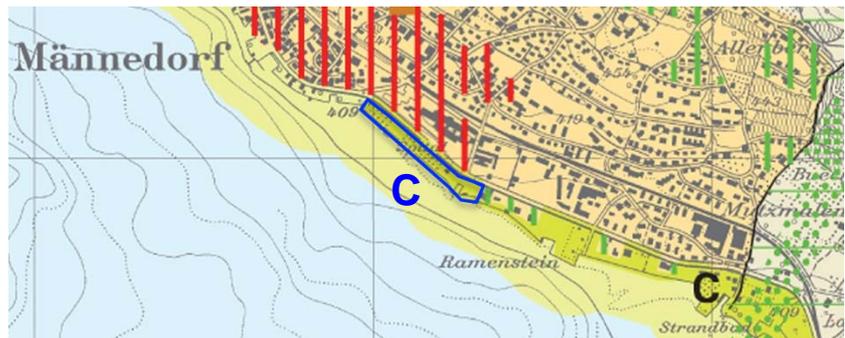
Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan
Siedlung und Landschaft

Hellgrün: Erholungsgebiet
Blau: Bereich Pfruenderhaab



Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat am 22.1.2014 im Rahmen der ersten Vorprüfung empfohlen, anstelle des Allgemeinen Erholungsgebietes ein Besonderes Erholungsgebiet C (Seeanlage mit verschiedenen Nutzungen) festzulegen. Mit dieser Spezifizierung im regionalen Richtplan Pfannenstil wird eine umfassende rechtliche Grundlage geschaffen, insbesondere auch für die Anlagen des Segelclubs. Der Gemeinderat Männedorf wird der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) diese Anpassung beantragen.

Anpassung Regionaler Richtplan
Siedlung und Landschaft
(Antrag an die ZPP)



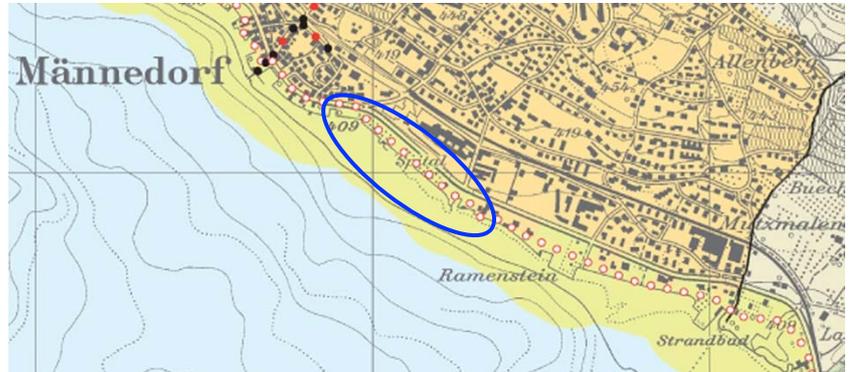
Regionaler Richtplan Fuss- und Wanderwege

Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan
Fuss- und Wanderwege

Rot: Zürichseeweg

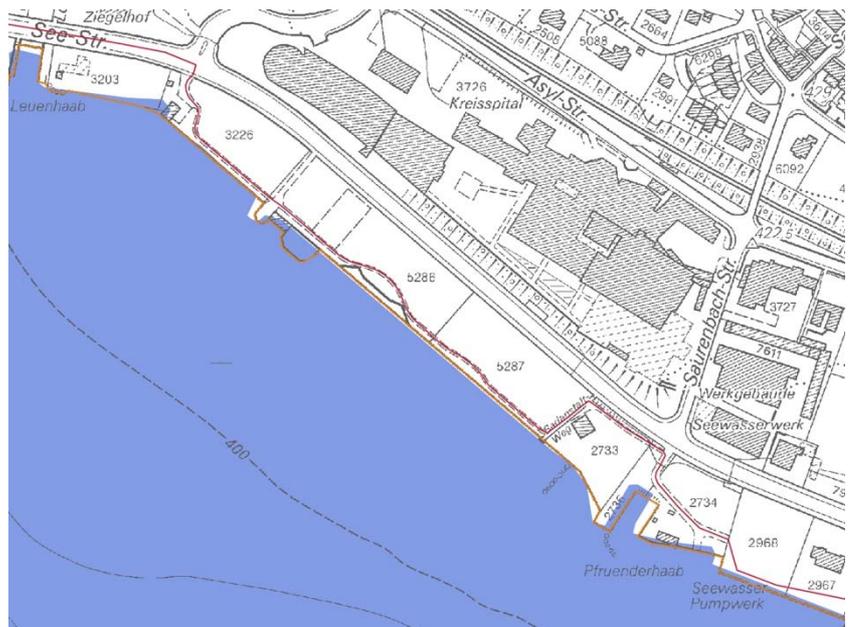
Blau: Bereich Pfruenderhaab

Die Seeanlage Pfruenderhaab wird gemäss dem regionalen Richtplan Pfannenstil von einem geplanten Fuss- und Wanderweg durchquert.



Innerhalb der Seeanlage besteht der Weg (Zürichseeweg) bereits. Mit Ausnahme des östlichen Stücks auf der ehemaligen Wasserwerksparselle entspricht der geplante Wegverlauf der bereits bestehenden Wegführung.

Auszug GIS-Browser, Wanderwege
geplant



2.4 Nutzungsplanung

Regionale Freihaltezone

Im Zonenplan ist die Seeanlage – dem kantonalen Richtplan eintrag „Erholungsgebiet“ entsprechend – als Freihaltezone von regionaler Bedeutung (FR) ausgeschieden.

Am südöstlichen Ende ist eine Zone für öffentliche Bauten (öB1) festgelegt, in welcher sich das inzwischen abgebrochene frühere Seewasserwerk befand. Die Fläche wird heute als Bootsabstellfläche genutzt.

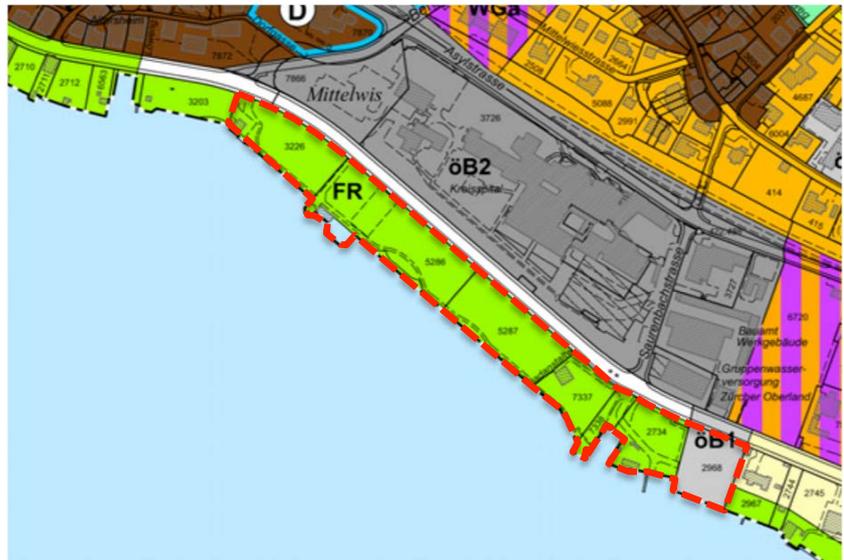
Umzonung zu einer Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht

Auf kantonaler und regionaler Stufe werden Flächen, die u.a. für die Erholung der Bevölkerung nötig sind, als Freihaltezone ausgeschieden. Freihaltezonen sind keine Bauzonen. Das bedeutet, dass gemäss § 40 PBG nur oberirdische Bauten und Anlagen zulässig sind, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freifläche dienen, soweit sie den Zonenzweck nicht schmälern.

Die im öffentlichen Gestaltungsplan Pfruenderhaab vorgesehenen Nutzungen sind in der Freihaltezone nicht bewilligungsfähig. Zusammen mit dem Gestaltungsplan wird daher der Gemeindeversammlung eine Umzonungsvorlage unterbreitet, mit welcher der gesamte Gestaltungsplanperimeter der Seeanlage einer Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen wird.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan

Rot: Beabsichtigte Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht



Bau- und Zonenordnung

In der Bau- und Zonenordnung sind die zulässigen Nutzweisen und Grundmasse für Gebäude und Anlagen in der Erholungszone definiert. Mit dem Gestaltungsplan erfolgen massgeschneiderte Spezifizierungen.

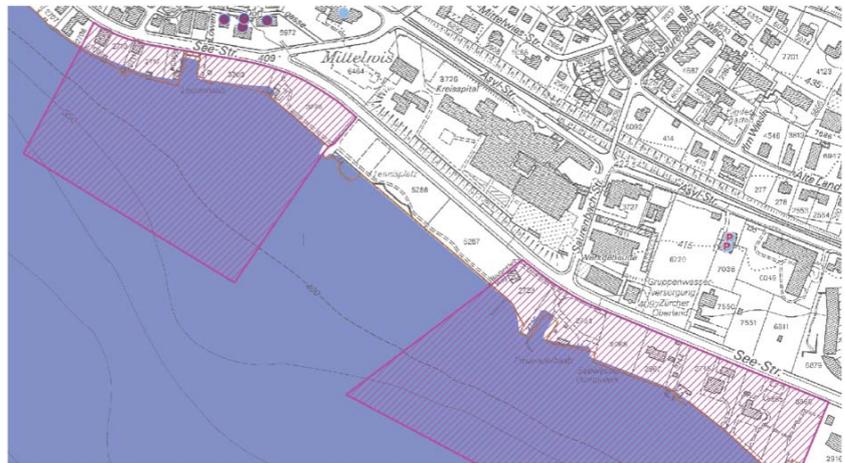
2.5 Schutzobjekte

Archäologische Zonen

Im Gestaltungsplanperimeter befinden sich zwei archäologische Zonen von überkommunaler Bedeutung (2268, 2269). Beide Zonen überlagern eine Land- wie auch eine Seefläche.

