



Privater Gestaltungsplan «Traumgarten», Thalwil

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 15. Dezember 2025

Betreffend die Parzellen Kat.-Nrn. 8120 (Teilparzelle), 8121 (Teilparzelle), 8122 (Teilparzelle)

Für den Grundeigentümer:

Andreas Baumann

Öffentliche Auflage vom 30. Mai 2025 bis 29. Juli 2025

Von den Stimmberechtigten mit Entscheid an der Urne festgesetzt am

Namens der Stimmberechtigten

.....

Der Gemeindepräsident, Hansruedi Kölliker

.....

Der Gemeindeschreiber, Pascal Kuster

Von der Baudirektion

genehmigt am ARE Nr. Für die Baudirektion

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 96 vom 15. Mai 2025 hat der Gemeinderat Thalwil die Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan «Traumgarten» zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) sowie zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Auflage fand vom 30. Mai 2025 bis am 29. Juli 2025 statt. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) liegt mit Schreiben vom 11. September 2025 vor.

Es sind 11 Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangen.

Zusammenfassend

Die Einwendungen umfassen drei wesentliche Punkte. Diese sind nachfolgend aufgeführt und der Umgang mit den Anträgen kurz zusammengefasst.

1. Es sind Massnahmen zum Schutz der Wohnquartiere vor Lärm zu treffen (vgl. Einwendung Nr. 08, 17, 36, 37, 38, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53, 54, 55, 56 und 57). Ein Grossteil der Einwenderinnen und Einwender ist besorgt, dass die Lärmbelastung für die umliegenden Wohnquartiere zunehmen wird.
Umgang mit den Anträgen: Die Gestaltungsplanvorschriften werden mit den wesentlichen Punkten aus dem Nutzungskonzept ergänzt. Diese umfassen, die Betriebszeiten des Eventbetriebs, betriebliche Lärmschutzmassnahmen, wie das Verbot von zusätzlichen Lautsprechern, Megafonen etc. und von Live Bands im Aussenbereich sowie die Möglichkeit zusätzliche bauliche Lärmschutzmassnahmen zu bewilligen.
2. Der Eventbetrieb ist auf ein vertragliches Mass zu beschränken (vgl. Einwendung Nr. 05, 07, 50, 51, 53).
Umgang mit den Anträgen: Das vertragliche Mass der Eventnutzung basiert auf den Zielen und Strategien des Leitbilds Böni-Vogelsang-Mettli wurde in mehreren Gesprächen zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft eruiert und durch den Gemeinderat bestätigt. Das maximal zulässige Mass des Eventbetriebs war bisher im Nutzungskonzept geregelt. Neu werden die Eckwerte zusätzlich in den Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.
3. Es sind Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung der Lärmschutzmassnahmen aufzuzeigen (vgl. 37, 45, 50 und 57):
Umgang mit den Anträgen: Die Gestaltungsplanvorschriften enthalten betriebliche und bauliche Lärmschutzmassnahmen. Sollten die Planungswerte nicht eingehalten werden, läge darin ein Verstoß gegen die GPV, weshalb die Gemeinde intervenieren könnte und müsste. Auch wenn die vorgesehenen betrieblichen Massnahmen nicht umgesetzt würden, könnte die Gemeinde – von Amtes wegen oder auf Antrag von betroffenen Dritten – intervenieren.

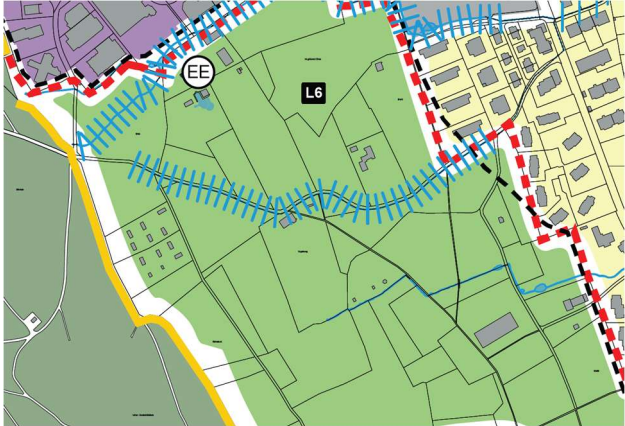
Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Dorothea Rana
Monika Mennel