Die Baubereiche 1a und 4a, in denen Neubauten erstellt werden können, liegen in diesen archäologischen Zonen. Bauliche Massnahmen sind mit der Kantonsarchäologie zusammen zu planen. Für allfällige Dokumentationen ist der Kantonsarchäologie ausreichend Zeit einzuräumen. Allfällige Funde sind der Kantonsarchäologie umgehend aufzuzeigen, die Fundsituation darf nicht verändert werden.

Auszug GIS-Browser, Archäologische Zonen



Inventarisierte Bauten

Das Fischerhüsli ist im Inventar der kunst- und kulturhistorisch schützenswerten Objekte der Gemeinde Männedorf als Bootshaus und Seepavillon enthalten (Inventar-Nr. V-16). Ein Schutzzweck ist noch nicht formuliert. Die übrigen Bauten im Gestaltungsplanperimeter sind im Inventar nicht aufgeführt, auch das Pfruenderhaus nicht.



Obstanlagen

Die Obstplantagen, die heute im Kerngebiet der Seeanlage bewirtschaftet werden, sind von der meldepflichtigen Pflanzenkrankheit Feuerbrand betroffen. Eine Fläche von knapp 7'200 m² ist mit der Bezeichnung O.155.1 als Schutzobjekt Feuerbrand ausgewiesen (rot).

Auszug GIS-Browser, Feuerbrand-Schutzobjekte



2.6 Erschliessung

ÖV-Güteklassen

Die Seeanlage Pfruenderhaab ist nicht optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in den zwei ÖV-Güteklassen C und D. Die Güteklassen werden auf der Grundlage der Haltestellenkategorie (Art des Verkehrsmittels und der Distanz zur nächsten Haltestelle) ermittelt. Die am nächsten an der Seeanlage Pfruenderhaab gelegenen ÖV-Haltestellen befinden sich nördlich des Spitals an der Asyl-Strasse (Bus), am Bahnhof Männedorf (S-Bahn und Bus) und an der Schiffflände (Schiff). Der westliche Bereich einschliesslich der Hochstamplantage ist entsprechend besser angebunden (Kategorie C).

Auszug GIS-Browser, ÖV-Güteklassen

Gelb = ÖV-Güteklasse C
Grün = ÖV-Güteklasse D



MIV-Erschliessung



Die Seeanlage ist über die Seestrasse an das Strassennetz angebunden. Die Kantonsstrasse wurde kürzlich im Abschnitt vor der Seeanlage saniert und erneuert. In diesem Zusammenhang wurden auch die Abstellplätze entlang der Seestrasse neu organisiert. Die Anordnung der Stellflächen ist nötigenfalls in Abstimmung auf die Zugänge zur Seeanlage zu optimieren.

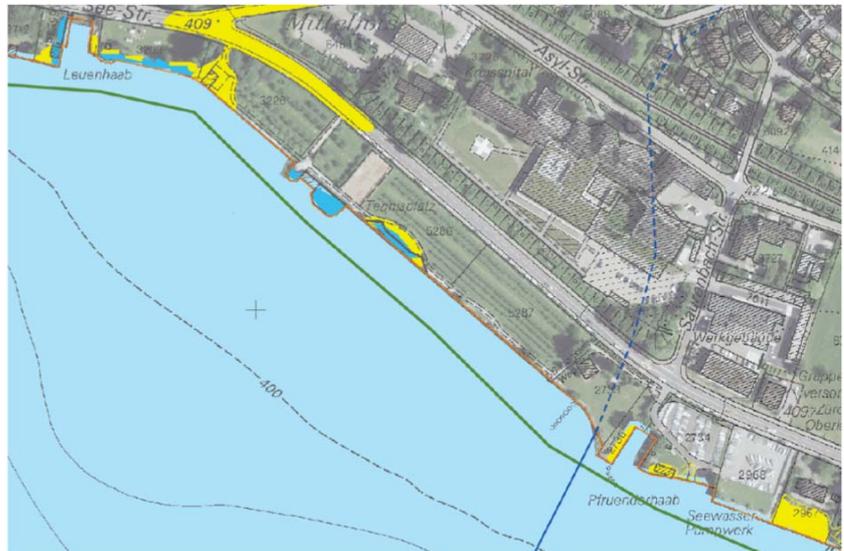
Um die Verkehrswege zu entflechten, soll der Langsamverkehr (Velos, Fussgänger) in Zukunft weitestgehend über die Seeanlage geführt werden, statt wie bisher entlang der Kantonsstrasse.

2.7 Umwelt

Hochwasser

Die Naturgefahrenkarte weist für die Seeanlage Pfruenderhaab eine geringe Hochwasserbedrohung aus. In den gelb bzw. blau markierten Bereichen besteht eine geringe bzw. mittlere Gefährdung. Bei den gelben Zonen handelt es sich um Hinweisbereiche, in denen Schäden an Gebäuden möglich und Anlagen mit sehr hohem Schadenspotenzial zu vermeiden sind. Mit den blauen Zonen werden Gebotsbereiche markiert, in denen Anforderungen an potenzielle Bauten zu stellen sind.

Auszug GIS-Browser, Naturgefahrenkartierung



Wasserrechte und Gewässer

Gemäss GIS-Karte sind im Gestaltungsplanperimeter Wasserrechte und öffentliche Oberflächengewässer erfasst.

Im Bereich der Hafeneinfahrt, auf Höhe Segelclub, sind zwei aktive Wasserrechtskanäle eingetragen. Die zwei dazugehörenden Wasserrechtsfassungen liegen im See (Wasserrechtsfassung = Kreissymbol, Wasserrechtsrückgabe = Dreiecksymbol). Diese Gewässerfassung ist im neuen kantonalen Richtplan als bestehende See- oder Flusswasserfassung eingetragen.

Der Saurenbach fliesst auf Höhe der Liegewiese eingedolt durch den Perimeter. Eine Brunnenanlage auf der Wiese markiert den unterirdischen Gewässerlauf.

Lärmquelle Seestrasse

Die Seestrasse stellt als rege frequentierte Kantonsstrasse eine Lärmquelle für die Seeanlage Pfruenderhaab dar. Gemäss Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich wurde auf dem Strassenabschnitt zwischen Saurenbachstrasse und Rohrgasse eine durchschnittliche Verkehrsmenge von 727 Fahrzeugen pro Stunde während des Tages (6-22 Uhr) und 123 Fahrzeugen pro Stunde in der Nacht (22-6 Uhr) erfasst. Die Emissionspegel auf der Strassenachse der Seestrasse betragen 79.3 dB(A) am Tag und 71.6 dB(A) in der Nacht.

In der Freihaltezone gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III und in der Zone für öffentliche Bauten (öB1, ehemaliges Seewasserwerk) die ES II. Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte.

Altlasten

Beim Seewasserwerk handelt es sich um eine Landanlage, die im 19./20. Jahrhundert aufgeschüttet wurde. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine Sonderabfälle abgelagert wurden. Allerdings wurden vor Ort nichtmineralische Fremdstoffe wie Metalle, Kunststoffe, Papier Textilien etc. nachgewiesen.

Die Flächen des ehemaligen Wasserwerks sind im entsprechenden Kataster als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen erfasst. Er wurde von den Behörden weder als überwachungs- noch als sanierungsbedürftig beurteilt.

Kataster der belasteten Standorte



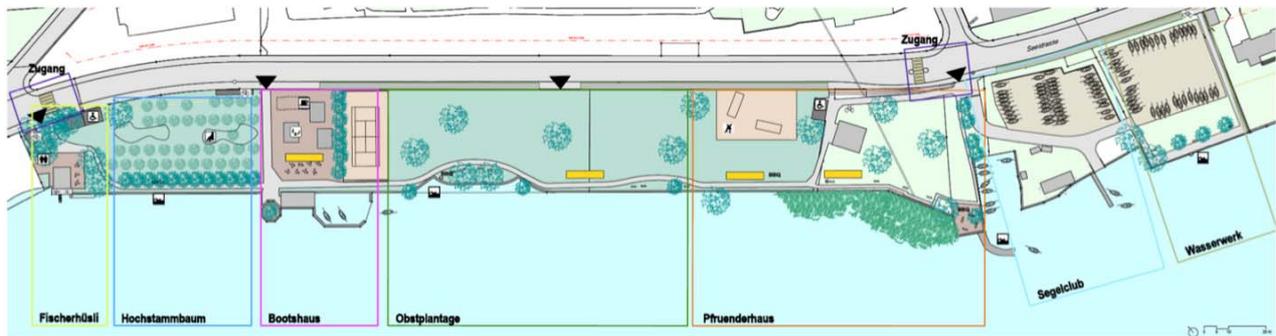
3. Gesamtkonzept

Zonierung der Nutzungen

Der Gestaltungsplan basiert auf der im Betriebs- und Gestaltungskonzept angelegten Gliederung der Seeanlage in verschiedene Handlungsfelder. Mit Hilfe der Nutzungszonierung können die Benutzung des Freiraums gelenkt und die verschiedenen Freizeit- und Erholungsaktivitäten jeweils eigenen Abschnitten der Seeanlage zugeordnet werden. Das Konfliktpotenzial zwischen verschiedenen Nutzergruppen bzw. Nutzungsinteressen kann so verringert werden.

Bereiche für den ruhesuchenden Besucher werden räumlich von den Bereichen getrennt, welche für sportliche und potenziell lärmintensive Aktivitäten vorgesehen sind.

Die Öffnung der Obstbauplantagen für die Allgemeinheit vergrössert hierfür die Spielräume – unterschiedliche Nutzungsinteressen können über eine grössere Fläche verteilt werden.



Betriebs- und Gestaltungskonzept

Gliederung

Die im Gestaltungsplan definierte Einteilung der einzelnen Nutzungszonen basiert auf den landschaftlichen bzw. räumlichen Potenzialen, den bereits etablierten Nutzungszuweisungen (z.B. Liegewiese, Segelclub) und berücksichtigt ferner funktionale Abhängigkeiten.

Die Hochstamm-bäume stellen mit den schützenden Baumkronen einen geeigneten Aufenthaltsort für Ruhe- und Rückzugs-suchende dar. Sitzgelegenheiten zwischen den Baumreihen fördern diese Tätigkeiten. Die offene Wiese auf der ehemaligen Obstplantage bietet hingegen grossen Freiraum für das freie Spielen und raumbeanspruchende Aktivitäten, wie z.B. Federball. Potenziell lärmintensive Nutzungen, wie Jugendclub und Skateranlage, werden zusammengelegt.

Nutzungen

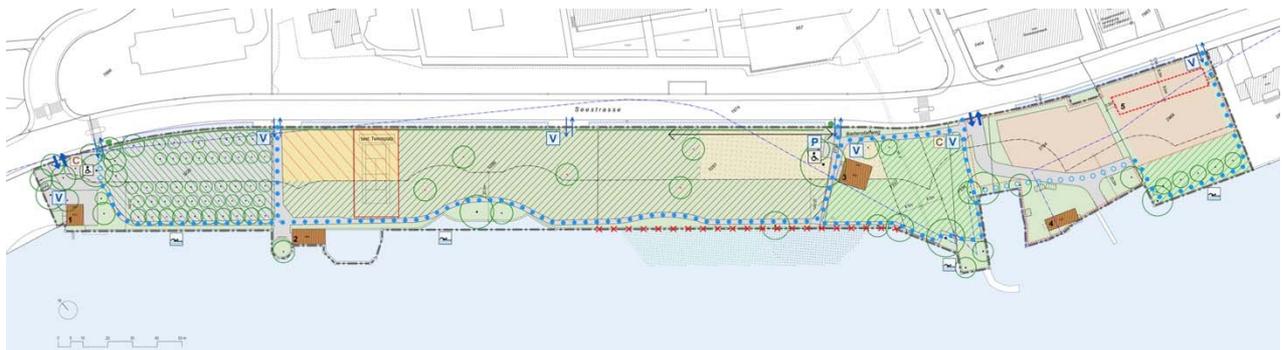
Die im Gestaltungsplan für die Seeanlage geplanten Nutzungen wurden an der im Rahmen der Betriebs- und Gestaltungs-konzepterarbeitung durchgeführten Mitwirkungsveranstaltung mit der Bevölkerung diskutiert und weitestgehend bestätigt. Nutzungswünsche und Änderungsanträge sind im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Insgesamt werden sechs Nutzungen ausgewiesen: Ruhebereich, Spielplatz und Begegnung, Familien, Jugend aktiv, Entspannung und Wassersport.

Für jede Nutzung wird eine spezifische Mindestausstattung vorgeschlagen, welche den Aufenthalt und die vorgesehenen Aktivitäten unterstützt. Die Auswahl für die Bereiche Skateranlage / Jugendhaus Aussenraum und Segelclub erfolgte in Rücksprache mit den Nutzern.



Nutzungskonzept Seeanlage Pfruenderhaab



Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan Seeanlage Pfruenderhaab

4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

4.1 Zweck

Freiraumqualitäten in hochwertiger Umgebung
(Ziff. 1 Bestimmungen)

Der öffentliche Gestaltungsplan Seeanlage Pfruenderhaab bezweckt die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und öffentlich zugänglichen Seeanlage. Mit einem vielseitigen Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen sollen die bestehenden Freiraumstrukturen ergänzt und die Attraktivität der Seeanlage für die Allgemeinheit steigert werden.

Der Zweck des Gestaltungsplanes entspricht den Leitsätzen im Leitbild "Zürichsee 2050", insbesondere für die Schwerpunkte Erholungsnutzung, Flachwasserzone und Ufervegetation.

4.2 Geltungsbereich und Bestandteile

Bestandteile
(Ziff. 2.1 Bestimmungen)

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich
(Ziff. 2.2 Bestimmungen)

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans spannt sich vom Eingang beim Fischerhüsli im Westen bis an das östliche Ende beim ehemaligen Wasserwerk auf. Im Norden wird er durch die Kantonsstrasse und im Süden durch den Zürichsee begrenzt.

4.3 Ergänzendes Recht

Rechtsgrundlage
(Ziff. 3.1 Bestimmungen)

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan entspricht den gesetzlichen Anforderungen von §§ 83 und 84 PBG. Er ist durch die Gemeindeversammlung festzusetzen.

PBG und BZO
(Ziff. 3.2 Bestimmungen)

Zusammen mit dem öffentlichem Gestaltungsplan Seeanlage Pfruenderhaab wird in der Bau- und Zonenordnung eine Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Die Basis für diese Festlegung wird mit der Anpassung des regionalen Richtplanes geschaffen. Damit wird die Widerspruchsfreiheit der Planungen aller Stufen sichergestellt.

4.4 Baubereiche

Baubereiche
(Ziff. 4.1 Bestimmungen)

Die Baubereiche 1-4 umschliessen die vier bestehenden Gebäude (Fischerhüsli, Bootshaus, Pfruenderhaus und Clubhaus). In den Baubereichen 1a und 4a sind ergänzende Neubauten im Zusammenhang mit den Nutzungen in den Baubereichen 1 und 4 (Fischerhüsli, Clubhaus) gestattet. Die dafür vorausgesetzte Standortgebundenheit ist gegeben (vgl. Kap. 5.1).

Bestehende Bauten
(Ziff. 4.2 Bestimmungen)



Die bestehenden Bauten in den Baubereichen 1-4 werden durch die vorhandenen Gebäudeabmessungen und Dachformen definiert, welche beizubehalten sind. Diese Gebäude geniessen einen Bestandesschutz und können nur in entsprechend beschränktem Rahmen gemäss § 357 PBG umgebaut werden. Dies gilt namentlich für betrieblich bedingte oder für den Gebäudeunterhalt notwendige bauliche Massnahmen. Gestützt auf § 253a PBG können zudem die bestehenden Fassaden- und Dachebenen gegebenenfalls durch Aussenwärmehüllungen bis zu 35 cm Dicke überschritten und die Abstände entsprechend unterschritten werden. Diese bauliche Massnahme könnte insbesondere beim Pfruenderhaus zur Anwendung kommen, dessen Räume zum ganzjährigen dauernden Aufenthalt geeignet sind.

Die ausdrückliche Zulässigkeit von Ersatzbauten wurde in den Bestimmungen zu den Baubereichen 1-4 gestrichen, womit eine zentrale Forderung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) in der ersten Vorprüfung aufgenommen wird. Dies bedeutet aber nicht, dass Ersatzbauten in jedem Falle ausgeschlossen sind. Sie bleiben gestützt auf Ziff. 3.2 Bestimmungen in folgenden Fällen möglich:

- Wenn sie im Sinne der ursprünglichen Nutzung wiederum überwiegend als standortsgebundene Bootshäuser erstellt und genutzt werden (Art. 41c GschV).
- Wenn sie Opfer eines Brandes werden und ein Wiederaufbau im Sinne des Brandstattrechtes erfolgt (§ 307 PBG).

Bauliche Veränderungen in den Baubereichen 1 und 1a müssen unter besonderer Rücksichtnahme auf das im kommunalen Denkmalpflege-Inventar enthaltene Fischerhüsli erfolgen.

Neubauten
(Ziff. 4.3 / 4.4 Bestimmungen)

Der Neubau im Baubereich 1a darf eine Gesamthöhe von 3.0 m und eine überbaute Fläche 25 m² nicht überschreiten. Damit und mit der seitlichen Anordnung des Baubereiches wird sichergestellt, dass sich der Anbau dem Fischerhüsli unterordnet und insbesondere die Höhenlage der bestehenden Trauflinie respektiert. Der Grenzabstand von 3.5 m zum angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 3203 wird eingehalten.

Anlagen, Ausstattungen,
Ausrüstung
(Ziff. 4.5 Bestimmungen)

Der Neubau im Baubereich 4a darf eine Gesamthöhe von 5.0 m und eine Gesamtlänge 20.0 m nicht überschreiten. Damit wird bezweckt, dominante Gebäude mit Riegelwirkung zu vermeiden.

Innerhalb der Uferstreifen von See und Saurenbach sind solche Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Dies ist insbesondere bei Anlageteilen der Fall, welche die Zugänglichkeit des Seeufers (Einwasserungsstelle, Stege etc.) und die Ausübung der seebezogenen Aktivitäten (Baden, Segeln etc.) ermöglichen. Dazu wird auf das Kapitel 5.1 verwiesen.

Zulässige Nutzungen
(Ziff. 5.1 Bestimmungen)

4.5 Nutzweise

Die Seeanlage Pfruenderhaab dient der Erholung der Bevölkerung. Innerhalb der Anlage sind sämtliche, den Erholungswert steigernde Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen und die für diesen Zweck benötigten Betriebseinrichtungen zulässig. Diese Nutzungen entsprechen einem breiten Bedürfnis und liegen im öffentlichen Interesse. Innerhalb der Uferstreifen von See und Saurenbach sind solche Nutzungen jedoch nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind. Diese Voraussetzung ist weitgehend gegeben (vgl. Kap. 5.1).

Nutzung Fischerhüsli
(Ziff. 5.2 Bestimmungen)



Im Westen prägt das direkt am Seeufer gelegene Fischerhüsli den Eingangsbereich in die Seeanlage Pfruenderhaab. Das Gebäude verfügt über Kucheneinrichtungen und einen deckartigen Aussenbereich. Heute wird das Haus vom Fischereiverein gepachtet und für Vereinsaktivitäten genutzt. Auf Anfrage können die Räumlichkeiten jedoch auch für festliche Aktivitäten oder andere Veranstaltungen gemietet werden.