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
01	<p>Wir erheben Einspruch gegen den geplanten Traumgarten bestehend aus Neubauten, Parkplätzen und dem Nutzungsrecht — bzw. gegen die geplanten Anlässe, die fast das ganze Jahr durchgehend durchgeführt werden könnten.</p>	<p>Wir möchten festhalten, dass es sich bei dem Gelände vom Traumgarten und rund herum um eine Erholungszone handelt und es kann nicht sein, dass fast täglich mit Lärm (Musik, etc.) gerechnet werden muss. Auch möchten wir erwähnen, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um rein kommerzielle Ziele handelt. Weder die Gemeinde noch die Anwohner haben etwas von den Einnahmen - ausser Ruhestörungen.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit der Teilrevision «Böni-Vogelsang-Mettli» wurde das Gebiet einer Erholungszone zugewiesen und dessen Nutzungszweck definiert, wobei neben diversen öffentlichen Nutzungen ausdrücklich auch der Erhalt der Eventnutzung und der entsprechenden Bauten vorgegeben ist (gemäss Art. 38 Abs. 1 lit g der revidierten Bau- und Zonenordnung BZO Thalwil)</p> <p>Dem Gestaltungsplan liegt ein Nutzungskonzept bei. In diesem wird die Anzahl Veranstaltung pro Jahr klar beschränkt sowie festgelegt, dass maximal drei Veranstaltung pro Woche hintereinander stattfinden dürfen. Somit ist eine tägliche Eventnutzung ausgeschlossen. Das Nutzungskonzept sowie die Gestaltungsplanvorschriften regeln weiter die Betriebszeiten, gewährleistet Ruhezeiten sowie notwendige Massnahmen zur Regulierung aufkommender Lärmemissionen.</p>
02	<p>Der private Gestaltungsplans Traumgarten sei zur Überarbeitung gemäss den Vorgaben des übergeordneten Rechts zurückzuweisen</p>	<p>1. <i>Gestaltungspläne dienen den gleichen Zielen wie Rahmen-nutzungspläne. Sie ordnen die zulässige Nutzung auf bestimmten Parzellen nach den durch das übergeordnete Recht, insb. die Richtplanung, die kantonale Rahmennutzungsplanung sowie das eidgenössische und kantonale Recht, festgelegten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Das heisst, ein Gestaltungsplan muss im gesetzlich vorgeschriebenen Planungsverfahren ergehen. Nur in einem korrekt durchgeführten Planungsverfahren sind die umfassend gebotene Koordination und Interessenabwägung für ein bestimmtes Gebiet gewährleistet.</i></p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gemäss § 62 Abs. 2 PBG gilt: «In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.»</p> <p>Die nötigen Bauvorschriften, welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli revidiert wurden, sind am 31. August 2024 in Kraft getreten. Das Erholungsgebiet wurde in die Erholungszone «im Gebiet Böni (Traumgarten)» und «im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli» unterteilt. Für die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) gilt gemäss Art. 38 Abs. 1 lit. g der revidierten BZO Thalwil Folgendes:</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p>Wohl bezugnehmend auf die Aussage im Schreiben vom 29. Juli 2025 der Einwendenden auf Seite 5, welche wie folgt lautet: <i>Dass das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» im kommunalen Gestaltungsplan festgesetzt worden sei, wie der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV, S. 8, behauptet, trifft mithin nicht zu.</i></p>	<p>«Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung.»</p> <p>«Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.»</p> <p>Weiter ist in Art. 44 lit. F der revidierten BZO Thalwil (bzw. Art. 32e der rechtskräftigen BZO) der Zweck der Gestaltungsplanpflicht für die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) geregelt.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung zur oben genannten Teilrevision der Nutzungsplanung sind keine Einwendungen eingegangen. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli wurde von der Stimmbürgerin der Gemeinde Thalwil mit Urnenabstimmung vom 3. März 2024 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. KS-0086/24 vom 1. Juli 2024 genehmigt. Gegen die genannten Beschlüsse wurden gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 22. August 2024 keine Rechtsmittel ergriffen.</p> <p>Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft (Richtplan-karte im Massstab 1:5'000) bezeichnet das Erholungsgebiet auf Höhe des Traumgratens als «Erholungsgebiet Böni -- Vogelsang -- Mettli, Event und Erholung» (vgl. nachfolgender Planausschnitt). Nicht nur der Richtplantext, sondern auch die Richtplankarten bilden den behördenverbindlichen Bestandteil der kommunalen Richtplanung.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			 <p>Die Handlungsanweisung gemäss Richtplanteil lautet wie folgt: «Event und Erholung: bestehende Gärtnereien in Konzept integrieren: Aufgabe definieren, Entwicklungspotenziale ausloten». Mit der Erarbeitung des behördenverbindlichen Leitbilds Böni-Vogelsang-Mettli und der anschliessenden Teilrevision der Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli wurden die angestrebten Nutzungen und Funktionen des Gebiets sowie die Entwicklungspotenziale im Grundsatz definiert. Im Rahmen der vorliegenden Gestaltungsplanung werden die vorangegangenen Planungen berücksichtigt und stufengerecht präzisiert. Ein kommunaler Gestaltungsplan für das Gebiet liegt nicht vor. Der Verweis auf die «kommunale Gestaltungsplanung» ist vermutlich falsch.</p>
03		<p>2. Darüber hinaus dient das Instrument der Gestaltungsplanung dazu, eine städtebaulich, architektonisch, wohngygenisch und landschaftlich optimale Überbauung eines Peri-</p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung werden die Ziele und Vorgaben gemäss Richt- und Nutzungsplanung und sämtliche relevanten Aspekte berücksichtigt. Mit der kantonalen Vorprüfung</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>meters zu ermöglichen. Die Spezialbauordnung soll die gemäss Richt- und Zonenplanung im Gestaltungsplanperimeter angestrebte Nutzung unter sämtlichen relevanten Aspekten besonders gut in die bestehende Umgebung einbinden (vgl. Wegleitung / Anhang zur Bau- und Zonenordnung, S. 13).</i></p>	<p>wird die Recht- und Zweckmässigkeit sowie Angemessenheit der Planung geprüft. Die kantonalen Fachstellen überprüfen, ob die Vorlage den übergeordneten Rahmenbedingungen entsprechen. Die kantonalen Anträge werden berücksichtigt und die Unterlagen entsprechend ergänzt bzw. angepasst.</p>
04		<p>3. <i>Im Rahmen der Gestaltungsplanung sind alle angestrebten wie auch sämtliche tangierten öffentlichen und privaten Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung im Licht der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen (Art. 3 RPV). Dabei bilden der kantonale Richtplan und das übergeordnete Recht den verbindlichen Ausgangspunkt der bei der Planung vorzunehmenden Interessenabwägung. Die Aussagen des Richtplans sind zu bewerten und gegen die vom Richtplan nicht abgedeckten öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen. Je nach den sich im Plangebiet stellenden öffentlichen Interessen oder Schutzanliegen wie auch der sich ergebenden Auswirkungen auf Raum und Umwelt müssen die Anordnungen, die z.B. aus Gründen des Umweltschutzes geboten sind, auf Stufe Planung erlassen werden.</i></p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vgl. Begründung unter Punkt 03</p>
05		<p>4. <i>Die ausgeführten Grundsätze machen deutlich, dass ein Gestaltungsplan nicht dazu instrumentalisiert werden kann, eine bestehende formell und möglicherweise materiell rechtswidrige Bebauung und/oder Nutzung bewilligungsfähig zu machen, indem der rechtswidrige Bestand, ohne die für eine Planung erforderlichen Erhebungen, Be-</i></p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem privaten Gestaltungsplan «Traumgarten» gehen strategische wie auch nutzungsplanerische Planungen voran. Die bisherigen kommunalen Planungsschritte sind in Kap. 2.3 des Berichts nach Art. 47 RPV, Stufe Gemeinde, dargelegt. Insbesondere sei auf das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli verwiesen. Im</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>urteilungen und Abwägungen vorzunehmen, im Gestaltungsplan abgebildet, also der gänzlich ungeprüfte Ist-Zustand zementiert wird. Eine solche Gestaltungsplanung verletzt grundlegende Planungspflichten.</i></p>	<p>Rahmen der Arbeiten zum Leitbild hat sich die Gemeinde Thalwil, unter Einbezug von verschiedenen Interessensgruppen, intensiv mit den bestehenden Qualitäten, der angestrebten Entwicklung und dem Handlungsbedarf im Gebiet auseinandergesetzt. Das Leitbild bestätigt das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als gut funktionierendes Erholungsgebiet. «Der Traumgarten, mit seinem vielfältigen Nutzungsangeboten, soll künftig massgeblich der Naherholung dienen und auch weiterhin für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können. Die öffentliche Zugänglichkeit soll gewährleistet bleiben.» Die aktuelle Nutzung des Traumgartens soll aufrechterhalten und langfristig gesichert werden. Die grundsätzliche Erhebung, Beurteilung und Abwägung haben also bereits stattgefunden.</p> <p>Mit der nun vorliegenden Gestaltungsplanung, inkl. Nutzungskonzept, wird der bisherige Betriebsumfang weder ungeprüft übernommen noch erweitert. Vielmehr wurde das zulässige Nutzungsmass unabhängig von der bisherigen Nutzung geprüft und deren künftige Intensivierung über das festgelegte Mass hinaus unterbunden. Zudem werden zusätzliche Massnahmen im Sinne des Lärm- sowie Natur- und Landschaftsschutzes ergriffen.</p>
06		<p>5. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Böni als reine Erholungszone ausgewiesen (vgl. oben); ein Gebiet für Freizeitaktivitäten ist nicht bezeichnet. Erholungszone dienen vorwiegend der Erholung der Bevölkerung und sind langfristig dieser Zweckbestimmung zu erhalten (vgl. auch Bericht nach Art. 47 RPV, Ziff. 2.2). Prioritär ist, den Erholungsperimeter vor belastenden Immissionen, wie Lärm oder Licht, zu schützen, weshalb in reinen Erholungszone</p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) handelt es sich um ein besonderes Erholungsgebiet nach § 32 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV). Nach § 32 Abs. 1 dienen «Besondere Erholungsgebiete [...] der Intensiverholung und sind namentlich Allmenden, Parkanlagen, Spiel- und Sportplätze, Ski- und Schlittelabfahrten, Familiengärten und dergleichen. Der Traumgarten ist primär eine Parkanlage mit</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>höchstens eine beschränkte bauliche Nutzung zulässig ist und nur soweit, als sie für den Erholungszweck erforderlich und mit diesem vereinbar ist. Soweit Fruchtfolgeflächen in Erholungsgebieten baulich beansprucht werden, sind sie durch eine flächengleiche Aufwertung zu kompensieren (vgl. kant. Richtplan, Ziff. 3.2.2; die Darstellung der Thematik im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist falsch und das Fehlen der Kompensationspflicht im Gestaltungsplan eine materielle Rechtsverletzung). Konflikträchtige, sich überlagernde Nutzungen sind im Sinne der Priorität Erholung zu entflechten (vgl. kant. Richtplan, Ziff. 3.1.1 lit. e). Im kommunalen Richtplan Thalwil wird richtig statuiert, dass mit der Festlegung des Erholungsgebiets Böni — Vogelsang — Mettli auch Nutzungskonflikte gelöst werden müssen.</i></p>	<p>partieller Eventnutzung. Ein Nutzungskonflikt mit dem umliegenden Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli liegt nicht vor. In Kap. 4.2.4, Erholung, des kommunalen Richtplans Thalwil 2015, Teil A: Festlegungen und Erläuterungen, wird zur Festlegung «Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli» folgendes Ziel festgehalten: «Erholungsgebiete werden in ihrer Funktion gestärkt, Nutzungskonflikte vermieden und gelöst.» Es findet sich keine Erläuterung, welche Nutzungskonflikte konkret gemeint sind.</p> <p>Im dazugehörigen Massnahmenblatt L6 wird auf das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) verwiesen. Dieses wurde im Jahr 2024 aktualisiert. Die vorgeschlagenen Massnahmen zur Aufwertung des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli (vgl. Kap. C, Gebiet Böni / Vogelsang / Mettli) beschränken sich auf wirtschaftliche (C.01, Landerwerb / Pacht) oder ökologische Aspekte (wie Quervernetzung, Pflege von Mager- und Feuchtwiesen, Aufwertungen etc.). Ein Nutzungskonflikt mit dem Traumgarten ist weder in der kommunalen Richtplanung noch im LEK festgehalten. Im Gestaltungsplanperimeter finden sich keine Fruchtfolgeflächen. Folglich besteht innerhalb Gestaltungsplanperimeters keine Kompensationspflicht. Heute befindet sich ausserhalb des Perimeters ein Bienenhaus auf Fruchtfolgeflächen. Dieses soll verschoben werden, wobei die Fruchtfolgeflächen wiederherzustellen sind. Da das Bienenhaus Teil der im Traumgarten stattfindenden Imkerlehrgänge ist, ist es naheliegend, dem Bienenhaus im Gestaltungsplanperimeter einen bezeichneten Standort zu zuweisen (vgl. dazu Erläuterungen im Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. 4.2.4, Gestaltung der Bauten, Anlagen und Ausstattung).</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
07		<p>6. <i>Auf der Ebene Bau- und Zonenordnung statuiert der Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht für das nur auf der Ebene Nutzungsplanung, aber auch dort nicht parzellscharf ausgewiesene Gebiet Böni (Traumgarten). In diesem Teil des regionalen Erholungsgebiets Böni — Vogelsang — Mettli soll gemäss Art. 19 lit. g BZO, soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar, eine Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten bei gemeinschaftlicher Nutzung erhalten werden. Art. 32e BZO verlangt, dass auf der Basis einer Gestaltungsplanung im Erholungsgebiet Böni eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sichergestellt wird. Die Nutzung der Erholungszone im Gebiet Böni, die zeitliche Beschränkung der dort im Verbund mit der öffentlichen Nutzung möglichen Eventnutzung und die Zugänglichkeit der Parkanlage mit Themengärten müssen im Gestaltungsplan geregelt werden. Der Eventbetrieb muss von kantonalem und kommunalem Recht wegen auf ein mit der Umgebung und dem Zweck der Erholungszone verträgliches Mass festgelegt werden.</i></p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Nutzungsplanung ist sowohl hinsichtlich der Zonierung, wie auch der Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht parzellscharf ausgewiesen. Die Abgrenzung kann dem ÖREB-Kataster im kantonalen GIS-Browser entnommen werden.</p> <p>Das verträgliche Mass der Eventnutzung basiert auf den Zielen und Strategien des Leitbilds Böni-Vogelsang-Mettli und wurde in mehreren Gesprächen zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft eruiert. Der Gemeinderat hat sodann der maximal zulässigen Anzahl Anlässe und die Betriebsdauer zugestimmt. Zudem werden mit der Gestaltungsplanung diverse Massnahmen zur Berücksichtigung der verschiedenen Interessen grundeigentümergebunden festgehalten. Namentlich sind die Interessen des Landschaftsschutzes (Einordnung), des Naturschutzes, zur nachhaltigen Mobilität (Erschliessung und Parkierung), des Lärmschutzes, des Schutzes vor Lichtemissionen, des Bodenschutzes sowie Nutzungsinteressen (öffentliche Zugänglichkeit) berücksichtigt.</p>
08		<p>[...]</p> <p>7. <i>Angesichts des offenkundigen Konflikts zwischen der vom privaten Gestaltungsplan massiv priorisierten Eventnutzung im Perimeter und dem Zweck des regionalen Erholungsgebiets Böni — Vogelsang - Mettli wie auch der nahegelegenen Wohnnutzungen, hätten die Erhebung, Bewertung und Abwägung der tangierten und angestrebten Interessen sorgfältig, sprich auf der Basis eines vom</i></p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Leitbildprozess wurde erkannt, dass das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli ein funktionierendes und bei der Bevölkerung beliebtes Erholungsgebiet darstellt. Der Traumgarten stellt heute eine nicht wegzudenkende Institution für die Gemeinde Thalwil dar. Sein Erhalt und Fortbestehen ist daher auch von öffentlichem Interesse. (aus den Abstimmungsunterlagen zur Vorlage Teilrevision «Böni-Vogelsang-Mettli», Erwägungen zu den Planungsinhalten)</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p>rechtswidrig gewachsenen Bestand unabhängigen Richtprojekts erfolgen müssen. Nur mittels Richtprojekt mit Überbauungs- und Aussenraumkonzept kann das Nebeneinander zweier sich diametral widersprechenden Nutzungen im Perimeter umfassend geprüft und möglichst verträglich ausgestaltet werden. Mit dem gewählten, alleine den Interessen des Grundeigentümers verpflichteten publizierten Gestaltungsplan werden weder die Anforderungen gemäss Art. 32e BZO noch jene gemäss kantonaler Richtplanung, USG etc. erfüllt. Auf der Basis eines Richtprojekts mit freier, den divergierenden Interessen Rechnung tragenden Anordnung der für die vorgesehenen Themengärten und Events erforderlichen Bauten und Anlagen wäre es z.B. möglich, auf die für die Einhaltung der Planungswerte zwingend erforderlichen Lärmschutzwände zu verzichten oder diese stark zu reduzieren und damit der Zerschneidung des Parks und des regionalen Erholungsraus entgegenzuwirken. Zwar wäre es angesichts des trotz Widerrechtlichkeit anhaltenden Eventbetriebs im Perimeter möglich (und erforderlich) gewesen, dessen Auswirkungen auf Drittinteressen, insb. Lärm- und Lichtimmissionen, konkret zu erheben und auf die Vereinbarkeit mit den bundesrechtlichen Vorgaben zu prüfen. Stattdessen belässt es der Verfasser des Gestaltungsplans bei einer Grobbeurteilung (sic!) der Lärmlasten und unterlässt gar, die am im Lärmnachweis ausgewiesenen Empfangspunkt 2 ankommenden Lärmlasten auszuweisen (vgl. Lärmnachweis, S. 8f.). Um die Anforderungen aus der Planungspflicht zu erfüllen,</p>	<p>Das Ziel der Gestaltungsplanung besteht darin, den Traumgarten mit seinem heutigen Charakter zu erhalten und die gestalterisch und landschaftlich wertvollen Merkmale zu sichern sowie mit den betrieblichen Anforderungen an die Parkanlage zu koordinieren. Angesichts dieser Zielsetzung und dem Umstand, dass der Traumgarten in seiner heutigen Form bereits eine hohe Qualität aufweist, wurde auf ein Richtprojekt verzichtet. Ein solches könnte denn auch nicht besser auf seine Rechtmässigkeit und Angemessenheit hin überprüft werden als der Bestand.</p> <p>Die Argumentation der Einwendung basiert auf der Annahme, dass der Erhalt des Traumgartens nicht von öffentlichem Interesse ist. Weiter besteht die Argumentation primär darin, dass die rund 150 m entfernte Wohnnutzung durch Lärmimmissionen, welcher aus der Eventnutzung resultiert, übermässig belastet ist.</p> <p>Im Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli wurde unter «Vision 2045» festgehalten, dass der Traumgarten, mit seinen verschiedenen Nutzungsangeboten, massgeblich der Naherholung dient und für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann. Weiter ist unter «Strategien und Massnahmen» Folgendes aufgeführt: «Die Nutzung des Traumgartens ist mit einem geeigneten Instrument planungsrechtlich zu sichern.» Die Eventnutzung ist zudem in der kommunalen Richtplanung festgehalten. Mit Art. 38 Abs. 1 lit g der revidierten BZO Thalwil wird die Zulässigkeit dieser Nutzung grundeigentümerverbindlich festgelegt. Es besteht somit durchaus ein öffentliches Interesse am Erhalt des Traumgartens, inkl. Eventnutzung.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>muss die Verträglichkeit der Auswirkungen des durch Betriebszeiten, Anzahlbeschränkungen, etc. konkretisierten Eventbetriebs auf das anschliessende Erholungs-, Wald- und Siedlungsgebiet auf der Basis eines lärmoptimierten Richtprojekts nachgewiesen werden.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>Es sei in diesem Zusammenhang den sich auch in den Akten findenden Hinweis (vgl. Lärnmachweis des Verfassers des privaten Gestaltungsplans, S. 2 und 4) zu betonen, dass es sich bei der zu schaffenden Parkanlage um eine neue Anlage handelt, die beispielsweise in Bezug auf Lärmemissionen die Planungswerte einzuhalten hat (Art. 25 USG). Das heisst, nachts dürfen höchstens geringfügige Störungen durch Verhaltenslärm verursacht werden. Die Einhaltung der Planungswerte ist bereits im Zeitpunkt des Gestaltungsplans sicherzustellen. Dieser Nachweis ist nicht erbracht. Ebenso ist im Rahmen der Gestaltungsplanung die Pflicht zur lärmoptimierten Anordnung der Anlagen und Nutzungen aufzuzeigen (vorsorgliche Emissionsbegrenzung, Art. 11 Abs. 3 USG).</i></p>	<p>Lärmschutz:</p> <p>Gemäss Art. 11 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) sind Emissionen bei der Quelle zu begrenzen (Abs. 1). Weiter sind nach Abs. 2 Emissionen unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Schliesslich besagt Abs. 3, dass Emissionsbegrenzungen verschärft werden, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden. Aus Abs. 3 lässt sich hingegen nicht ableiten, dass bereits im Rahmen der Gestaltungsplanung die Pflicht besteht, eine lärmoptimierte Anordnung der Anlagen und Nutzungen abschliessend aufzuzeigen. Es sollen insbesondere auch zusätzliche bauliche Lärmschutzmassnahmen möglich bleiben, falls solche nötig werden. Eine entsprechende Bestimmung wird neu in den Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen (Art. 17 Abs. 1). Gemäss kantonaler Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz (Tiefbauamt) sind <i>die betrieblichen Lärmschutzmassnahmen, die im Nutzungskonzept festgehalten werden (Einhaltung der Ruhezeiten, Verbot von Lautsprechern etc. sowie Live-Bands im Aussenbereich, Einschränkung des Aufenthaltsbereichs für Gäste ab 22 Uhr) [...]</i> aus kantonaler Sicht zweckmässig, um die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft möglichst gering zu halten.</p> <p>Die kantonale Vorprüfung zum Gestaltungsplanentwurf würdigt die Vorlage hinsichtlich Lärmschutz wie folgt: <i>In Bezug auf die Lärmthematik zeigt das Lärmgutachten, dass die Richtwerte für</i></p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			<p>Alltagslärm (zu welchem Lärm von Veranstaltungen zu zählen ist) voraussichtlich eingehalten werden können.</p> <p>Mit der Gestaltungsplanung für den Traumgarten wird den gesetzlichen Vorgaben stufengerecht Rechnung getragen.</p>
09		<p>Das Ergebnis der richtprojektbasiert erfolgenden, umfassenden Abwägung zwischen den (derzeit) im privaten Gestaltungsplan massiv priorisierten Eventnutzungsinteressen und den Interessen der Nutzer der Erholungszone Böni — Vogelsang - Mettli wie auch der Anwohner muss in Form klarer Restriktionen der Eventnutzung wie auch klarer Nutzungsansprüche der Allgemeinheit in den Gestaltungsplanvorschriften selbst statuiert und damit gesichert werden. Diese Anordnungen können nicht ohne Verletzung übergeordneten Rechts, insb. Art. 32e Abs. 4 BZO, in ein bloss orientierenden Bestandteil der privaten Gestaltungsplanung bildendes Nutzungskonzept ausgelagert werden.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Gestaltungsplan gilt es in erster Linie diejenigen Punkte zu regeln, welche im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens beachtet werden müssen. Es sind daher insbesondere die Eckwerte aus dem Nutzungskonzept verbindlich vorzugeben, welche im baurechtlichen Sinn relevant sind und wesentliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt (bzw. die Nachbarschaft) aufweisen (z.B. Öffnungszeiten mit hoher Lärmrelevanz).</p> <p>Die Gestaltungsplanvorschriften werden mit den wesentlichen Punkten aus dem Nutzungskonzept ergänzt. Diese umfassen die folgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl Anlässe pro Saison, in Abhängigkeit des Umfangs der Anlässe (Anzahl Personen) - Umgang mit kleineren Anlässen - Betriebszeiten des Eventbetriebs - Weitere Massnahmen im Sinne des Lärmschutzes <p>Die Einwendung wird dahingehend berücksichtigt.</p>
10		<p>Aufgrund fehlerhafter Ausrichtung der Gestaltungsplanung auf einen rechtswidrigen Bestand wurden gewichtige öffentliche und private Schutzanliegen nicht bzw. auf der unhaltbaren Grundlage, dass der Bestand geschützt wäre, in die Interessenabwägung einbezogen, was die Planungspflicht verletzt. Entsprechend ist der private Gestaltungsplan Traumgarten zur Überarbeitung unter Einhaltung der Vorgaben des übergeordneten Rechts zurückzuweisen.</p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vgl. Begründungen unter Pkt. 02 - 09</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
11	<p>Zweck des Gestaltungsplans Zweck des Gestaltungsplans Der Gestaltungsplan schafft die planungs-, bau- und umweltrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung und den Betrieb der Parkanlage Traumgarten mit zugehörigen Bauten und Anlagen auf Teilen der Parzellen-Kat.-Nrn. 8'120, 8121 und 8177</p> <p>Der Gestaltungsplan schafft die planungs-, bau- und umweltrechtlichen Voraussetzungen für eine der Öffentlichkeit zugängliche Parkanlagen mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten. Mit diesen Voraussetzungen soll eine gemeinschaftliche Nutzung ermöglicht werden.</p>	<p>Die bestehende Parkanlage Traumgarten ist, soweit den Einwendern bekannt, über weite Bereiche formell und materiell rechtswidrig erstellt worden. Sie ist während Jahrzehnten gewachsen und von den für die Herstellung des rechtmässigen Zustandes verantwortlichen Behörden geduldet worden (vgl. Lärnmachweis des Verfassers des privaten Gestaltungsplans, S. 3). Die aus dem unbewilligten und damit unregulierten Betrieb resultierenden, insb. gesundheitlichen, Belastungen für die Anwohnenden wurden von den zuständigen kommunalen Instanzen trotz diverser Lärmklagen über Jahre negiert oder heruntergespielt. Dieser Tatsache ist insb. im Kontext der Massnahmen zur Durchsetzung der Schutzanordnungen zugunsten der Anwohner Rechnung zu tragen.</p> <p>Mit dem gemäss Art. 19 lit. g BZO erforderlichen privaten Gestaltungsplan kann maximal die gesetzliche Grundlage geschaffen werden, einen das übergeordnete Recht beachtenden Betrieb und mit kantonalen und eidgenössischen Vorgaben im Einklang stehende Bauten und Anlagen auf den Liegenschaften Kat.-Nrn. 8120, 8121 und 8122 zu realisieren. Einen rechtswidrigen Betrieb und Bestand sicherzustellen oder zu erhalten, wie vom publizierten Gestaltungsplan angestrebt, ist hingegen nicht möglich (vgl. oben). Sowohl die Hochbaukommission (vgl. Auszug aus dem Protokoll der Hochbaukommission vom 15. Mai 2025) als auch der Grundeigentümer (vgl. erläuternder Bericht nach Art. 47, S. 5) gehen somit fehl, wenn sie dem Gestaltungsplan den Zweck zuweisen, den bisherigen Betrieb und die bestehenden Bauten zu erhalten. Dies nicht nur aufgrund der Planungspflicht, sondern auch weil kein rechtlich zulässiger,</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Zweck wird im nachfolgenden Satz «Der Gestaltungsplan bezweckt ...» präzisiert. Die vorgeschlagene Formulierung greift hier vor und schafft keinen Mehrwert.</p> <p>In Bezug auf die Gewährleistung von Bestand und öffentlicher Zugänglichkeit wird auf die Begründung unter Punkt 08 hingewiesen. Die Zugänglichkeit in einem privaten Gestaltungsplan kann nur im Sinne einer Selbstbindung verankert werden. Eine ausschliessliche Fokussierung auf diesen Zweck ist nicht zweckmässig.</p> <p>Bezugnehmend auf die Aussage: «Was unter dem bisherigen Betrieb verstanden werden will und welche illegal erstellten Bauten an welchem Stichtag - vermeintlich - nachhomologisiert werden sollen, bleibt denn auch völlig unklar.»</p> <p>Die bestehenden Bauten und Anlagen sind in Kapitel 3.4 des Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt. Zudem werden im zum Gestaltungsplan zugehörigen Situationsplan Baubereiche für grössere Bauten festgelegt. Innerhalb dieser Baubereiche finden sich bereits heute Bauten.</p> <p>Die Aussage, dass Bauten und Anlagen durch die kantonale Bauverwaltung zu bewilligen sind, ist unpräzise. Gemäss Anhang zur Bauverfahrensverordnung (BVV) des Kantons Zürich ist das Amt für Raumentwicklung lediglich dann die zum Entscheid zuständige Stelle, wenn das Vorhaben in einer Erholungszone nicht dem Zonenzweck entspricht. Für zonenkonforme Bauten und Anlagen ist die kommunale Bewilligungsbehörde zuständig.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>bisheriger Betrieb besteht. Was unter dem bisherigen Betrieb verstanden werden will und welche illegal erstellten Bauten an welchem Stichtag — vermeintlich — nachhomologisiert werden sollen, bleibt denn auch völlig unklar.</i></p> <p><i>Recte kann der gemäss BZO zur Entflechtung der mit der Erholungszone divergierenden privaten und zur Sicherstellung der öffentlichen Interessen erforderliche private Gestaltungsplan im Perimeter nur eine Grundordnung schaffen, die es künftig ermöglicht, eine der Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage mit Schaugärten, Spiel- und Bildungsbereichen sowie Eventlokalitäten rechtmässig zu realisieren. Notabene handelt es sich weiterhin um Bauten und einen Betrieb ausserhalb Bauzone, da die festgesetzte Zonierung keine Bauzone schafft, womit die Bewilligungen von der Baudirektion zu erteilen sind.</i></p> <p><i>Angesichts der Vorgeschichte ist dies im Gestaltungsplan klarzustellen: Der Gestaltungsplan sichert nicht den heutigen Bestand und Betrieb, sondern er schafft die rechtlichen Grundlagen, dass in der Erholungszone Böni (Traumgarten) eine der Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage mit Themengärten, Spiel- und Bildungsbereichen sowie Eventlokalitäten bewilligt werden können.</i></p> <p><i>Die Nutzung des Perimeters durch die Öffentlichkeit muss als prioritärer Zweck der Parkanlage in Art. 1 Abs. 1 Gestaltungsplanvorschriften statuiert werden.</i></p> <p><i>Aus dem Ausgeführten folgt u.a., dass der heutige, zumindest in Teilen formell und/oder materiell rechtswidrige Bestand im</i></p>	

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p>Situationsplan nicht als bestehende Bauten, Anlagen und Gewässer ausgewiesen werden kann. Diese Bauten, Anlagen und Gewässer (recte erstellte Teichanlagen) geniessen mangels Rechtstitel keinen Bestandsschutz und können nachträglich nur bewilligt werden, falls sie vom für die umfassende Interessenerhebung, -bewertung und -abwägung erforderlichen Richtprojekt abgedeckt werden.</p>	
12	<p>Zweck des Gestaltungsplans Der Gestaltungsplan bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> — den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten — eine besondere gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen in die Landschaft — die Festlegung des zulässigen Bauvolumens — die Sicherung des Bestands an ökologisch, gestalterisch und landschaftlich wertvoller Bepflanzung, insbesondere des grosskornigen Baumbestandes, — die Regelung der öffentlichen Zugänglichkeit der Anlagen und zeitlich beschränkten Eventnutzung, — den Schutz der benachbarten Wohngebiete vor übermässigen Lärmemissionen, 	<p>Vgl. oben. Gestaltungspläne dienen nicht dazu, rechtswidrige Bauten und Nutzungen zu erhalten. Im Gegenteil! Eine Gestaltungsplanpflicht ist dort gerechtfertigt, wo an einem sensiblen Ort erhöhte Anforderungen an die bauliche und/oder betriebliche Nutzung zu stellen sind. Das Instrument des Gestaltungsplans soll gewährleisten, dass Aspekte wie Nachhaltigkeit, Belastung der Umgebung, öffentliche Interessen etc. berücksichtigt werden. Damit die erhöhten Anforderungen eruiert und die passenden Vorgaben legifert werden können, bedarf es in Fällen wie dem vorliegenden eines Richtprojekts, anhand dessen die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte bauliche Nutzung geprüft und die bestmögliche Berücksichtigung der gegenläufigen Interessen sichergestellt werden kann.</p> <p>Art. 19 lit. g BZO sieht für den Perimeter denn auch nicht den Erhalt des heutigen Traumgartens, sondern den Erhalt einer Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung vor. Zur Erfüllung der Aufgaben eines Gestaltungsplans ist deshalb im Rahmen eines Richtprojekts aufzuzeigen, wie eine Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Vorschlag: Ergänzungen, Präzisierungen im Text vornehmen: Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> — den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten — eine besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen in die Landschaft — die Festlegung des zulässigen Bauvolumens und der zulässigen Nutzung — die Sicherung des Bestands an ökologisch, gestalterisch und landschaftlich wertvoller Bepflanzung, insbesondere des grosskornigen Baumbestandes, — die Regelung der öffentlichen Zugänglichkeit der Anlagen und zeitlich beschränkten Eventnutzung, — die Sicherstellung des Schutzes der benachbarten Wohngebiete vor übermässigen Lärmemissionen, — die Gewährleistung der Erschliessung und der Parkierung sowie — einen möglichst nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden.