Das gastronomische Potenzial soll im Rahmen der Aufwertungsmassnahmen noch besser genutzt werden. Die idyllische Lage des Fischerhüsli und seine Ausstattung eignen sich für private Nutzungen (kleine Feste und Veranstaltungen), es kann aber auch der Öffentlichkeit, z.B. in Form eines Kiosks, zugänglich gemacht werden.

Zur Verbesserung der betrieblichen Voraussetzungen für angemessene Sanitäranlagen, Abstellräume und technische Einrichtungen wird mit dem Baubereich 1a eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit geschaffen.

Nutzung Bootshaus (Ziff. 5.3 Bestimmungen)



Das Bootshaus wird heute als privater Lagerstandort genutzt. Zur Seeanlage hin ist das Gebäude ganz geschlossen und wirkt abweisend.

Mit der Öffnung der Obstbaumplantagen für die Öffentlichkeit und der Neugestaltung des Spielplatzes und Begegnungsbereichs, wird dieser Bereich der Seeanlage zukünftig stärker belebt. Die aktuelle Nutzung des Bootshauses als Bootslagerplatz und Abstellraum wird dieser zentralen Lage nicht gerecht.

Heute ist die zukünftige Nutzung des Bootshauses noch offen. Um das Potenzial des Gebäudes auszuschöpfen sind Nutzungen möglich, die funktional im Zusammenhang mit der Nutzung des Spiel- und Begegnungsplatzes stehen. Das Gebäude kann sich zum Platz hin öffnen und Versorgungsfunktionen übernehmen. Im Gebäude kann z.B. anstelle eines fliegenden Händlers eine Versorgungsstation eingerichtet oder der Raum als Zwischenlager für eine saisonale Platzbestuhlung genutzt werden.

Nutzung Pfruenderhaus (Ziff. 5.4 Bestimmungen)



Im Jahr 2012 ist das Jugendhaus in das Pfruenderhaus eingezogen. Seitdem werden das Gebäude und die nordöstlich angrenzende Umgebung durch das Jugendhaus genutzt. Mit der geplanten Ansiedlung der Skateboardanlage direkt neben dem Pfruenderhaus werden die Jugendeinrichtungen räumlich gebündelt und den Jugendlichen wird ein eigener, für sie bestimmter Aufenthaltsort innerhalb der Seeanlage zugewiesen.

Sollte das Pfruenderhaus als Standort für die Jugendarbeit einmal aufgegeben werden oder der Betrieb zukünftig einen kleineren Flächenbedarf aufweisen, so können die Räumlichkeiten ihren ursprünglichen Wohnnutzungen wieder zugeführt werden. Die Empfindlichkeitsstufe ES III ermöglicht Wohnnutzungen ohne weiteres.

Segelclub (Ziff. 5.5 Bestimmungen)



Der Segelclub hat nach Einstellung des Wasserwerkbetriebs eine grosse Fläche des frei werdenden Grundstücks gepachtet und seinen Betrieb darauf erweitert. Mit Ausnahme der öffentlichen Liegewiese am See, umfasst das Segelclubgebiet heute den ganzen Bereich östlich der Zufahrt in das Wassersportareal. Der grösste Flächenanteil dient der Bootslagerung.

Das bestehende Gebäude am Seeufer (Baubereich 4) wird als Clubhaus genutzt. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse strebt der Segelclub an, einen Erweiterungs- oder Neubau auf dem Grundstück zu erstellen, in dem Sanitäranlagen sowie Stauraum (Schliessfächer) für Segelclubmitglieder untergebracht werden können. Dazu kann der Baubereich 4a beansprucht werden. Da der ursprünglich beabsichtigte Anbau an das Clubhaus unzulässigerweise den Uferstreifen (künftiger Gewässerraum) beanspruchen würde, wird der Standort in die südöstliche Arealecke an der Seestrasse verschoben.

Besonders gute Gesamtwirkung
(Ziff. 6.1 Bestimmungen)

4.6 Gestaltung

Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Im Vordergrund steht naturgemäss die Freiraumgestaltung im Zusammenhang mit allen Bauten und Anlagen zur Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung.

Naturnahe Ufergestaltung
(Ziff. 6.2 Bestimmungen)



Die Seeanlage Pfruenderhaab wird heute bereits als landschaftliches Juwel wahrgenommen. Um diese Wirkung zu bewahren, bedingt die gestalterische Weiterentwicklung der Anlage grösste Sorgfalt. Der Erhalt der bestehenden landschaftlichen Qualitäten und Naturwerte steht hierbei im Vordergrund. Bauten und Anlagen müssen behutsam und unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Einbettung in die Umgebung eingefügt werden.

Die ufernahen Bereiche stellen wichtige Lebensräume dar und sind für die ökologische Vernetzung und die Biodiversität im Siedlungsgebiet von Bedeutung. Sie sind entsprechend zurückhaltend und nur unter Verwendung standortgerechter Pflanzen zu gestalten. Anzustreben ist eine Neugestaltung des Seeufers im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 5286 und 5287, je zur Hälfte naturnah und als Erholungselement.

Allgemeine Zugänglichkeit
(Ziff. 7.1 Bestimmungen)

4.7 Ausstattung Freiräume

Um den Erholungszweck sicherzustellen, ist die Anlage jederzeit öffentlich zugänglich zu halten. Hiervon ausgenommen ist nur der Segelclub. Die Zugänge zum Segelclub werden über Nacht geschlossen. Die Nutzung der Liegewiese auf dem Grundstück des ehemaligen Wasserwerks ist während der Schliessungszeiten nicht möglich.

Erschliessungsflächen /
Unversiegelte Flächen
(Ziff. 7.2/ 7.3 Bestimmungen)



Mit Ausnahme der Zugänge zum Fischerhüsli, zum Pfruenderhaus und zum Segelclub ist die Seeanlage autofrei. Diese teilweise asphaltierten Flächen geniessen Bestandesgarantie.

Alle übrigen Erschliessungsflächen für Wege und Plätze sind als Kiesflächen ausgebildet oder als solche vorgesehen. Dies gilt insbesondere für die geplanten Fusswegverbindungen innerhalb der Uferstreifen, wo nur unbefestigte Erschliessungsflächen zulässig sind. Zudem sind heute einzelne Abschnitte des bestehenden Uferweges mit Platten ausgelegt. Diese werden zu entfernen und durch einen Kiesbelag zu ersetzen sein.

Auch der Bodenbelag der Trockenplatzanlage im Segelclub ist wasserdurchlässig auszubilden. Ziel ist es, die Bodenversiegelung im ganzen Gestaltungsplangebiet minimal zu halten.

Spiel- und Begegnungsplatz (Ziff. 7.4 Bestimmungen)



In der heutigen Seeanlage fehlt es an Spielflächen und einer kindergerechten Umgebungsgestaltung. Weder Spielgeräte noch Sandflächen laden junge Familien zum Aufenthalt ein. Um die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität der Seeanlage auch für die Kinder zu steigern, soll nun ein Bereich ausgedehnt werden, der zum Spielen und Eltern zum Verweilen einlädt.

Der Bereich zwischen der Hochstammplantage und dem bestehenden Tennisplatz ist aufgrund seiner Lage, Grösse und Anbindung für einen Spiel- und Begegnungsplatz gut geeignet.

Die vielfältigen Anforderungen, die an einen solchen Ort gestellt werden, können hier weitestgehend erfüllt werden. Ein Platz zum Spielen und für Begegnungen soll zentral gelegen, gut auffindbar und überschaubar sein. Ferner ist, insbesondere für Kinderspielplätze, die Sicherheit ein wichtiges Thema. Um die Gefahren des Strassenverkehrs zu minimieren, soll daher der zum Spielen ausgewiesene Bereich mit einer Hecke oder einem Zaun, inklusive Tor, zur Kantonsstrasse abgetrennt werden.

Neben Kinderspielplatzeinrichtungen, wie z.B. Sandkiste, Rutsche und Schaukel u. dgl., sollen auch generationenübergreifende Einrichtungen, wie Sitzbänke und Picknick-Tische, vor Ort vorgesehen werden. Ferner können verschiedene, die Begegnung fördernde Ausstattungen wie z.B. Gemeinschaftsspiele (Schach, Dame etc.) aufgestellt werden. Der ausgestattete Spiel- und Begegnungsbereich ist jedoch auf die Fläche ausserhalb des 20 m breiten Uferstreifens beschränkt.

Kiesplatz (Ziff. 7.5 Bestimmungen)



Im Uferstreifen selbst sind nur extensive Erholungsnutzungen erlaubt. Begrenzt durch den Spiel- und Begegnungsplatz, den Tennisplatz, das Bootshaus und die Hochstammplantage, ist zur Erweiterung des Spiel- und Begegnungsplatzes eine Kiesfläche ohne Installationen denkbar, welche z. B. zum Boccia-spiel genutzt werden kann.

Ein gutes Beispiel für eine solche Nutzung und Gestaltung ist der direkt an das Seeufer grenzende bekieste Teil des Schiffländeplatzes in Stäfa (vgl. Foto links). Diese Fläche wird mehrere Tage im Jahr auch für den Chilbi- und Festbetrieb beansprucht. Da dort offensichtlich die Standortgebundenheit innerhalb des Gewässerraumes gegeben ist, darf davon ausgegangen werden, dass dies in der Pfruenderhaab ebenfalls zutrifft, sofern dieser Bereich höchstens mit einigen Sitzgelegenheiten ausgestattet wird.

Tennisplatz (Ziff. 7.6 Bestimmungen)

Der bestehende Tennisplatz geniesst Bestandesgarantie. Bei einer Sanierung oder Ersatz muss er jedoch vollständig aus dem Uferbereich heraus in den Spielplatz- und Begegnungsbereich verlagert oder aufgehoben werden, da er keinen Standort im Gewässerraum voraussetzt.