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<p>die Gewährleistung der Erschliessung und der Parkierung sowie einen möglichst nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden</p> <p>Der Gestaltungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> – legt die zulässige Nutzung wie auch das zulässige Bauvolumen in der Parkanlage fest; – gewährleistet eine besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen wie auch allfälliger Geländeänderungen in die Landschaft; – garantiert eine ökologische, insb. die Ressource Boden schonende Gestaltung und Nutzung der Parkanlage; – sichert den Bestand ökologisch, gestalterisch und landschaftlich wertvoller, bestehender Bepflanzung, insb. des grosskronigen Baumbestandes; – stellt die gemeinschaftliche Nutzung der Parkanlage durch die Öffentlichkeit sicher; – regelt die zeitlich beschränkte Eventnutzung hinsichtlich Verträglichkeit mit den gegenläufigen Interessen; 	<p>sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung unter möglichst grosser Schonung entgegenstehender Interessen umgesetzt werden könnte.</p> <p>Der Gestaltungsplan hat sämtliche in der BZO enthaltenen Anforderungen an die ausgeschiedene Erholungszone abzubilden und es ist der vom Gesetzgeber vorgegebene Priorisierung der verschiedenen Nutzungen in der Erholungszone Parkanlage Rechnung zu tragen.</p> <p>Der Schutz benachbarter Wohngebiete wie auch des übrigen lärmsensiblen Erholungsgebiets vor übermässigen Immissionen ergibt sich aus übergeordnetem Recht und muss deshalb im Gestaltungsplan nicht wiederholt werden. Dieser muss vielmehr sicherstellen, dass die lärmrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.</p>	

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<ul style="list-style-type: none"> – <i>stellt den Schutz der benachbarten Zonen vor Lärmemissionen möglichst sicher</i> 		
13	<p>Bestandteile</p> <p>¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestaltungsplanvorschriften, Stand vom 25. März 2025 (vorliegend) – Situationsplan 1:500, Stand vom 4. Oktober 2024 <p>²Orientierende Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Planungsbericht nach Art. 47RPV, Stand vom 25. März 2025 – Nutzungskonzept für Baumann's Traumgarten in Thalwil, Stand vom 20. März 2025 – Städtebaulicher Vertrag, Entwurf vom 10. April 2025 <p>Das Nutzungskonzept ist wegleitend für anschliessende baurechtliche Bewilligungen auf dem Areal.</p>	<p>Wie bereits ausgeführt können die Konsequenzen der mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan zugelassenen Nutzung im regionalen Erholungsgebiet ohne Richtprojekt nicht beurteilt werden.</p> <p>Die Nutzung der Erholungszone, die zeitliche und funktionelle Beschränkung der Eventnutzung und die Zugänglichkeit der Parkanlage sind im Gestaltungsplan selbst zu regeln (Art. 32e BZO). Das Nutzungskonzept mag - wie in Art. 2 Abs. 2 statuiert - in welcher Form auch immer im Bewilligungsverfahren für Bauten auf dem Areal wegleitend sein, für die im Gestaltungsplan zu regelnden Themen hat es keine Bedeutung.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Gemäss § 83 Abs. 1 PBG sowie Merkblatt Gestaltungsplan des Kanton Zürich legen Gestaltungspläne für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dies bezieht sich vor allem auf die strukturelle Qualität und die Projektqualität.</p> <p>Betriebliche Festlegungen sind in der Regel nicht Gegenstand eines Gestaltungsplans, da dieser ein starres Instrument ist. Betriebliche Regelungen brauchen mehr Flexibilität. Die betrieblichen Regelungen werden daher im Nutzungskonzept präzisiert. Die Gestaltungsplanvorschriften werden aber mit den wesentlichen Punkten aus dem Nutzungskonzept ergänzt. Die Einwendung wird dahingehend berücksichtigt.</p>
14	<p>Geltungsbereich</p> <p>Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) wird für das im Situationsplan 1:500 mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnete Gebiet ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.</p>	<p>Recte bilden der Situationsplan im Massstab 1:500, der den Perimeter parzellenscharf abgrenzen muss, zusammen mit den Gestaltungsplanvorschriften den Gestaltungsplan. Die Feststellung in Art. 3, dass ein solcher aufgestellt wird, ist verfehlt.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Geltungsbereich verweist auf den Gestaltungsplanperimeter, welcher im Situationsplan 1:500 dargestellt ist. Die vorgeschlagene Formulierung ist unpräzise, da sie sich auf die Gestaltungsbestimmungen beschränkt oder sie ist fehlerhaft («Der Gestaltungsplan gilt ...»).</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<p>Unter dem Titel Geltungsbereich wäre eine Formulierung zu wählen wie z.B. Der Gestaltung gilt für den im Situationsplan 1:500 ausgewiesenen Perimeter.</p>		
15	<p>Baubereiche Grundsätze 1 Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 mit Mantellinien bezeichneten A, B und C erstellt werden. Pro Baubereich darf maximal ein oberirdisches Gebäude (Hauptbaute) erreicht werden 2 Vordächer und Anbauten dürfen die Baubereiche bis zu einer Tiefe von maximal 2.0 m (gemessen ab Fassadenlinie) überragen. 3 Technisch bedingte Aufbauten, wie Kamine, Abluftrohr, Entrauchungen sowie der Sicherheit dienenden Elemente (Absturzsicherungen) oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen über die max. Gebäudehöhe und die Baubereiche bis max. 1.5m hinausragen, sofern sie der Bestimmung nach Art. 7 der vorliegenden Vorschriften entsprechen. 4 Die Ausbildung von Untergeschossen ist in sämtlichen Baubereichen nicht zulässig.</p>	<p>Art. 5 Gestaltungsplanvorschriften zeugt davon, dass der private Gestaltungsplan Traumgarten den Fokus nicht — wie für die Sondernutzungsplanung verlangt - darauf richtet, eine der Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung (Art. 19 lit.g BZO) umzusetzen. Vielmehr zielt die Bestimmung darauf ab, den rechtswidrigen Bestand im Perimeter zu sichern und dessen wirtschaftlichen Nutzung durch die Grundeigentümerin zu optimieren. Dies erfüllt, wie bereits ausgeführt, die Planungspflicht nicht. Die gewachsene Situation erfüllt die Anforderung, eine qualitativ hochstehende, die divergierenden Interessen berücksichtigende und zweckentsprechende Bebauung und Nutzung sicherzustellen, nicht (vgl. auch erläuternder Bericht, S. 5). In der publizierten Fassung wird die Sondernutzungsplanung dazu instrumentalisiert, eine rechtswidrig und ohne Rücksicht auf Drittinteressen entstandene, Partikularinteressen dienende Situation vor einer fundierten Überprüfung der Rechtmässigkeit der Bebauung und Nutzung zu schützen.</p> <p>Soll die Möglichkeit, auf seinen der Erholungszone zugewiesenen Grundstücken eine Eventnutzungen konsumieren zu dürfen, vom Grundeigentümer beansprucht werden wollen, so hat er eine Planung durchzuführen, die sowohl die mit der Erholungszone priorisierten Interessen umsetzt, nämlich einen von</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Vgl. Begründung unter Punkt 02 - 09.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<p>5. Baubereiche A ist in zwei Teilebaubereiche unterteilt: in den Teilbereichen A1, in welchem ein Hauptgebäude errichtet werden darf und in den Teilbereich A2, in welchem ein untergeordneter Anbau für den Betrieb zulässig ist.</p> <p>6. Im Baubereich D ist ein Spielturm zulässig.</p> <p>7. Im Baubereich E ist eine mittels Weiden (Salix) oder anderen Laubgehölzen gestaltete Anlage zulässig.</p> <p>8. In Baubereich F ist ein Schwimmbecken zulässig.</p> <p><i>[Baubereiche, Grundmasse etc. sind anhand eines Richtprojekts zu regeln, das unter Berücksichtigung aller zu beachtenden Interessen zu erarbeiten ist. Das blosses Abbilden eines rechtswidrig erstellten Bestandes inkl. Statuierung von Vergrösserungsmöglichkeiten erfüllt die Vorgaben aus der Planungspflicht nicht.]</i></p>	<p>der Öffentlichkeit nutzbarer Themengarten mit Spiel- und Bildungsbereichen zu kreieren und zur Verfügung zu halten, als auch die seit Jahren durch Emissionen der nicht bewilligten Eventnutzung in ihren geschützten Interessen tangierten Nachbarn schützt. Hierfür hat insbesondere eine vom Bestand unabhängige, lärmoptimierte Planung zu erfolgen, bei der im Konfliktfall die Eventnutzung entsprechend der Priorisierung in der BZO gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erholung und dem Schutz der Wohnnutzungen zurücktritt. Daraus folgt zwingend, dass die Parkanlage unabhängig der Vermietungsinteressen des Eigentümers auch an Abenden, Wochenenden und Feiertagen, an denen ein erhöhtes Erholungs- und Ruhebedürfnis besteht, von der Öffentlichkeit genutzt werden kann, selbst wenn das mit einer - ohnehin aus lärmrechtlichen Gründen erforderlichen - Reduktion der Anzahl Anlässe, bei denen der Park für die Öffentlichkeit geschlossen werden kann, einher geht.</p> <p>Die Einwender verzichten angesichts des grundlegenden Überarbeitungsbedarfs des publizierten privaten Gestaltungsplans auf eine detaillierte Auseinandersetzung mit den dem Bestand entlang ausgewiesenen Baubereichen in Art. 5 Gestaltungsplanvorschriften.</p>	
16	<p>Grundmasse</p> <p>[±] In den Baubereichen A – F gelten die angegebenen Höhenkoten als gewachsener Boden. Die maximale Gesamthöhe entspricht der maximal zulässigen, höchsten Höhe (unabhängig</p>	<p>Es sind konsistente und klare Normierungen auf der Basis eines korrekt entwickelten, sämtliche Interessen erhebenden, bewertenden und abwägenden Richtprojekts erforderlich. Erst aufgrund der aus den entgegenstehenden Interessen erhobenen Grenzen des Eventbetriebs lässt sich festlegen, wie oft und in welchem zeitlichen und personenmässigen Rahmen Events möglich sind, woraus sich wiederum der Bedarf an Bauten und</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Vgl. Begründung unter Punkt 07 und 08</p> <p>Im Gestaltungsplanperimeter finden sich keine ausgewiesenen Fruchtfolgefleichen.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<p>der Dachform) und wird ab dem gewachsenen Boden (Höhenkoten) gemessen.</p> <p>² Als Grundfläche gilt die Fläche innerhalb der Aussenmasse der Baute.</p> <p>³ In den Baubereichen A – F gelten die folgenden Grundmassen:</p> <p>Baubereich Maximale Gesamthöhe</p> <p>[m] — Maximale</p> <p>Grundfläche</p> <p>[m²] — Höhenkoten</p> <p>(gewachsener Boden) [m ü. M.]</p> <p>A1: Traumgarten Schüür, Hauptgebäude mit Flachdach</p> <p>mit Schrägdach —</p> <p>4.5</p> <p>6.5 —</p> <p>550 484.0</p> <p>A2: Traumgarten Schüür, Anbau mit Flachdach</p> <p>mit Schrägdach —</p> <p>3.0</p> <p>4.0 —</p> <p>B: Pavillon — 8.0 — 140</p> <p>— 484.5</p> <p>C: Imkerei — 5.0 — 80</p> <p>— 482.6</p> <p>D: Spielturm — 6.0 — 20</p> <p>— 483.3</p>	<p>Anlagen und damit die Versiegelung von Fruchtfolgeflächen ergibt.</p>	

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<p>E: Weidentempel ————— 350 ————— 485.0 F: Pool ————— 50 ————— 484.5</p> <p>⁴ In den Baubereichen A1, A2, B und C ist je ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.</p> <p>⁵ Beim Ersatz, Um- und Neubau können geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen über die Baubereiche und Grundmasse bewilligt werden, wenn dadurch dem Zweck des Gestaltungsplans gemäss Art. 1 und den nachfolgenden Gestaltungsvorschriften entsprochen wird.</p>		
17	<p>Besondere Gebäude und Anlagen ausserhalb der Baubereiche</p> <p>Besondere Gebäude gemäss Art. 19 BZO Thalwil sowie einzelne Anlagen (Brunnen, Mauern, Lärmschutzwände etc.) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen und der Nutzweise gemäss Art. 6 dienen.</p> <p><i>Der Verweis auf Art. 19 BZO ist zu klären und zu konkretisieren.</i></p>	<p>Lärmschutzbauten, wie sie im Perimeter trotz Baustopp auch in den letzten Jahren errichtet wurden, fallen nicht unter den von Art. 19 BZO berufenen § 273 PBG. Sie sind der Funktion einer Erholungszone zudem abträglich. Inwiefern die im Situationsplan eingezeichneten Lärmschutzwände bei lärmoptimierter Planung und Bebauung erforderlich und tauglich sind, erschliesst sich aus den Auflageakten nicht. Gerade in sensiblen Situationen, wie z. B. einem Gestaltungsplanperimeter, geht die lärmoptimierte, auch betriebliche Lärmeinschränkungen umsetzende Planung dem Bau von überdimensionierten Lärmschutzwänden vor. Solche sind in einer sensiblen, als Park zu gestaltenden Erholungszone nur in sehr untergeordnetem Umfang denkbar, wenn die an der lärmverursachenden Nutzung in</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Vgl. Begründung unter Punkt 08.</p> <p>Im Zonenplan wird den einzelnen Bau- und Nichtbauzonen entsprechend der zulässigen Nutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugeordnet. Die ES-Zuordnung erfolgt in der Nutzungsplanung und basiert auf dem zulässigen Störgrad gewerblicher Nutzungen. Je mehr Lärm erzeugt werden darf, desto mehr Lärm ist zu ertragen. Deshalb korrespondieren Empfindlichkeitsstufen und Nutzungszonen recht genau. (vgl. zh.ch, «Lärmschutz in der Nutzungsplanung»)</p> <p>Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli ist die landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Landwirtschaftszonen sind der ES III zugeordnet.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p>der Erholungszone bestehenden Interessen den Grundzweck der Zone deutlich überwiegen.</p>	<p>Die kommunalen Erholungszone sowie die Freihaltezone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli sind entsprechend auch der ES III zugewiesen. In der ES III sind mässig störende Betriebe zulässig. Es sind keine einfachen oder speziellen Lärmschutzbedürfnisse betroffen (wie beispielsweise auf einem Friedhof). Von einem «sensiblen Gebiet» zu sprechen ist daher verfehlt.</p>
18	<p>Nutzweise Grundsätze</p> <p>¹ Der Traumgarten dient der Naherholung und als Lokalität für Veranstaltungen wie Hochzeiten, Firmenanlässen, Familienfeste und dergleichen. Es sind zudem auch Schulungen und Seminare, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bienenlehrstand zulässig.</p> <p>² Der Themenbereich Event dient schwerpunktmässig für Veranstaltungen sowie Spiel- und extensive Freizeitnutzungen.</p> <p>³ Im Themenbereich Erholung hat die Erholungsnutzung Priorität.</p> <p>⁴ Die Bauten und Anlagen dienen der Nutzung der jeweiligen Themenbereiche.</p> <p>Es sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Themengärten – Erholung – naturnahe Freizeitbeschäftigung 	<p>Wiederum dem Fehlen einer korrekten Planung ist geschuldet, dass der eigentliche Zweck des Gestaltungsplans, nämlich der Bevölkerung eine Erholungsmöglichkeit in einer Parkanlage zu bieten, durch das Ziel, den rechtswidrigen Zustand zu erhalten, in den Hintergrund gedrängt wird.</p> <p>Dies zeigt sich u.a. daran, dass der vom privaten Gestaltungsplan ausgeschiedene Themenbereich Erholung von untergeordneter Dimension und rückwärtig angeordnet ist, sprich nur über den Eventbereich zugänglich ist. Dies entspricht nicht der vom Gesetzgeber statuierten Priorität des Erholungszwecks (vgl. Art. 19 BZO).</p> <p>Unklar bleibt der Regulierungsgehalt von Abs. 2 und 3.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gemäss Art. 38 Abs. 1 lit. g der revidierten BZO Thalwil bezweckt die Erholungszone im Gebiet Böni den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbe- reichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer ge- meinschaftlichen Nutzung.</p> <p>Eine Priorisierung ist nicht vorgegeben. Für den Erhalt der Park- anlage mit heutigem Charakter und der Eventlocation besteht ein öffentliches Interesse (vgl. Begründung unter Punkt 08). Mit dem Prozess zum Gestaltungsplan wurde eine gute Abstim- mung der unterschiedlichen Interessen öffentlicher Zugang vs. private Events ausgehandelt.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<ul style="list-style-type: none"> – naturnahe Bildung – öffentliche Veranstaltungen, insb. Märkte, Veranstaltungen für Kinder – private Veranstaltungen, insb. Hochzeiten, Firmenanlässe und Familienfeste 		
19	<p>Zugänglichkeit und Betrieb</p> <p>¹ Die Parkanlage Traumgarten, exkl. der Baubereiche A, B und F, ist von Montag bis Freitag von 08.00 bis 17.00 Uhr in der Regel der Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>² Im Traumgarten können öffentliche Veranstaltung wie kirchliche Anlässe, Märkte, Veranstaltungen für Kinder und dergleichen durchgeführt werden. Öffentliche Veranstaltungen bedürfen nach Massgabe der Gemeinde einer Veranstaltungsbewilligung beziehungsweise der Zustimmung.</p> <p>³ Einer Veranstaltungsbewilligung bedürfen zudem private Anlässe mit mehr als 150 Teilnehmenden. Die Anzahl bezieht sich auf die erwartete Teilnehmerzahl pro Tag.</p> <p>⁴ Die Details sind dem Nutzungskonzept zu entnehmen.</p>	<p>Es ist unerfindlich und einer klaren Regulierung abträglich, weshalb die Nutzung des Gestaltungsplanperimeters für öffentliche Veranstaltungen (Art. 6.2 Abs. 2 GPV) unter dem Titel Zugänglichkeit und Betrieb und nicht in Art. 6.1 Grundsätze der Nutzweise geregelt wird.</p> <p>Auch die Begriffe Zugänglichkeit und Betrieb sind ungünstig gewählt, wenn in der Bestimmung sowohl die Öffnungszeiten für die prioritäre Nutzung der Parkanlage für die Öffentlichkeit (Art. 6.2 Abs. 1 GPV) als auch die Bewilligungspflicht für bestimmte Veranstaltungen (Art. 6.2 Abs. 2 und 3) geregelt werden.</p> <p>Art. 32e Abs. 4 BZO verlangt explizit, im Gestaltungsplan die</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nutzung – zeitliche Beschränkung der Eventnutzung und die – Zugänglichkeit zu regeln. <p>Der aufliegende private Gestaltungsplan erfüllt diese Vorgaben nicht. Für die Regelung der Nutzung kann auf Art. 6.1 GPV verwiesen werden. Die in Art. 6.2 Abs. 1 und 4 statuierten Regelöffnungszeiten wie auch der Verweis auf das Nutzungskonzept für die Detaillierung widerspricht der Zonierung, den Vorgaben von Art. 32e Abs. 4 BZO und ganz grundsätzlich der Pflicht,</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Übertitel von Art. 6 lautet «Nutzweise». Art. 6.2 Abs. 2 regelt betriebliche Aspekte und nicht die Grundsätze zur Nutzweise. In diesem Sinne ist die Anordnung der Bestimmung korrekt.</p> <p>Art. 6.2 wird mit Regelungen hinsichtlich des Betriebs der Eventnutzung ergänzt. Der Titel der Vorschrift wird daher belassen.</p> <p>Die Gestaltungsplanvorschriften werden mit den folgenden Punkten aus dem Nutzungskonzept ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl Anlässe pro Saison, in Abhängigkeit der Grösse der Anlässe (Anzahl Personen) - Umgang mit kleineren Anlässen - Betriebszeiten des Eventbetriebs