Skateranlage und Jugendhaus-Aussenbereich (Ziff. 7.7 Bestimmungen)



Auch für die Jugendlichen soll ein eigener, ihnen vorbehaltener Bereich der Seeanlage ausgewiesen werden. Mit dem Einzug des Jugendclubs in das Pfruenderhaus wurde bereits ein Ort für jugendliche Aktivitäten etabliert. Aus funktionalen Gründen ist es zweckmässig, die gewünschte Skateranlage in der Nähe des Pfruenderhauses anzusiedeln. Dies ist auch für die angestrebte Nutzungszonierung (Trennung zwischen aktiven und ruhigen Zonen) zielführend. Mit der Zusammenlegung von zwei potenziell aktiveren Zonen (Jugendhaus und Skateranlage) besteht ein grösserer Spielraum für die Schaffung von gleichberechtigten ruhigeren Aufenthaltsbereichen an anderen Orten der Seeanlage.

Für die Standortwahl waren, neben der Nutzungsbündelung, auch die Kriterien Naturschutz und Lärmemissionen entscheidend. An diesem landschaftlich geprägten Ort ist die Lage der Skateranlage auch mit Naturschutzinteressen zu koordinieren. Dem Jugendhaus vorgelagert liegt im Uferbereich ein Schilfgebiet. Um die Brutvögel im Schilf vor Lärmemissionen zu schützen, soll die Anlage so weit wie möglich vom Ufer entfernt angelegt werden. Dies wird erreicht, indem die bezeichnete Fläche vollständig ausserhalb der Uferstreifen von See und Saurenbach angeordnet wird, zumal die entsprechenden Anlagen dort nicht standortgebunden wären. Zusätzlich ist jedoch anzustreben, während der Brutzeit von März bis Juni den lärmintensiven Betrieb der Skateranlage einzuschränken.

Innerhalb der als Skateranlage und Jugendhaus-Aussenbereich bezeichneten Fläche sind zudem weitere, primär von Jugendlichen genutzte Sporteinrichtungen wie z.B. Beach-Volleyballfeld, Basketballkörbe oder Tischtennistische möglich. Neben den zur sportlichen Betätigung einladenden Einrichtungen sind für die Jugendlichen jedoch auch Rückzugsorte in Form von geschützten Sitznischen wichtig, wo sie allein oder mit Freunden ungestört für sich sein können.

Lärmschutz Skateranlage (Ziff. 7.8 Bestimmungen)

An der Kantonsstrasse angeordnet, birgt die Skateranlage ein grösseres Lärmrisiko für den Spitalbetrieb vis-à-vis. Hier lässt sich jedoch mit Lärmschutzmassnahmen entsprechend Vorsorge treffen und das Konfliktpotenzial reduzieren. Mit einer Lärmschutzwand kann die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Die landschaftsverträgliche Gestaltung dieser baulichen Massnahme ist Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren.

Der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen (Ziff. 7.9 Bestimmungen)

Die Seeanlage Pfruenderhaab soll in ihren landschaftlichen Qualitäten weitestgehend erhalten bleiben. Um die bestehenden Naturwerte nicht zu beeinträchtigen, soll behutsam und sorgsam mit dem Bestand umgegangen werden. Auf massive Eingriffe, in Form von befestigten Anlagen oder Bauten, wird daher ganz verzichtet.

Dennoch wird die Anlage durch die Öffnung der Obstbaumplantage und kleine Aufwertungsmassnahmen an Attraktivität gewinnen und mehr Besucher anziehen. Steigt die Besucherzahl, so wächst auch der Bedarf an allgemeinnützlichen Einrichtungen, wie Bänken und Sitzgelegenheiten, Abfalleimern, Feuerstellen und WC-Anlagen. Diese Einrichtungen sind je nach Bedarf in der ganzen Seeanlage möglich, innerhalb der Uferstreifen jedoch nur, wenn sie standortgebunden sind (vgl. Kap. 5).

Abgrenzung Seestrasse (Ziff. 7.10 Bestimmungen)



Die Topografie innerhalb der Seeanlage Pfruenderhaab ist leicht geneigt und fällt zum Zürichsee hin ab. Vom Niveau der Seestrasse bis zum Seeufer ist ein Höhenunterschied zu überwinden. An den Eingängen ist das nicht spürbar, da hier das Terrain bereits angepasst wurde. In der neu für die Allgemeinheit zu öffnenden Obstbaumplantage ist jedoch der Niveausprung deutlich als trennendes Element erlebbar. Am neu mittig zur Plantage angeordneten Eingang ist z. B. eine Treppenkonstruktion notwendig.

Trotz dieser abschnittsweise bereits bestehenden räumlichen Trennung zwischen Seestrasse und Seeanlage (Höhensprung) soll künftig vom Anfang der Hochstamm- bis zum Ende der Obstbaumplantage ein durchgehendes Element (z.B. Hecke / Mauer) die Erholungszone von der Strasse abgrenzen. Im Vordergrund stehen Sicherheitsaspekte. In der Anlage sollen freispielende Kinder vor dem Strassenverkehr geschützt sein. Des Weiteren spielen gestalterische Aspekte eine Rolle. Für ein kohärentes Strassenraumbild ist eine einheitliche Gestaltung wichtig. Der Eingang zum Spiel- und Begegnungsplatz ist mit einem ausreichend breit dimensionierten Tor zu versehen, so dass die Zu-/Ausfahrt für Lastwagen zum Unterhalt möglich bleibt.

Seezugang (Ziff. 7.11 Bestimmungen)



Heute ist der Zürichsee innerhalb der Seeanlage nur an vereinzelten Stellen über kleine Treppen und Stufen in der Uferbefestigung zugänglich. Weite Abschnitte des Ufers sind so stark zugewachsen, dass das Betreten des Sees nicht möglich ist. Der einst aufgrund seines vorgelagerten Flachwasserbereichs als Badeplatz angelegte Ort östlich des Tennisplatzes wird heute nicht mehr als solcher genutzt. Durch die Seeströmung wird der angeschüttete Badestrand immer wieder weggespült.

Die Zugänglichkeit zum See soll insgesamt verbessert werden. Die Seezustiege sollen zwar nach wie vor in der Gestaltung eher zurückhaltend bleiben, um keine Konkurrenz zur Seebadi zu schaffen, doch die Anzahl soll erhöht und die Lage besser über die gesamte Anlage verteilt werden. Neben den bestehenden, eher unauffälligen Zugängen, die z.T. instand gesetzt werden müssen, sollen zwei zusätzliche Einstiegsorte geschaffen werden. Eine auf der Höhe der Platanenreihe, die andere im Bereich der in das Seebecken hineinragenden Hafenanlage.

Seezugang sperren (Ziff. 7.11 Bestimmungen)



Es ist vorgesehen, entlang dem Ufer neue Liegeflächen anzubieten und neue Seezugänge zu schaffen. Der Nutzungsdruck am Seeufer wird damit erhöht. Damit der Uferbereich mit Schilfröhricht ungestört bleibt, wird für die direkt angrenzenden Wiesenflächen auf dem Grundstück Kat. Nr. 5287 eine extensive Erholungsnutzung angestrebt.

Im Hinblick auf die ebenfalls beabsichtigte Schilfröhricht-Aufwertung mit Erweiterung gegen Westen soll der Seezugang für Badende in diesem Abschnitt mit geeigneten naturnahen Massnahmen unterbunden werden. Dies kann z. B. mit einer standortgerechten niedrigen Bepflanzung zwischen Ufer und Fussweg erreicht werden.

Auch im See ist das Schilf vor dem Zugang zu schützen. Dies erfolgt ausserhalb des Gestaltungsplanes durch eine Lahnungskonstruktion mit Holzpflocken und Weidenruten, die als Wellenbrecher dienen.

4.8 Grünflächen und Bepflanzung

Hochstammpflanzung erhalten (Ziff. 8.1 Bestimmungen)



Die Hochstammpflanzung prägt den kulturlandschaftlichen Charakter der Seeanlage Pfruenderhaab massgeblich. Direkt an den Eingangsbereich beim Fischerhüsli anschliessend, vermittelt sie dem Besucher mit ihrem raumbildenden Blätterdach einen geschützten Eindruck.

Die Obstbäume sind in einem guten Zustand und sollen als Teil des Erholungsraums erhalten bleiben. Die Wiese, auf der sie stehen, wird heute allerdings wenig als Aufenthaltsort genutzt. Dies soll sich ändern. Mit Hilfe von deckartigen Plattformen, die zwischen die linear aufgereihten Baumreihen platziert werden, soll aus der Kultur- auch eine Erholungslandschaft werden.

Zusammen mit der zum See hin vorgelagerten Platanenreihe bilden die Bäume einen intimen Rahmen, der Ruhesuchenden einen attraktiven Ort zum Sitzen oder Liegen anbietet.

Die Platanenreihe ist bereits ein beliebter Ort und lädt mit Bänken zum Verweilen ein. Die Platanen sind in einem guten Zustand und sollen erhalten bleiben. Um das Bild der regelmässig aufgereihten Bäume auch langfristig zu erhalten, sind bei Abgang Einzelbäume zu ersetzen.

Niederstammpflanzung roden und neu gestalten (Ziff. 8.2 Bestimmungen)

Mittig in der Seeanlage, belegt die Niederstammpflanzung das Herz der Pfruenderhaab. Heute ist sie privat bewirtschaftet und rundherum eingezäunt. Die teilweise von Feuerbrand befallenen Obstkulturen bieten der Allgemeinheit keine Qualitäten. Zudem besetzen sie eine grosse, zentral gelegene Fläche, die der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht.



Mit dem Ziel, das Herzstück der Pfruenderhaab wieder zugänglich zu machen, soll die Niederstamplantage gerodet und die freiwerdende Fläche neu gestaltet werden. Um eine vielfältige Nutzbarkeit sicherzustellen und um den natürlichen Charakter der Anlage insgesamt zu stärken, soll die Neugestaltung einfach, robust und naturnah sein. Auch soll die grosse Ausdehnung erfahrbar bleiben und die bestehenden Liegewiesen mit ihren Rasenflächen sollen nicht konkurrenziert werden. Eine wiesenartige Gestaltung mit schattenspendenden Einzelbäumen wird allen diesen Ansprüchen gerecht. Innerhalb des Uferstreifens (20 m ab Seeufer) von Kat. Nr. 5287 sind zur Milderung von Störungen des Schilfröhrichtes extensive Erholungsnutzungen mit Magerwiesen, Hochstammobstgarten und Sitzgelegenheiten auszubilden. Damit wird eine allzu intensive Nutzung mit entsprechender Lärmentwicklung im empfindlichen Naturschutzbereich vermieden.

Liegewiese
(Ziff. 8.3 Bestimmungen)

Die Seeanlage verfügt heute bereits über zwei Liegewiesen, die im Sommer von Sonnenbadenden rege genutzt werden. Die ältere Wiese liegt, von hochgewachsenen Bäumen gerahmt, zwischen Pfruenderhaus und Segelclub und bietet einen geschützten, teilweise verschatteten Liegeplatz. Die zweite Wiese wurde erst vor kurzem auf dem ehemaligen Wasserwerkareal angelegt. Beide Liegewiesen bieten unterschiedliche Qualitäten und sollen dementsprechend gepflegt werden.

Schilfbestand geschützt
(ausserhalb GP-Perimeter)



Auf der Höhe des Jugendhauses liegt im Nahuferbereich ein Schilfgebiet. Nach Natur- und Heimatschutzgesetz ist Schilf geschützt. Schilfgebiete bieten Vögeln einen Lebensraum und bedürfen daher, insbesondere während der Hauptbrutzeit von Mai bis Juli, eines Schutzabstandes zu lärmintensiven Anlagen. Während dieser Monate sollten daher im ufernahen Bereich lärmverursachende Tätigkeiten eingeschränkt werden.

Schilfgebiete können jedoch auch zum Raumerlebnis werden, wie z.B. am Pfäffikersee, wo ein mittig in das Schilfgebiet hineingelegter Steg kleinen und grossen Besuchern die Tier- und Pflanzenwelt dieses Ökosystems näher bringt. Das Schilfgebiet in der Pfruenderhaab ist zurzeit zu klein und zu empfindlich, um ein vergleichbares Projekt zu verwirklichen. Doch könnte das Schilfgebiet erweitert werden und – in Rücksprache mit dem AWEL – mit einer die Sinne stimulierenden Installation zugänglich gemacht werden.

Die Schilferweiterung gegen Westen erfolgt in einem separaten, gestaltungsplanunabhängigen Naturschutzprojekt unter kantonaler Federführung. Die Festlegungen des Gestaltungsplanes sind jedoch auf diese Erweiterung abgestimmt.

Zu- und Ausfahrt LV / MIV
(Ziff. 9.1 / 9.2 Bestimmungen)



4.9 Erschliessung

Die Seeanlage Pfruenderhaab ist nur über die im Situationsplan markierten Ein- und Ausfahrten zu erschliessen. Während der Autoverkehr (MIV) über die zwei Einfahrten Fischerhüsli und Segelclub / Pfruenderhaus gelenkt wird, ist die Seeanlage an sechs Stellen für den Langsamverkehr (LV) zugänglich.

Die dem Langsamverkehr vorbehaltenen Zugangsbereiche sind mit der Parkplatzflächen entlang der Seestrasse abzustimmen. Drei dieser Zugänge bestehen bereits (Tennisplatz, Pfruenderhaus und Wasserwerk). Neue Zugänge sind am westlichen Rand der Hochstamplantage, in der Verlängerung des Zebrastrreifens und mittig in der neu zu gestaltenden Obstbaumplantage einzurichten. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Seestrasse und Seeanlage bedingt der letztere Zugang eine Treppenanlage auf der Wiese. An den Eingängen sichern ausreichend breite stellplatzfreie Bereiche das gleichzeitige verkehrssichere und bequeme Manövrieren von Kinderwagen.

Öffentliche Fusswege
(Ziff. 9.3 / 9.4 Bestimmungen)



Erholungssuchende können heute bereits vom Eingang am Fischerhüsli auf einem öffentlichen Fussweg direkt am Seeufer entlang durch die Anlage bis zum Segelclub spazieren. Auch die neue Liegewiese auf dem Wasserwerkareal ist über einen Fussweg an die Seestrasse angebunden.

Das die beiden Wege verbindende Zwischenstück führt über die den Segelclub erschliessende Zufahrt. Der Fussgänger wird hier vom Wasserwerk kommend wieder zurück an die Seestrasse geführt, nur um dann an der Liegewiese entlang wieder direkt an das Seeufer zurück zu gelangen. Dieser Umweg ist unnützlich und soll in Zukunft nicht mehr nötig sein. Ein neu zu planendes Wegstück soll die beiden Teile zu einem durchgehenden Weg zusammenschliessen. Auf diese Art wird auch der Segelclubbetrieb entlastet, da Spazierende dann nur noch einen Teilabschnitt der Zufahrt begehen.

Umlenkung Langsamverkehr
(ausserhalb GP-Perimeter)



Im Rahmen der erfolgten Sanierung der Seestrasse wurden im Abschnitt vom Fischerhüsli bis zum ehemaligen Wasserwerk seeseitig Parkierungsflächen angeordnet. Da der Platzbedarf der Autoabstellplätze die begehbare Trottoirbreite zu stark einschnürt, soll der Fussverkehr neu über die Seeanlage geführt werden. Mit Hilfe von zwei Grüninseln, die auf dem Trottoir positioniert werden und das Geradeausgehen erschweren, sollen die Fussgänger vom Trottoir in die Seeanlage hineingelenkt werden. Vom Dorfzentrum herkommende treffen gleich nach dem Zebrastrreifen beim Fischerhüsli auf die erste Grüninsel und werden in die Seeanlage umgelenkt. In Richtung Dorf Spazierende werden auf Höhe des Pfruenderhauses auf die zweite Grüninsel stossen und entsprechend in die Seeanlage geführt.

Parkierung MIV (Ziff. 10.1 Bestimmungen)



4.10 Parkierung

Aufgrund des beschränkten Angebots an zweckmässigen Standorten und da zusätzliche Parkflächen nur auf Kosten des bestehenden Grünraums erstellt werden könnten, stehen innerhalb der Seeanlage Pfruenderhaab nur wenige Fahrzeugabstellplätze zur Verfügung. Damit die Zugänglichkeit der Seeanlage für alle Nutzer gewährleistet ist, sind mindestens zwei dieser Abstellplätze behindertengerecht auszugestalten. Ferner ist sicherzustellen, dass die Abstellplätze gut in die Freiraumgestaltung integriert sind.

Das Hauptangebot an Parkplätzen konzentriert sich auf die rund 50 Längsparkplätze auf dem seeseitigen Trottoir entlang der Seestrasse. Um die Nutzungszeit zu begrenzen und um Dauerparkierer zu verhindern, werden diese Parkierungsflächen bereits heute mit Parkuhren bewirtschaftet und die erlaubte Abstellzeit zeitlich befristet. Die Tarife sind mit dem Spital Männedorf abgestimmt. Darüber hinaus besteht in der Mittelwies oberhalb des Bahnhofs Männedorf ein zusätzliches Angebot an Abstellplätzen in der P+R-Anlage.

Parkierung Velos (Ziff. 10.2 Bestimmungen)

An allen sechs Zugängen für den Langsamverkehr sind Veloabstellplätze anzubieten. Die Lagen dieser Abstellflächen sind bewusst peripher am Rand der Seeanlage gewählt, um die Belastung der Seeuferweges durch Velofahrende zu minimieren.

Insgesamt sind 60 Velo- und 6 Mofaabstellplätze anzubieten. Dies bedeutet, dass an jedem Zugang für den Langsamverkehr 10 Veloabstellplätze und 1 Mofaabstellplatz zur Verfügung stehen sollte. Diese müssen nicht witterungsgeschützt sein, da die Seeanlage normalerweise nur bei gutem Wetter belebt wird.

4.11 Ver- und Entsorgung

Werkleitungen (Ziff. 11.1 Bestimmungen)

Der Gestaltungsplan legt keine Lagen und Anschlussstellen für die Werkleitungen fest. Die entsprechenden Massnahmen sind mit der Abteilung Infrastruktur der Gemeinde Männedorf abzusprechen. Diese ist Ansprechpartner für alle Fragen zu Strom, Wasser, Kanalisation, Seewasserwerk und Strassenunterhalt.

Containerstandplatz (Ziff. 11.2 Bestimmungen)

Mit den Aufwertungsmassnahmen und dem Öffnen der Seeanlage für unterschiedliche Nutzergruppen wird voraussichtlich auch eine Nutzungsintensivierung einhergehen.

Wo mehr Menschen sind, fällt auch mehr Abfall an. Zudem sammeln sich durch gewisse Freizeit- und Naherholungsaktivitäten, wie z.B. Picknick, vielfältige Abfälle an. Um diese zu entsorgen bzw. sie wieder den Wertstoffkreisläufen zuführen zu können, ist an den zwei stark frequentierten und gut mit LKW zu erreichenden Standorten Fischerhüsli und Pfruenderhaus jeweils ein Containerstandort einzurichten.

Unterhalt (Ziff. 11.3 Bestimmungen)

Die Wartung der Anlagen und der Unterhalt der Seeanlage, einschliesslich der drei Gebäude Fischerhüsli, Bootshaus und Pfruenderhaus, werden durch die Gemeinde Männedorf sichergestellt.