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<p><i>Zugänglichkeit und Beschränkung der Veranstaltungsnutzung</i></p>	<p>massgebliche Anordnungen im Gestaltungsplan selbst zu treffen.</p> <p>Art. 32e Abs. 4 BZO verlangt die zeitliche Beschränkung der Eventnutzung im Gestaltungsplan zu statuieren und gerade keine zeitliche Beschränkung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit. Diese ist die Regel; die Eventnutzung ist die Ausnahme.</p> <p>Öffnungszeiten, wie sie in Art. 6.2 Abs. 1 Gestaltungsplanvorschriften festgesetzt werden (Die Parkanlage Traumgarten, exkl. der Baubereiche A, B und F, ist von Montag bis Freitag von 08.00 bis 17.00 - also während der üblichen Arbeitszeiten - in der Regel der Öffentlichkeit zugänglich.), widersprechen der vom Gesetzgeber vorgegebenen Prioritätenordnung. Es befremdet, dass die Hochbaukommission dies im Rahmen der Prüfung der Vorlage für die öffentliche Auflage nicht erkannt hat, wenn sie in ihrem Beschluss vom 15. Mai 2025 tatsachenwidrig behauptet (vgl. Auszug aus dem Protokoll Hochbaukommission vom 15. Mai 2025, S. 2), der private Gestaltungsplan stelle sicher, dass das Areal der Öffentlichkeit zugänglich bleibe. Das tut er nicht. Vielmehr schliesst er die Öffentlichkeit in zeitlicher und örtlicher Hinsicht weitgehend von der Nutzung der Parkanlage aus. Begründet wird dieser Ausschluss damit, dass die Partikularinteressen des Grundeigentümers Berücksichtigung finden müssten. Das tun sie aber alleine schon deshalb, weil es ihm gestattet ist, ausserhalb der Bauzone einen grossen Schaugarten für seine Kunden zu erstellen. Die weiteren Partikularinteressen, diesen Schaugarten mit einer Vielzahl von Bauten und Anlagen zusätzlich zu kommerzialisieren, wurden von der Gemeinde während vielen Jahren zu Lasten aller</p>	<p>Die Nutzung der Anlage durch die Öffentlichkeit bedingt, dass die Anlage vermehrt gereinigt und unterhalten werden muss. Dieser Aufwand wird durch die Grundeigentümerschaft unentgeltlich getragen. Würde es sich um eine öffentliche Anlage handeln, würde der Unterhalt mit Steuergeldern finanziert. Zudem ist die öffentliche Nutzung teilweise mit Lärm und Vandalismus verbunden. Während der üblichen Arbeitszeiten kann diesem unangenehmen Teil der öffentlichen Nutzung Einhalt geboten werden. Ein uneingeschränkter Zugang zum (privaten) Areal ist weder verhältnismässig noch im Interesse der allgemeinen Öffentlichkeit.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>anderen Interessen gefördert. Trotz entsprechender Klagen wurde bis 2023 kein nachträgliches Bewilligungsverfahren eingeleitet.</i></p> <p><i>Erst nachdem der Kanton involviert wurde, wurde ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet, das aber nach Anfechtung durch den Grundeigentümer mittlerweile seit zwei Jahren sistiert ist. Der Eventbetrieb ging und geht während dieser Zeit munter weiter. Mit dem Gestaltungsplan muss diese rechtswidrige Situation und Lastenverteilung endlich korrigiert werden.</i></p> <p><i>Richtplanung, Zonenplan und BZO sind klar: der Perimeter liegt in der Erholungszone und hat diesem Zweck entsprechend der Öffentlichkeit zu von ihr nutzbaren Zeiten, wie Wochenenden, Abenden und Feiertagen zugänglich zu sein. Nur in dieser Form kann die Parkanlage ihre primäre Funktion als Erholungsgebiet erfüllen. Die Partikularinteressen des Grundeigentümers vermögen einen Ausschluss der Öffentlichkeit an allen Abenden, Wochenenden und anlässlich der auch wochentags geplanten Events nicht zu rechtfertigen.</i></p> <p><i>Um sowohl die öffentliche Nutzung sicherzustellen als auch die Emissionen aus der an sich eine Erholungszone bildende Parkanlage zu begrenzen, ist im Gestaltungsplan die Beschränkung der Eventnutzung - die gemäss Nutzungskonzept zum ganztägigen Ausschluss der Öffentlichkeit aus der Parkanlage führt, klar festzulegen (Art. 11 USG; Art. 32e Abs. 4 BZO). Hierzu gehören:</i></p>	<p>Eine eindeutige Priorisierung kann aus den übergeordneten Planungen nicht abgeleitet werden. Der kommunale Richtplan definiert das Gebiet als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» mit der Handlungsanweisung, die bestehende Gärtnereien in das Konzept zu integrieren. Die BZO definiert gemäss Art. 38 Abs. 1 lit. g der revidierten BZO Thalwil mehrere Nutzungen ohne Prioritäten vorzugeben. Eine angemessene Nutzungsverteilung ist daher mit dem GP auszuarbeiten. Wie bereits erwähnt, wird dies mit dem Nutzungskonzept als Teil des GP vorgelegt.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="689 236 1368 959">– die Beschränkung der Anzahl von Veranstaltungen (Events) (So auch die Hochbaukommission, vgl. Protokoll vom 15. Mai 2025, die aber tatsachenwidrig behauptet, der Gestaltungsplan setze dem Eventbetrieb klare Grenzen hinsichtlich Anzahl, Grösse und Art der Veranstaltungen. Solche klaren Grenzen fehlen. Gemäss Hochbaukommission ist die Eventnutzung als Gegenleistung dafür zu erlauben, dass die Öffentlichkeit den Perimeter als Erholungsgebiet nutzen darf. Dem kann nicht gefolgt werden. Der Eigentümer von Land im Erholungsgebiet wird bereits dadurch bevorteilt, dass er Schaugärten, Teiche, Gartenwege, Gartenausstattungen etc. ausstellen darf, was ihm im Wettbewerb mit anderen Gartenbauern, die ihre Schaugärten nicht in einer Erholungszone anlegen dürfen, einen relevanten Vorteil einräumt. Somit lässt sich zugunsten der Erholungsnutzung, der Nachbarn wie auch der Faune weitgehende Beschränkungen der Eventnutzung ohne weiteres rechtfertigen. <li data-bbox="689 970 1368 1369">– die Festlegung, wo im Perimeter, an welchen Tagen, zu welchen Zeiten Veranstaltungen, mit welcher Teilnehmerzahl zulässig sind. Diese Festlegungen haben neben den Erholungsinteressen der Öffentlichkeit, die Interessen der Anwohner der Erholungszone zu priorisieren. Deshalb sind keine Veranstaltungen zuzulassen, die mehr als einen Tag pro Wochenende beschlagen. Auch ist der Aufenthalt im Aussenbereich der Parkanlage nach 22.00 Uhr zu untersagen bzw. unter sichernden Massnahmen maximal auf den Baubereich A zu beschränken. So können die dem Zweck 	<p data-bbox="1391 220 2080 288">Die Einwendung in diesem Punkt wird berücksichtigt (vgl. oben).</p> <p data-bbox="1391 959 2080 1390">Der Berechnung des Bedarfs an Parkfeldern erfolgte anhand der Vorgaben gemäss der BZO Thalwil und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 2018. Auszugehen ist bei der vorgesehen Eventnutzung von 1 Parkplatz auf 6 Sitzplätze. Für die Berechnung wurde von einer Veranstaltung mit bis zu 200 Personen ausgegangen. Die Reduktion der Anzahl Parkfelder ist ein gängiges und zweckmässiges Mittel, um die Anzahl Fahren (bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen) soweit wie möglich zu minimieren. Art. 15 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften wurde dahingehend angepasst, dass neu bereits bei Anlässen ab 200 Personen</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p>einer Erholungszone abträglichen, baulichen Lärmschutzmassnahmen auf ein möglichst geringes Mass reduziert werden, indem die Lärmbelastung als solche reduziert wird. Die Zahl der Eventbesucher muss sich mangels guter öV Erschliessung (lediglich Güteklasse D) mit den im Perimeter anzuordnenden Parkplätzen (vorgesehen ca. 38) abwickeln lassen, weshalb die Events auf maximal 75 Besucher zu beschränken sind. Es ist unerfindlich und auch im erläuternden Bericht nicht dargetan, wie mit ca. 30 Parkplätzen eine Teilnehmerzahl von 200 oder gar 300 Personen bewältigt werden kann, ohne die Besucher 'durch Lenkung an der Zürcherstrasse' zu wildem Parkieren in den Quartieren anzuhalten. Dies ist rechtswidrig, muss doch der von einer Anlage verursachte Verkehr dieser zugerechnet und über diese so gesteuert werden, dass keine Drittbelastungen entstehen. Bereits an dieser Stelle sei angemerkt, dass die bisher zu Parkierzwecken genutzte Parzelle Kat.-Nr. 10077 inskünftig so abgeschlossen werden muss, dass dort keine Fahrzeuge im Verkehr mit der Parkanlage mehr abgestellt werden können.</p> <p>– der Ausschluss bzw. die rigide Beschränkung von Ausnahmegewilligungen für mehr oder grössere Veranstaltungen oder solche, die länger dauern. Sollen Ausnahmegewilligungen ersucht werden können, so sind im Verfahren die Teilnahme- insb. die Anfechtungsrechte der betroffenen Anwohner sicherzustellen. Eine Parkierung von Fahrzeugen ausserhalb des Perimeters, insb. auf Kat.-Nr. 10077 ist nicht bewilligungsfähig.</p>	<p>- und nicht erst ab 300 Personen - ein Veranstaltungsverkehrskonzept verlangt werden kann. Für Veranstaltungen mit mehr als 200 Teilnehmer sind – sofern nötig – gesonderte Massnahmen zu treffen, welche situativ und in einem Veranstaltungsverkehrskonzept zu definieren sind. Mögliche Massnahmen sind die Sensibilisierung der Kundschaft zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel oder die Nutzung von bestehenden Parkplätzen in der Umgebung. Solche Massnahmen werden bereits in anderen Erholungsgebieten mit partiell hohem Besucheraufkommen erfolgreich umgesetzt (z. B. Juckerhof in Seegräben). Bezüglich der Nutzung von bestehenden Parkplätzen hat die Grundeigentümerschaft das Gespräch mit mehreren Eigentümern im Gewerbegebiet gesucht. Gemäss Rückmeldung verschiedener Eigentümer besteht die Möglichkeit, mindestens 15 Parkfelder bei Bedarf zu benützen.</p> <p>Art. 5.2, Grundmasse, Abs. 5 und Art. 20, Abweichungen, der GPV wird gelöscht. Diese Bestimmungen sahen vor, geringfügige Abweichungen unter gewissen Voraussetzungen zuzulassen. Die Einwendung wird dahingehend berücksichtigt.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
20	<p>Grundsatz zur Gestaltung der Bauten, Anlagen und Ausstattung</p> <p>¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt wird. Die Baubehörde kann für den Nachweis der besonders guten Gesamtwirkung ein Gutachten einer externen Fachperson einholen.</p>	<p>Blosse Wiederholung übergeordneten Rechts.</p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>§ 71 PBG bezieht sich auf Arealüberbauungen und nicht auf Gestaltungspläne. Die Bestimmung würde daher ohne den Verweis in Art. 7 nicht zur Anwendung kommen.</p>
21	<p>² Neben den gestalterischen Anforderungen ist auf eine funktionelle Anordnung der Hauptflächen, auf denen Events stattfinden sowie der Nebenflächen (sanitäre Anlagen) und der Betriebsflächen (Küche) zu achten.</p> <p>² Sämtliche Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen oder in denen Musik abgespielt oder Reden gehalten werden, sind künstlich zu belüften. Die Ein- und Ausgänge sind mit Schallschutzschläusen zu versehen.</p>	<p>Die Ausrüstung der Eventlokale erfolgt im Innern der Bauten und ist somit gestalterisch nicht von Bedeutung. Ausserhalb der Gebäude dürfen weder sanitäre Anlagen noch Küchen oder andere Eventanlagen erstellt werden.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die vorgeschlagene Regelung ist nicht stufengerecht. Die Prüfung von Schallschutzmassnahmen am Gebäude erfolgt im Rahmen des Bauvorhabens.</p>
22	<p>⁴ Das Aufstellen von Kunstobjekten sowie gestalterischen Objekten wie beispielsweise Oldtimern und dergleichen ist im</p>	<p>Art. 32e BZO regelt die Zwecke im Perimeter abschliessend. Eine Kunstausstellung ist nicht vorgesehen, weshalb auch nicht</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Traumgarten sind heute eine Anzahl gestalterischer Objekte anzutreffen, die Teil der Gestaltung der Anlage ausmachen und</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<i>ganzen Areal erlaubt. Sie müssen sich besonders gut in das Areal einordnen</i>	<i>beliebig vermeintliche Kunst- oder gestalterische Objekte aufgestellt werden dürfen. Sämtliche Objekte, die länger als drei Wochen aufgestellt werden oder die Masse einer Kleinbaute überschreiten, sind unter den allgemeinen Vorgaben bewilligungspflichtig.</i>	wesentlich zu dem besonderen Charme des Parks beitragen. Eine massvolle Ergänzung soll möglich sein. Die Bewilligungspflicht wird durch den GP nicht aufgehoben.
23	Gestaltung Traumgarten-Schüür ¹ Die Neubaute in Baufeld A hat eine möglichst klare und geometrische Grundform aufzuweisen. ² Es ist eine grosszügige Sicht ins Freie und damit die Erlebbarkeit der Gartenanlage sicherzustellen.	<i>Es ist unerfindlich, inwiefern mit dieser Bestimmung eine gute gestalterische Einordnung sichergestellt wird. Hierfür bedarf es einer Gesamtsicht aller Bauten und Anlagen im Perimeter.</i>	Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gute gestalterische Einordnung wird in erster Linie mit Art. 7 sichergestellt. Art. 8 macht für die Traumgarten-Schüür zusätzliche Vorgaben.
24	Parkfläche ¹ Die Parkfläche ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Umgebung geschaffen wird. <i>Die Parkfläche ist als Themengarten, mit Spiel- und Bildungsbereichen zu gestalten</i>	.	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Parkfläche dient nicht nur der Erholung, sondern übernimmt auch ökologische Funktionen. Zudem wird neu eine Vorschrift zum Schutz von Flora und Fauna in den Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.
25	² Der Versiegelungsgrad ist minimal zu halten.	<i>Versiegelte Flächen sind, da es sich um Fruchtfolgeflächen handelt, zu kompensieren.</i>	Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im GP-Perimeter werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Daher ist innerhalb des Perimeters keine Kompensation nötig.
26	³ Innerhalb der Flächen für Parkanlagen sind lediglich zum Park gehörende Ausstattungs- und Ausrüstungselemente zulässig.	<i>Der gesamte Perimeter gehört zur Parkfläche (vgl. Art. 19g BZO).</i>	Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			In Art. 38 Abs. 1 lit. g der revidierten BZO Thalwil findet sich der Begriff «Parkanlage». Dieser Begriff bezieht sich auf die gesamte Fläche des GP-Perimeters Traumgarten. Die Parkfläche ist hingegen im Situationsplan 1:500 bezeichnet.
27	<p>⁴ Der Charakter und Umfang der bestehenden Bepflanzung ist zu erhalten. Besondere Beachtung ist dabei dem grosskronigen Baumbestand zu schenken.</p>	<p>Dem grosskronigen Baumbestand ist nicht nur besondere Beachtung zu schenken. Dieser ist grösstmöglich zu erhalten. Das verlangt, für den Fall eines Abgangs eines grosskronigen Baumes eine Ersatzpflanzung zu statuieren.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Parkfläche ist insbesondere auch durch die strukturreiche Bepflanzung charakterisiert. Art. 9 Abs. 4 GPV dient als Hinweis, diesem Charakter bei einer Veränderung der Umgebung Rechnung zu tragen.</p> <p>Der grosskronige Baumbestand ist besonders in den im Plan bezeichneten Gebiet («Baumgruppen») prägend. Der Erhalt der Bäume in diesem Gebiet wird in Art. 10 Abs. 1 GPV festgelegt.</p>
28	<p>Spielfläche</p> <p>Für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet ist die Ausgestaltung als Spielplatz zulässig</p> <p>Es sind <i>maximale Nutzungszeiten</i> für den Spielflächenbereich festzusetzen.</p>		<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Spielplatz kann lediglich während den Betriebszeiten (vgl. Art. 6.2 Abs. 1 GPV) durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Bei Veranstaltungen ist die Nutzung der Spielplätze durch die Mieterinnen und Mieter maximal bis 22:00 Uhr zulässig (vgl. Art. 17 Abs. 5). Weitere Einschränkungen erscheinen weder erforderlich noch wünschenswert.</p>
29	<p>Erschliessung</p> <p>² Die Parkwege dienen in erster Linie dem Fussverkehr.</p> <p>Auf den Parkwegen besteht ein Fahrverbot mit Ausnahme für Unterhalts- und Lieferfahrzeuge sowie für Blaulichtfahrten und Behindertentransporte</p>		<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bis zum im Situationsplan 1:500 bezeichneten Parkieranlage P2 muss eine Zufahrt zulässig sein. Die vorgeschlagene Bestimmung ist daher nicht zweckmässig.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
30	<p>³ Die Umlegung und Neuanlage von Parkwegen und von Holzstegen ist bewilligungspflichtig und nur gestattet, soweit dies der Besucherführung dienlich oder für den Betrieb und Unterhalt erforderlich ist.</p>		<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. § 309 PBG regelt, für welche Bauten und Anlagen eine Bewilligungspflicht besteht. Die vorgeschlagene Ergänzung ist daher nicht nötig.</p>
31	<p>⁴ Die befestigten Flächen dienen in erster Linie ausschliesslich dem Zugang zu den Anlagen, für den Betrieb und den Unterhalt.</p>		<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die befestigten Flächen dienen auch der Zufahrt zu den Parkierungsanlagen.</p>
32	<p>³ Die Anlieferung (insbesondere Catering für Eventnutzungen) hat ausschliesslich über die im Situationsplan bezeichnete Wegverbindung zu erfolgen.</p>		<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Anlieferung darf nicht von Süden (Knonauerstrasse) erfolgen. Eine Anlieferung ist insbesondere für das Catering bei Veranstaltungen nötig. Daher soll die Klammerbemerkung beibehalten werden.</p>
33	<p>Parkierung für Motorfahrzeuge Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Parkierung für Motorfahrzeuge nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen P1 und P2 zulässig. Es sind minimal 29 und maximal 38 Parkfelder für Personenwagen zu erstellen. ¹ Die Parkierung sämtlicher Fahrzeuge im Betrieb mit dem Park hat vollständig innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erfolgen und nur in den Situationsplan bezeichneten Bereichen P1 und</p>	<p>Die für die Nutzung des Gestaltungsplangebiets für Events erforderlichen Parkplätze müssen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters angelegt werden. Ausserhalb des Perimeters dürfen entgegen der Darstellung der Hochbaukommission (vgl. Auszug aus dem Protokoll vom 15. Mai 2025) keine Parkplätze angeboten und schon gar keine Besucher zu Drittparkplätzen oder zum wilden Parkieren andernorts gelenkt werden. Der gesamte Parkierungsbedarf ist im Parkareal abzuwickeln und beschränkt damit die Grösse der dort möglichen Veranstaltungen. Diese Festlegung kann nicht in ein nachträgliches Verfahren verschoben werden, sondern ist Teil der Gesamtbetrachtung des vom Gestaltungsplan angestrebten Projekts.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Eine allfällige Nutzung von bestehenden Parkierungsanlagen (z. B. Tiefgaragen) im Gewerbegebiet Böni oder andere Parkierungslösungen sollen nicht explizit ausgeschlossen werden. Es bedarf einer situativen Beurteilung, z. B. im Rahmen eines Veranstaltungsverkehrskonzepts.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<p><i>P2 zulässig. Es sind minimal 29 und maximal 38 Parkfelder für Personenwagen zu erstellen. Der Betreiber trifft Vorkehrungen zur Vermeidung von wildem Parkieren auf Nachbarparzellen.</i></p>		
34	<p><i>² Für Anlässe mit mehr als 300 Personen kann die zuständige Behörde ein Veranstaltungsverkehrskonzept verlangen. Dieses regelt unter anderem den Nachweis der ausserhalb des Geltungsberreichs liegenden Abstellplätze für Fahrräder, Motorräder, Personenwagen, Busse und Reiseautos sowie den Einbezug des öffentlichen Verkehrs.</i></p> <p><i>² Für Anlässe mit mehr als 75 ist im Rahmen des Ausnahmegesuchs ein Veranstaltungs- und Verkehrskonzept einzureichen. Dieses hat den Nachweis zu erbringen, dass der aus dem Anlass resultierende Verkehr über Parkierungen im Industriegebiet abgewickelt wird.</i></p>	<p>Wenn die korrekte Erhebung, Bewertung und Abwägung aller Interessen wie auch die Berücksichtigung des Zonenzwecks grössere Veranstaltungen als für 75 Personen ausnahmsweise überhaupt als vertretbar erscheinen lassen könnten, was bestritten wird, so müsste die Abwicklung des Verkehrs im Rahmen einer für die Anwohner anfechtbar auszugestaltenden Ausnahmegewilligung mitbewilligt werden.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Forderung, ab 75 Gästen ein Ausnahmegesuch mit Veranstaltungs- und Verkehrskonzept einzureichen, ist nicht nachvollziehbar. Die notwendige Anzahl Parkplätze auf dem Areal wurde gemäss kantonaler Wegleitung und der Vorgaben der BZO Thalwil berechnet (vgl. Begründung unter Punkt 19). So ergeben sich für ein Event mit 200 Teilnehmern, das max.38 Parkplätze benötigt werden. Es werden auf dem Areal ausreichend Parkplätze für ein Event dieser Grösse zur Verfügung gestellt.</p> <p>Nur für grössere Events muss ein Veranstaltungsverkehrskonzept vorgelegt werden.</p>
35	<p><i>³ Für Besucher und Besucherinnen sind zusätzlich Abstellplätze für Motorräder zu erstellen. Die Anzahl der zu erstellenden Motorradabstellplätze hat mindestens 10% der zu erstellenden Personenwagenabstellplätze zu entsprechen.</i></p>		<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die vorgeschlagene Anpassung hat keine materielle Anpassung zur Folge.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
36	Lärmschutz	<p><i>Soweit die Hochbaukommission in ihrem Protokollauszug vom 15. Mai 2025 ausführt, der Gestaltungsplan enthalte namentlich in Bezug auf mögliche (sic!, obschon solche seit Jahren bekannt und laufend moniert worden sind) Lärmemissionen wirkungsvolle Vorgaben und der aufliegende Lärmnachweis erstelle die Einhaltung der gesetzlichen Lärmvorschriften, kann ihr nicht gefolgt werden. Recte erschöpft sich der vom Gestaltungsplan implementierte Lärmschutz (vgl. nachfolgend) in der Wiederholung des ohnehin geltenden, und in den nachfolgenden Baubewilligungen zu wahren, übergeordneten Rechts.</i></p> <p><i>Der bei den Auflageakten vorhandene Lärmnachweis ist in verschiedener Hinsicht mangelhaft. Er begnügt sich mit einer Grobbeurteilung, die per se die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben nicht belegen kann und damit den Anforderungen an eine Gestaltungsplanung nicht genügt. Es besteht keinerlei Rechtfertigung dafür, die Situation nur grob zu beurteilen. Im Gegenteil. In einer Erholungszone soll Lärm und Trubel veranstaltet werden, damit der Grundeigentümer bereit ist, sein entsprechend eingezontes Land für die gemäss Zonenplan vorgesehene Nutzung offen zu halten, sprich nicht einzuzäunen, was ohnehin rechtswidrig ist. Soll ein derartiger Nutzungswiderspruch gestaltungsplanbasiert ermöglicht werden, müssen im Rahmen der Gestaltungsplanung die konkreten Lärmlasten erhoben werden, was mit den heutigen Mitteln ohne weiteres möglich ist. Wie bereits ausgeführt ist der eingereichte private Gestaltungsplan zur Überarbeitung auf der Basis eines Richtprojekts mit konkreter Immissionsbeurteilung zurückzuweisen. Wenn der Gestaltungsplan nicht den Nachweis erbringt, dass</i></p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vgl. Begründung unter Punkt 08 und 17.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>die Planungswerte (Art. 25 USG) eingehalten werden, ist er nicht genehmigungsfähig und folglich auch dem Souverän nicht vorzulegen.</i></p> <p><i>Den bewilligungsfähig zu machenden Bauten und Anlagen sind für die korrekte Lärmbeurteilung sämtliche Geräusche zuzurechnen, die durch ihre bestimmungsgemässe Nutzung verursacht werden und zwar unabhängig davon, ob sie innerhalb oder ausserhalb der Gebäude und Anlagen erzeugt werden (BGer 1C_16112016).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Einhaltung von Planungswerten, wie sie in casu für Neuanlagen gelten, ist bei Fehlen von Grenzwerten gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dann erfüllt, wenn während der Nacht höchstens geringfügige Störungen verursacht werden, dabei sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit der Situation zu berücksichtigen. Die Grobbeurteilung im vom Verfasser des privaten Gestaltungsplans in Auftrag gegebenen Lärmnachweis genügt diesen Anforderungen nicht. Es wird hier nur auf die augenfälligsten Fehler verwiesen:</i> – <i>Im Rahmen der Grobbeurteilung, S. 8, werden Abzüge aufgrund von Dämmungen und Lärmschutzbauten eingerechnet, obschon keine entsprechend gedämmten Gebäude und auch keine Lärmschutzbauten bewilligt sind. Die eingesetzten Dämmungen sind entsprechend beliebig. So soll aufgrund der Dämmung der Aussenwand beim Pavillon</i> 	