Die Verantwortung für den Unterhalt des Segelclubgebiets liegt hingegen beim Pächter, dem Segelclub.

Konzessionslinie (Ziff. 12 Bestimmungen)



4.12 Konzessionsland

Ein Grossteil der heutigen Seeanlage ist aufgeschüttetes Seegebiet und stellt rechtlich eine Landanlage dar. Gemäss dem Kreisschreiben der Baudirektion vom 20.1.2014 sind die "Richtlinien für bauliche Veränderungen auf Landanlagen und für Seebauten" vom 7.7.1995 aufgrund eines Bundesgerichtsentscheides (1C_41/2012) für Bauvorhaben auf Landanlagen nicht mehr anwendbar. Ihre Wirkung beschränkt sich heute nur noch auf das Gewässer selber; hier dienen die Richtlinien nach wie vor als Richtschnur für eine rechtsgleiche Bewilligungspraxis von Seebauten (keine Bewilligung von Seeauffüllungen zu privaten Zwecken, keine neuen privaten Bauten und Anlagen zu Lasten von Gewässergebiet, keine neuen Einzelbootsliegeplätze auf öffentlichem Seegebiet).

Vorhaben auf Landanlagen sind jedoch gemäss Anhang Ziff. 1.6.4 BVV weiterhin dem Kanton einzureichen und müssen auf ihre Übereinstimmung mit den Nebenbestimmungen der Landanlagekonzession geprüft werden.

Ausserdem sind die Baubehörden der Gemeinden verpflichtet, Baugesuche, die einen Uferstreifen von 20 m ab der Uferlinie des Zürichsees tangieren, gemäss § 7 BVV in Verbindung mit Anhang Ziff. 1.6.1 BVV der Baudirektion zur Bewilligung einzureichen.

Genehmigung
(Ziff. 13 Bestimmungen)

4.13 Inkraftsetzung

Das Inkrafttreten des Gestaltungsplans setzt nicht nur dessen Genehmigung, sondern auch eine Genehmigung der beantragten Teilrevision des regionalen Richtplans Pfannenstil voraus.

Am 1.7.2014 ist eine Änderung der Rechtsgrundlagen zum Themenkreis Verfahren und Rechtsschutz in Kraft getreten. So ist in § 5 Abs. 3 PBG vorgesehen, dass der Genehmigungsentcheid der Baudirektion von der Gemeinde publiziert und zusammen mit dem Planwerk aufgelegt wird. Das Inkrafttreten des Gestaltungsplans kann erst nach Abschluss eines allfälligen Rekursverfahrens aufgrund dieser Publikation erfolgen.

5. Auswirkungen

5.1 Rechtliche Voraussetzungen

Öffentliches Interesse

Für die Beurteilung des öffentlichen Interesses kann auf den Zweckartikel des Gewässerschutzgesetzes zurückgegriffen werden. Die Gewässerschutzkonformität ist insbesondere für die Entnahme von Trink- und Brauchwasser, die landwirtschaftliche Bewässerung oder die Erholungsnutzung gegeben (Art. 1 GSchG).

In Erholungsgebieten ist gemäss kantonalem Richtplan der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen im Rahmen der Interessensabwägung besondere Bedeutung beizumessen. Gleichzeitig postuliert der kantonale Richtplan auch die bessere Erlebbarkeit der Landschaft mit der Zielsetzung, die Freihaltung und öffentliche Zugänglichkeit der Fluss- und Seeufer zu verbessern. Mit der beantragten Festsetzung eines Besonderen Erholungsgebietes C im regionalen Richtplan Pfannenstil wird das öffentliche Interesse an einem vielfältigen Erholungseinrichtungen in der Seeanlage Pfruenderhaab zusätzlich bekräftigt.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Erarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes in einem breit angelegten öffentlichen Mitwirkungsprozess zustande gekommen ist und die Gemeindeversammlung den öffentlichen Gestaltungsplan sowie die Umzonung festsetzt. Das öffentliche Interesse insbesondere für Anlagen im Uferstreifen (Gewässerraum) ist damit in mehrfacher Weise gegeben.

Gewässerraum



Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des eingedolten Saurenbachs ein Uferstreifen von 8.5 m von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Entlang des Zürichsees ist ein Uferstreifen von 20 m einzuhalten. Diese Abstände werden in allen Teilen respektiert. Damit entsteht kein negatives Präjudiz für den bis am 31.12.2018 durch den Kanton festzulegenden Gewässerraum bei oberirdischen Gewässern, der den Uferstreifen ablösen wird.

Beim Saurenbach kann gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. b GschV auf eine Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden, weil das Gewässer eingedolt ist. Eine Ausdolung ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nicht vorgesehen. Sie bleibt aber aufgrund des gewährleisteten beidseitigen Uferstreifens von 8.5 m grundsätzlich weiterhin möglich.

Die vorgenommenen Abklärungen haben ergeben, dass eine Ausdolung des Saurenbaches nicht zweckmässig ist. Folgende Gründe führen zu dieser Einschätzung:

- Die Eindolung ist in einem guten Zustand. Es besteht keine Hochwassergefährdung und es sind auch keine anderen Mängel bekannt, die kurz- oder mittelfristig eine Sanierung oder Öffnung der Dole erforderlich machen würden.
- Die Höhenlage der Bachsohle 1.8 - 2.8 m unter dem bestehenden Gelände erfordert entsprechende Böschungen, die das mit dem Gestaltungsplan angestrebte Ziel einer grosszügigen Liegewiese am See massiv gefährden würden.
- Um eine Zerschneidung der Liegewiese zu vermeiden, müsste der Bach umgelegt und z. B. in das Hafenbecken geleitet werden. Eine solche Umlegung müsste im Bereich der Zufahrtswege zum Pfruenderhaus und zum Segelclub erfolgen, wo jedoch eine ökologisch sinnvolle Offenlegung des Baches mangels Platz gar nicht möglich ist. Diese Möglichkeit fällt damit ausser Betracht.
- Der Saurenbach verläuft innerhalb des Siedlungsgebietes zum grössten Teil eingedolt und wird erst oberhalb des Gebietes Gruben/Allenberg offen geführt. Eine Ausdolung in der Seeanlage müsste sich auf eine Länge von 50 m beschränken, wobei zwei Brücken zu erstellen wären (Zufahrt Pfruenderhaus, Seeuferweg). Diese Länge ist sehr kurz und das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen entsprechend ungünstig.

Aus den genannten Gründen wird das Schwergewicht der ökologischen Aufwertungen nicht auf eine fragwürdige Bachöffnung, sondern primär auf die Schonung und Erweiterung des Schilfröhrichtbestandes gelegt. Darüber hinaus ist die angestrebte Qualität eines aufgewerteten öffentlichen Seezuganges auf einer Länge von 550 m mit vielfältigen Erholungsflächen deutlich höher zu gewichten als eine Bachöffnung von 50 m mit Verlust von Erholungsflächen.

Standortgebundenheit



Laut Vorprüfungsbericht ist der Begriff der Standortgebundenheit gemäss Art. 41c GSchV im Sinne von Art. 24 RPG zu verstehen. Bei neuen Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung bildet der Eintrag im kantonalen Richtplan "Erholungsgebiet von kantonalen Bedeutung" ein wichtiges Argument für deren Standortgebundenheit. Standortgebunden ist eine Baute oder Anlage, wenn sie in technischer und betriebswirtschaftlicher Hinsicht oder aus Gründen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort angewiesen sein soll. Diese Voraussetzung trifft vorliegend für sämtliche ausserhalb liegenden wie auch für die meisten innerhalb des Uferstreifens liegenden Flächen der Seeanlage zu.



Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41 c Abs. 1 und 2 GSch V zu erfolgen. Dies bedeutet, dass im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke, Bootshäuser oder Brücken erstellt werden dürfen. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Ersatzbauten fallen nicht unter die Bestandesgarantie.

Das öffentliche Interesse ist wie bereits erwähnt in der gesamten Seeanlage gegeben. Zur Standortgebundenheit der geplanten Bauten und Anlagen im Uferstreifen sind folgende Bemerkungen zu machen:

- Die bestehenden Bootshäuser in den Baubereichen 1 (Fischerhüsli) und 2 stehen direkt am Wasser, ihre Nutzweise erfordert den Standort am Seeufer. In diesen Baubereichen sind Ersatzbauten in den bestehenden Abmessungen standortgebunden, wenn diese im Sinne der ursprünglichen Nutzung wiederum als Bootshäuser erstellt und genutzt werden.
- Auch für den neuen Baubereich 1a, in dem Sanitäranlagen, Abstellräume und technische Einrichtungen für die gastronomische Nutzung des Fischerhüsli im Baubereich 1 erstellt werden können, lässt sich eine Standortgebundenheit ableiten. Das vollständig innerhalb des Uferstreifens stehende Fischerhüsli bildet den einzigen Verpflegungsstützpunkt im gesamten Areal der Seeanlage und liegt damit im öffentlichen Interesse. Toiletten sollten im Gebäude oder unmittelbar daneben vorhanden sein. Ein Standort ausserhalb des Uferstreifens ist wegen den zahlreichen bestehenden Bäumen im Zugangsbereich nicht möglich und in der angrenzenden Hochstamplantage nicht erwünscht. Ein sorgfältig konzipierter Ergänzungsbau innerhalb des Uferstreifens stellt die einzige zweckmässige Lösung dar und ist in diesem Sinne standortgebunden.
- Das Pfruenderhaus im Baubereich 3 benötigt aufgrund seiner Nutzung als Jugend- oder Wohnhaus keinen Standort im Uferstreifen und ist daher auch nicht standortgebunden. Ein Ersatzbau müsste ausserhalb der Uferstreifen erstellt werden, was jedoch aufgrund des festgelegten Baubereiches nicht möglich ist.
- Das ebenfalls direkt am Wasser stehende Clubhaus im Baubereich 4 dient dem Segelbetrieb. Es ist jedoch nicht als Bootshaus nutzbar. Die Nutzung als Clubhaus erfordert keinen Standort innerhalb des Uferstreifens. Ein Ersatzbau ist daher nicht standortgebunden.