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>eine Reduktion von 20 dB für die dort gespielte Musik resultieren, während dieselbe Dämmung der Aussenwand beim Pavillon unter dem Titel Musik auf der Terrasse nur noch 5 dB abhalten soll.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Last der diversen Lärmarten einzeln und gesamthaft am Empfangspunkt 2 wird nirgends ausgewiesen. – Es wurden nur die aus dem Gästeverhalten im Pavillon resultierenden Emissionen berücksichtigt. Die Gäste halten sich aber in der gesamten Parkanlage auch weit über die Nachtanfangsstunde hinaus auf und verursachen an verschiedenen Orten in geringerer als der im Lärmnachweis vorgegebenen Distanz Lärm. – Für die relevanten Empfangspunkte in der ES II liegt keine Beurteilung der Störungswirkung des Verhaltenslärms der - sich nicht nur auf der Terrasse aufhaltenden - Besucher vor. Die bei den publizierten Akten liegende Beurteilung des Gästeverhaltens und der Bedienung auf der Terrasse ist nicht schlüssig. – Für die aus der Parkierung resultierenden Lärmlasten werden mangels lärmoptimiert geplante Richtprojekt Lärmschutzmassnahmen angekündigt, ohne diese zu konkretisieren und die Bewilligungsfähigkeit zu erheben. <p><i>Der Lärmnachweis umgeht die objektive Beurteilung der Immissionen, indem er Lärmschutzmassnahmen unterstellt, die nicht nur nicht bewilligt sind, sondern auch nicht konkretisiert werden, so dass eine Nachprüfung der Behauptungen schlicht nicht möglich ist.</i></p>	<p>Am 25. Juli sowie 23. August 2025 wurden Lärmmessungen während zweier Veranstaltungen im Traumgarten durchgeführt. Die Messungen erfolgten zu verschiedenen Zeitpunkten abends und in der Nacht und an drei Standorten (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Ergebnisse zeigen, dass die Lärmimmiss-</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>Recte wissen die Anwohner aus dem jahrzehntelang geduldeten, illegalen Betrieb, dass dieser häufig gerade aufgrund des Verhaltenslärms stark störend ist. Es liegen unzählige Nachtrahestörungsmeldungen bei der Polizei vor. Soweit die Gemeindebehörden Gegenteiliges behaupten, sind die Rapporte bei der Sicherheitskommission einzusehen.</i></p> <p><i>Auch wäre es dem Planer ohne weiteres möglich gewesen, die effektiven Lärmlasten, die zu den vorgenannten regelmässigen Lärmklagen geführt haben und führen, zu erheben. Die Tatsache, dass dies unterblieben ist, kann nur dahingehend verstanden werden, dass der Planer darum weiss, dass ein Ergebnis resultiert, dass die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans ausschliesst. Jedoch kann nicht angehen, einen rechtswidrigen, diverse Nachbarn in ihren Ruhezeiten störenden Zustand so lange zu dulden und hernach die sich während dieser Zeit erhaltenden Fakten zu bestreiten, ohne entsprechende Belege zu produzieren. Sollte der Gemeinderat davon absehen, den privaten Gestaltungsplan zur Überarbeitung auf der Basis eines lärmoptimierten Richtprojekts zurückzuweisen, so hat die Rückweisung zumindest zur Erhebung der effektiven Lärmlasten an den im Lärmnachweis aufgeführten Empfangspunkten zu erfolgen.</i></p>	<p>sion durch die Lärmschutzwand bzw. das Tor um 4 – 9 dB gesenkt wird. Die Lärmimmissionen durch den Eventbetrieb sind am Standort unmittelbar vor der Wohnzone (Position 1) kaum mehr wahrnehmbar. Andere Lärmquellen (wie Strassenlärm oder Spielplatz) verursachten höhere Lärmemissionen als der Eventbetrieb.</p> <p>Der Lärmnachweis wird mit den Ergebnissen der genannten Lärmmessungen ergänzt.</p>  <p>Position 1 Weg oberhalb Wiesengrundstrasse 4 Position 2 Vor Eingangstor Position 3 Hinter Eingangstor</p>
37	<p>¹ Die angrenzenden Wohngebiete sind so weit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar vor Lärmimmissionen zu schützen.</p>	<p><i>Diese Anforderung ergibt sich aus dem übergeordneten Recht. Sie müssen technisch und betrieblich möglich und in den Gestaltungsplanvorschriften in Form eines lärmoptimierten, sämtliche wirtschaftlich tragbar vor Lärmimmissionen zu schützen. Interessen erhebenden, bewertenden und abwägenden Richtprojekts, der Einschränkung der Events etc. umgesetzt werden.</i></p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Vgl. Begründung unter Punkt 08 und 17.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>Die blossе Wiederholung der bundesrechtlichen Vorgaben erfüllt die Pflicht, den vom übergeordneten Recht verlangten Immissionsschutz konkret im Gestaltungsplan umzusetzen, nicht.</i></p> <p><i>Hierfür braucht es im Gestaltungsplan (und nicht wie die Hochbaukommission zu glauben scheint im Lärnmachweis (vgl. Auszug aus dem Protokoll vom 15. Mai 2025)) vielmehr:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – zusätzliche Massnahmen zum Schutz vor Immissionen zu den Betriebseinschränkungen gemäss Art. 6 GPV wie z.B.: Verbot, <ul style="list-style-type: none"> – <i>ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zu parkieren,</i> – <i>ausserhalb von geschlossenen Gebäuden Musik abzuspielen,</i> – <i>Verstärker, Mikrofonen oÄ zu verwenden,</i> – <i>Feuerwerk zu entfachen,</i> – <i>mit Helikopter an- oder abzureisen,</i> – <i>Ballone, Laternen etc. frei fliegen zu lassen.</i> – <i>Verbot, zwischen 22.00 und 07.00 Auf- oder Abräum- bzw. Auf- oder Abbauarbeiten durchzuführen. Gebot, an geeigneten Stellen in der Anlage, insb. an sämtlichen Ein- und Ausgängen auf die Ruhepflicht hinzuweisen und diese durch Eventpersonal durchzusetzen. Pflicht zwecks Kontrolle der Musikbeschallung Schallbegrenzer zu implementieren (mit Plombierung durch Baubehörde und Speichermedium für die erreichten Lärmpegel). Pflicht, mit technischen Massnahmen bei jeder Veranstaltung sicherzustellen, dass die Grenzwerte gemäss Circle Bruit nachprüfbar eingehalten</i> 	<p>Die Gestaltungsplanvorschriften werden mit den wesentlichen Punkten aus dem Nutzungskonzept, wie beispielsweise die zeitliche Beschränkung zur Nutzung der Aussenanlagen, ergänzt. Das An- und Abreisen mit Helikoptern ist aufgrund des Baumbestandes nicht möglich und wäre ohnehin bewilligungspflichtig. Die Einwendung wird dahingehend berücksichtigt.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p>werden. Gebot, Parkscouts einzusetzen, wenn Veranstaltungen nach 20.00 Uhr enden (Sicherstellen, dass die Besucher am Ende der Veranstaltung den Park ruhig verlassen und leise wegfahren), eventualiter ist die Parkierung anders abzuwickeln (vgl. Richtprojektbedarf).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Massnahmenplan für den Fall der Nichterfüllung der Schutzmassnahmen oder auftretender Ruhestörung trotz Umsetzung der Schutzmassnahmen. Die Massnahmen müssen sowohl den Verhaltens- als auch den Zustandsstörer avisieren (z.B. Bussen in der Höhe des Umsatzes der jeweiligen Veranstaltungen oder Reduktion der Anzahl Veranstaltungen, Verpflichtung bauliche Anpassungen vorzunehmen etc.). – Pflicht, sämtliche Immissionsklagen zu rapportieren und einmal jährlich die Erhebungen wie auch die getroffenen Massnahmen zu veröffentlichen 	<p>Eine Regelung im Gestaltungsplan betr. Nichterfüllung der Schutzmassnahmen ist nicht stufengerecht. Die Höhe von Bussen sind im Gebührenreglement zu Regeln.</p> <p>Sollten die Planungswerte nicht eingehalten werden, läge darin ein Verstoß gegen Art. 17 Abs. 2 GPV, weshalb die Gemeinde intervenieren könnte. Auch wenn die vorgesehenen betrieblichen Massnahmen nicht umgesetzt würden, könnte die Gemeinde intervenieren.</p> <p>Auch eine solche Bestimmung ist im Gestaltungsplan nicht stufengerecht.</p>
38	<p>² In der Betriebsphase ist die Einhaltung der Planungswerte dauerhaft sicherzustellen. Als Massnahme sind Lärmschutzanlagen zulässig.</p>	<p>Da es sich vorliegend um eine neue Anlage handelt, wird hier alleine das USG wiedergegeben. Der Gestaltungsplan muss jedoch sicherstellen, dass die Planungswerte eingehalten sind, beispielsweise auf der Basis eines Richtprojektes oder aber mit konkreten Lärmerhebungen. Der bei den Auflageakten vorhandene Lärmnachweis erfüllt die Anforderungen an diesen Nachweis nicht.</p> <p>Lärmschutzanlagen, gemeint wohl die bereits bestehenden, teils 6m hohen Wände widersprechen den gestalterischen Vorgaben wie auch dem Erholungszweck der Zone. Der Lärmschutz ist durch lärmoptimierte Planung der Bauten, Anlagen</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Vgl. Begründung unter Punkt 08 und 17.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<i>und Nutzungen wie auch durch die Regulierung des entsprechenden Betriebs sicherzustellen.</i>	
39	³ <i>Lärmintensive Veranstaltungen wie Live-Konzerte sind nur in Gebäuden in den Baubereichen A und B zulässig.</i>	<i>Bei diesen Gebäuden ist mittels kontrollierter Lüftung und Schallschutzschleusen bei den Ein- und Ausgängen sicherzustellen, dass kein Lärm nach aussen dringt.</i>	Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.
40	Lichtemissionen ⁴ Die Beleuchtung der Aussenanlagen hat den Vorschriften der Norm SIA 491 zu entsprechen. <i>Die Beleuchtung der Aussenanlagen erfolgt über die im Situationsplan 1:500 festgelegten Standorte. Die Leuchtkörper haben die Vorgaben der Norm SIA 491 einzuhalten.</i>	<i>Der Zweck der Erholungszone wie auch des angrenzenden Erholungsgebietes, Waldes und der Wohnzonen verlangt einen weitestgehenden Ausschluss von Lichtimmissionen aus dem Gestaltungsplanperimeter.</i>	Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Bestimmung wird dahingehend ergänzt, dass die Vollzugshilfe des BAFU (2021) «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» zu berücksichtigen ist. Die Bezeichnung der Beleuchtung der Aussenanlagen hat abgestimmt auf ein konkretes Projekt und im Rahmen eines Baugesuchs zu erfolgen.
41	³ <i>Mit dem ersten Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.</i>	<i>Das Beleuchtungskonzept ist Teil des Richtprojekts. Es muss im Rahmen des Gestaltungsplans für den Park festgesetzt werden</i>	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Vgl. Begründung unter Punkt 40
42	Entwässerung <i>Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.</i>	<i>Das Entwässerungskonzept ist Teil des Richtprojekts. Es muss im Rahmen des Gestaltungsplans für den Park festgesetzt werden.</i>	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Einforderung eines Entwässerungskonzepts im Rahmen der Gestaltungsplanung ist nicht stufengerecht.
43	Abweichungen <i>Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan, die zu einer insgesamt besseren Lösung führen und den Grundsätzen und dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen sowie keine wesentlichen öffentlichen</i>		Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Bestimmung wird gesamthaft gestrichen.