- Die grösstenteils innerhalb des Uferstreifens liegenden Bauten und Anlagen im Segelclub-Areal geniessen Bestandesgarantie. Dazu gehören neben dem Clubhaus insbesondere die Zufahrt ab Seestrasse, die beiden Einwasserungsstellen, die Bootsstege sowie Teilflächen der Trockenplätze.
- Der teilweise im Uferstreifen liegende Tennisplatz geniesst Bestandesgarantie, muss aber bei Sanierung oder Ersatz aus dem Uferstreifen hinaus verlegt oder aufgehoben werden.
- Der Spiel- und Begegnungsplatz, die Skateranlage, die Veloabstellplätze, die Autoabstellplätze, die Containerstandorte, die Lärmschutzanlagen sowie der Baubereich 4a liegen vollständig ausserhalb des Uferstreifens und beanspruchen die Standortgebundenheit nicht.
- Die bekieste Platzfläche im Uferstreifen neben dem Tennisplatz dient lediglich der extensiven Erholungsnutzung und weist ausser einigen Sitzbänken und Papierkörben keine Ausstattungen auf. Die Standortgebundenheit ist analog dem direkt an das Seeufer grenzenden bekiesten Teil des Schifflandeplatzes in Stäfa gegeben.
- Die Rasenflächen, Magerwiesenflächen und Hochstammplantagenflächen innerhalb des Uferstreifens sind ebenfalls als standortgebundene extensive Erholungsnutzungen zu taxieren. Sie sind lediglich mit Sitzbänken und Papierkörben im Bereich des Seeuferweges ausgestattet.
- Die geplante Fusswegverbindung im Bereich des Segelclubs innerhalb des Uferstreifens ist standortgebunden, weil sie unbefestigt anzulegen ist, soweit sie nicht auf der befestigten Strassenfläche verläuft.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die mit dem öffentlichen Gestaltungsplan ermöglichten Erholungsnutzungen den gesetzlichen Anforderungen an die Standortgebundenheit entsprechen.

5.2 Festlegungen

Raumplanerische Auswirkungen

Die Umsetzung des Gestaltungsplanes Seeanlage Pfruenderhaab hat raumplanerische Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Landschaftsschutz, Feuerbrand-Schutzobjekte, Lärm, Hochwasser und Bodenschutz.

Landschaftsschutz

Die Weiterentwicklung der landschaftlichen Strukturen orientiert sich an den bestehenden Naturwerten und stärkt somit den mehrheitlich naturnahen Landschaftsraum der Seeanlage Pfruenderhaab. Mit den für die Biodiversität bedeutsamen Uferbereichen wird nach wie vor sehr sorgsam umgegangen und die Seezugänglichkeit nur an ausgesuchten Stellen gewährt.

Dem Schutzgebiet Schilf wird Sorge getragen, indem z.B. während der Brutzeit der im Schilf nistenden Vögel die Nutzungsdensität in den angrenzenden Gebieten reduziert wird.

Feuerbrand-Schutzobjekte

Die heute als Obstbauplantage genutzten Flächen werden rückgebaut und durch wiesenartige Flächen ersetzt. Damit wird die Ausbreitung des Feuerbrandes wirksam unterbunden.

Lärm

Die Seeanlage Pfruenderhaab ist nicht als Ort für den ständigen Aufenthalt von Menschen konzipiert. Der Aufenthalt wird weitestgehend über den Tag verteilt sein. Um dennoch sowohl die Nutzer der Anlage vor Emissionen der Seestrasse als auch die Spitalgäste vor allfälligen Lärmbelastungen zu schützen, sind abschnittsweise Lärmschutzmassnahmen vorgesehen.

Hochwasser

Gemäss Gefahrenkarte liegt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters an verschiedenen Stellen eine geringe bis mittlere Gefährdung infolge Hochwasser (gelber bzw. blauer Bereich) vor. Es drängt sich jedoch nicht auf, im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens bestimmte Massnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen. Dies ist im Baubewilligungsverfahren anzugehen, wenn konkrete Projekte vorliegen und im Detail beurteilt werden können. Mit der Aufnahme der Bestimmung Art. 11.4 wird die Gemeinde zur Eigenverantwortlichkeit beim Hochwasserschutz verpflichtet, was insbesondere bei baulichen Massnahmen in den Baubereichen 1 und 1a greifen dürfte.

Bodenschutz

Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind ausser in den Baubereichen 1a und 4a keine Bodenverschiebungen vorgesehen. Da alle baulichen Veränderungen in diesem Bereich mit der Kantonsarchäologie gemeinsam zu planen und umzusetzen sind, ist ein ausreichender Schutz für allfällige archäologische Funde sichergestellt.

6. Ablauf/Mitwirkung

6.1 Verfahren

Öffentliche Auflage	Der öffentliche Gestaltungsplan Seeanlage Pfruenderhaab wird vom Hochbau-/ Planungsausschuss beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Diese erfolgt vom XX.10.2014 bis zum XX.11.2014.
Anhörung	Gleichzeitig wird der Gestaltungsplan der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Uetikon am See, Oetwil am See und Stäfa zur Anhörung unterbreitet.
Einwendungen	Während der Auflagefrist kann sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die abgelehnten Anliegen werden gemäss § 7 PBG im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet. Dieser Bericht ist als Teil des Gestaltungsplans von der Gemeindeversammlung festzusetzen.
Vorprüfung	<p>Ein erster Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans Seeanlage Pfruenderhaab wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zu einer ersten Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 22.1.2014 vor. Die Auswertung dieses ersten Vorprüfungsberichtes ist im Kapitel 6.2 abgehandelt.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung wird der Gestaltungsplan dem ARE zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.</p>
Veranstaltungen	Während der öffentlichen Auflage und Anhörung wird der Gestaltungsplan der interessierten Bevölkerung an einer öffentlichen Orientierungsversammlung am XX.10.2014 vorgestellt.
Festsetzung	Der öffentliche Gestaltungsplan Seeanlage Pfruenderhaab wird den Stimmbürgern zusammen mit der zugehörigen Umzonungsvorlage voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom Juni 2015 zur Festsetzung vorgelegt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

6.2 Erste Vorprüfung

Kantonale Anliegen

Die nachstehende Zusammenfassung zeigt, welche Anliegen aus der ersten Vorprüfung in den öffentlichen Gestaltungsplan eingeflossen sind.

Berücksichtigte Anliegen

Das ARE hat im Vorprüfungsbericht vom 22.01.2014 verschiedene Änderungen angeregt. Zahlreiche Anliegen wurden aufgenommen und sind in den Gestaltungsplan und in die zugehörigen Planungsinstrumente der Richtplanung und der Nutzungsplanung eingeflossen:

- Antrag an die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP zur Festlegung eines Besonderen Erholungsgebietes C (Seeanlage mit verschiedenen Nutzungen) im regionalen Richtplan Pfannenstil.
- Umzonung des gesamten Geltungsbereiches in eine Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht. Dies betrifft die Flächen der Freihaltezone (FR) und der Zone für öffentliche Bauten (öB 1) beim alten Seewasserwerk.
- Berücksichtigung der Uferstreifen von 20.0 m beim Seeufer und von 8.5 m beim Saurenbach gemäss den Übergangsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung mit Darstellung als Informationsinhalt im Situationsplan.
- Nachweis der Standortgebundenheit und des öffentlichen Interesses bei Bauten und Anlagen zur Erholungsnutzung innerhalb des Uferstreifens (Gewässerraum).
- Reduktion der Baubereiche 1-4 auf die bestehenden Abmessungen der Gebäude (kein Anordnungsspielraum).
- Ausschluss von Ersatzbauten anstelle der bestehenden Gebäude in den Baubereichen 1-4.
- Festlegung des Baubereiches 4a (Erweiterungsbau für Segelclub) ausserhalb des Uferstreifens.
- Präzisierung der Gestaltungsplanvorschriften mit dem Hinweis, dass Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen nur zulässig sind, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen.
- Verzicht auf die Beanspruchung des Uferstreifens durch die Skateranlage mit Vergrösserung des Abstandes zum Schilfröhrichtbestand um 10 m.
- Verzicht auf die Beanspruchung des Uferstreifens durch die Veloparkierung.
- Verzicht auf die Beanspruchung des Uferstreifens durch den Spiel- und Begegnungsplatz.
- Zusammenfassung der Seezugänge für den Badebetrieb in den Bereichen Jugendhaus und Seeclub-Hafen.

- Verzicht auf Einbezug des Schilfröhrichtbestandes in den Perimeter des Gestaltungsplanes.
- Unterbindung des Seezuganges für den Badebetrieb im Bereich des Schilfröhrichtbestandes und dessen späterer westseitiger Erweiterung.
- Milderung von Störungen des Schilfröhrichtbestandes durch extensive Erholungsnutzungen im angrenzenden Uferstreifen von Kat. Nr. 5287 (Magerwiesen, Hochstammobstgarten, Sitzgelegenheiten).
- Planerische Sicherung eines 3.5 m breiten Gehweg- und Parkierungsbereiches entlang der Grundstücke Kat. Nrn. 2734 und 2968 an der Seestrasse.
- Aussagen über allfällige gestaltungsplanrelevante Massnahmen zur Hochwassersicherheit im Bericht.
- Aufnahme einer Bestimmung mit der Verpflichtung zur Eigenverantwortlichkeit beim Hochwasserschutz.
- Hinweis im Bericht auf anzustrebende Seeuferneugestaltung im Bereich der Kat. Nrn. 5286 und 5287, je zur Hälfte naturnah und als Erholungselement.