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<i>oder privaten Interessen tangieren, können von der zuständigen kommunalen Behörde im Rahmen der Baubewilligung bewilligt werden.</i>		
44	<i>Der Traumgarten ist „für die Bevölkerung als Erholungs- und Erlebnisraum offen zugänglich“ (siehe S. 5 [des Berichts nach Art. 47 RPV]). Durch die geplante ausgedehnte Nutzung/Umbau/Anbau wird der Traumgarten zur Eventlocation für (Gross-) Anlässe. Das sind zwei verschiedene Zwecke, die sich nicht vereinbaren lassen. [...]</i>	<p><i>Während der Zeit der Anlässe ist der Traumgarten geschlossen für öffentliches Publikum, da dieser dann „tagsüber“ vermietet wird. Dies steht in Widerspruch betreffend Zweck und Nutzung.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Aussage S.5 [des Berichts nach Art. 47 RPV] „offen zugänglich“ nicht gewährleistet an allen Tagen, an denen Traumgarten vermietet werden kann</i> – <i>Der Traumgarten als Erholungs- und Erlebnisraum wird zweckentfremdet — dies geht nicht ein mit der Abstimmung von März 2024</i> 	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag ist unklar.</p> <p>Der Traumgarten ist eine private Gartenanlage, die während den Geschäftsöffnungszeiten Montag bis Freitag von 08.00 bis 17.00 Uhr öffentlich zugänglich ist (vgl. Ziff. II, Öffentliche Zugänglichkeit, des Nutzungskonzepts). Am Wochenende ist der Traumgarten auch weiterhin nicht öffentlich zugänglich.</p> <p>Gemäss Kap. 2, Private Veranstaltungen, des Nutzungskonzepts dürfen maximal 5 + 5 Veranstaltungen mit > 150 Besuchende und 68 (Sommeranlässe) + 50 (Winteranlässe) Veranstaltungen mit ≤ 150 bzw. ≤ 100 Besuchende stattfinden. Während diesen Anlässen bleibt der Traumgarten für die Öffentlichkeit geschlossen. Bei kleineren Anlässen bleibt der Traumgarten für die Öffentlichkeit zugänglich. Weiter besagt das Nutzungskonzept, dass für Sommeranlässe der Traumgarten vor allem an Freitagen und Samstagen vermietet wird. Dies entspricht auch der Nachfrage. Grössere Veranstaltungen finden erfahrungsgemäss ganzjährig mehrheitlich an Wochenenden statt. Der Traumgarten bleibt somit an den Wochentagen mehrheitlich öffentlich zugänglich. Das Nutzungsmass wird neu zusätzlich in den Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.</p> <p>Mit der Teilrevision «Böni-Vogelsang-Mettli» wurde das Gebiet einer Erholungszone zugewiesen und dessen Nutzungszweck</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			definiert, wobei neben diversen öffentlichen Nutzungen ausdrücklich auch der Erhalt der Eventnutzung und der entsprechenden Bauten vorgegeben ist (gemäss Art. 38 Abs. 1 lit g der revidierten BZO Thalwil). Inwiefern die Gestaltungsplanung nicht mit der Abstimmung vom März 2024 übereinstimmt, bleibt klar.
45	<p><i>Planar Nutzungskonzept, S.13 führt Fotos auf, wie der Lärmschutz eingedämmt wird. Das Foto mit der Information an die Gäste garantiert keine Wirkung. Wenn der Traumgarten an Dritte vermietet wird, wer gewährleistet, dass sich die Mietenden an alle Auflagen des Mietvertrags halten, insbesondere an den Lärmschutz? Bislang erlebten wir die „das geht mich nichts an“- Kultur.</i></p>	<p><i>„Die maximale Teilnehmerzahl richtet sich nach der Grösse der Gebäude“ (siehe S. 28). Der Gestaltungsplan führt keine Zahlen auf. [...]</i></p> <p><i>Hier wird man schmunzelnd vorbeilaufen und nach dem ersten Bier gerät dieser Hinweis in Vergessenheit. Dies ist eine gutgemeinte, aber nutzlose Massnahme.</i></p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag ist unklar.</p> <p>Unter Ziff. IV, Infrastruktur, des Nutzungskonzepts finden sich Angaben zur möglichen Bestuhlung in der Traumgarten-Schür (Baubereich A).</p> <p>Der Eigentümer regelt mit der Mieterschaft die Umsetzung und Einhaltung im Mietvertrag.</p> <p>Zudem ist bei Sommeranlässen bei jedem Anlass ein Mitarbeiter vor Ort, der kontrolliert, dass sich die Gäste nur in den zulässigen Bereichen aufhalten. Beim Verlassen des Areales werden die Gäste auf die Ruhepflicht aufmerksam gemacht und aufgefordert das Gelände unverzüglich zu verlassen (vgl. Nutzungskonzept).</p>
46	<p><i>Zu erwarten sind „wildes“ Parkieren im nahen Umfeld des Veranstaltungsortes [...]</i></p>	<p><i>Der private Gestaltungsplan sieht maximal 38 Parkplätze vor (S. 9 des Plans). Bei einer Eventgrösse mit 150 Personen deckt dies maximal die Hälfte der Teilnehmer ab. Sogar bei Eventgrössen mit mehr als 300 Teilnehmern ist ein Verkehrskonzept keine Verpflichtung. Der Veranstalter „kann“ ein solches anfragen (S. 9 Gestaltungsplan).</i></p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag ist unklar.</p> <p>Der Gestaltungsplan kann nur verbindliche Vorgaben innerhalb des betroffenen Perimeters festlegen. Es sind zeitgemässe Mobilitätsziele anzustreben. Das zulässige Verkehrsaufkommen wurde aufgrund der geltenden Vorgaben der BZO Thalwil (s. Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. 4.2.7, Erschliessung) berechnet.</p> <p>Des Weiteren wird auf das Nutzungskonzept verwiesen. Dieses regelt die Parkierung für Veranstaltungen im Regelfall (bis 150</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			<p>Gäste). Sind die auf dem Areal zur Verfügung stehenden Parkplätze belegt, ist ab der Zürcherstrasse eine Lenkung vorzusehen.</p> <p>Art. 15 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften wurde dahingehend angepasst, dass neu bereits bei Anlässen ab 200 Personen - und nicht erst ab 300 Personen - ein Veranstaltungsverkehrskonzept verlangt werden kann. Für Veranstaltungen mit mehr als 200 Teilnehmer sind – sofern nötig – gesonderte Massnahmen zu treffen, welche situativ und in einem Veranstaltungsverkehrskonzept zu definieren sind. Die Aussage in der Einwendung, dass der «Veranstalter eine solches anfragen kann», ist nicht korrekt.</p>
47	<p>Wie kann Lärmschutz bei einem einfachen Holzbau mit Zeltüberdachung ohne Isolierung gewährleistet werden?</p>		<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag ist unklar.</p> <p>Gemäss Lärnmachweis (Ingenieurbüro Andreas Suter), Stand 8.10.2024 sind die Massnahmen zur Lärmdämmung durch Aussenwand, Lärmschutzbauten sowie die Abstandsdämmung beurteilt und als ausreichend eingestuft worden. Zusätzlich tragen die im Nutzungskonzept beschriebenen Massnahmen dazu bei, unnötige Lärmquellen weitgehend zu vermeiden. Gemäss kantonalen Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz (Tiefbauamt) sind <i>die betrieblichen Lärmschutzmassnahmen, die im Nutzungskonzept festgehalten werden (Einhaltung der Ruhezeiten, Verbot von Lautsprechern etc. sowie Live-Bands im Aussenbereich, Einschränkung des Aufenthaltsbereichs für Gäste ab 22 Uhr) [...] aus kantonaler Sicht zweckmässig, um die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft möglichst gering zu halten.</i> Sodann</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			<p>hält die Fachstelle Lärmschutz fest, dass das vorliegende Gutachten zeigt, dass die Richtwerte für Alltagslärm voraussichtlich eingehalten werden können.</p> <p>Zudem ist ein Ersatz für die bestehende Zeltüberdachung vorgesehen. Der Neubau wird einen besseren Lärmschutz bieten.</p>
48	<p>Hohe Lärmemissionen wie bereits in vergangenen Jahren erfahren auch an Sonn- und Feiertagen mit exzessiver Überschreitung der erlaubten Dezibels, durch Musik oder Gäste des Traumgartens, Störung der Ruhezeiten und der Nachtruhe. > Auf dem Balkon sitzen oder die Fenster geöffnet lassen ist für uns nicht mehr möglich.</p> <p>(...) Bedeutende Einschränkung der Lebensqualität im Raum Böni wegen erhöhter Lärmemissionen.</p>	<p>Grundsätzlich haben wir keine Einwände gegen eine kommerzielle Nutzung des Traumgartens, solange sich dieser in einem Rahmen abspielt, der zu keinem Zeitpunkt Anlass für Beschwerden geben kann. Der vorliegende Nutzungsplan widerspricht sich jedoch in einigen Punkten und die Bemühungen, sich betreffend Lärmemissionen einzusetzen, ist unschlüssig und ist weder nachhaltig durchdacht noch ausgearbeitet, sondern bedeutet für Mensch und Natur eine Verminderung der Lebensqualität im Raum Böni-Vogelsang-Mettli.</p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag ist unklar.</p> <p>Die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner in der näheren Umgebung werden aufgenommen. Mittels zweckmässiger Massnahmen sollen die nötigen Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden.</p> <p>Vgl. Begründung unter Punkt 08 und 17.</p>
49		<p>Tiere: Die Wildtiere werden in ihren Lebensräumen durch Lärm- und Lichtemissionen in den Hecken, Gebüsch und dem anliegenden Wald massiv gestört.</p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag ist unklar.</p> <p>Studien zeigen, dass Lärm zwar das Verhalten der Wildtiere ändern kann, die Korrelation aber im Vergleich zu anderen Störfaktoren relativ gering ist (vgl. z. B. Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt, «Anthropogene Störungen und ihre Auswirkungen auf Wildtiere im Schwarzwald», 09.2017).</p> <p>Hingegen können Lichtemissionen nachtaktive Fluginsekten stark beeinträchtigen. Daher finden sich in den Gestaltungsplanvorschriften Vorschriften zur Vermeidung von Lichtemissionen.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			nen (vgl. Art. 18 GPV). Mit dem ersten Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen, welches die übergeordneten Vorgaben und Empfehlungen berücksichtigt.
50	<p>Wir erwarten daher, dass die Eventbetreiber ein Konzept vorlegen, das ihren Besuchern die in diese herrliche Natur eingebettete Idylle näherbringt, ohne dass Anwohner und Bevölkerung gestört werden.</p> <p>Wir ersuchen daher die Gemeinde Thalwil, den Gestaltungsplan so auszugestalten, dass die Betreiber wohl mit einem der Umgebung angepasstem Konzept Events durchführen können, aber Auswüchse vermieden werden. Also Reduktion von Grossanlässen, Kürzung der Betriebszeiten unter klarer Vorgabe von Lärmpegeln, Möglichkeiten für die Gemeinde, bei Lärmklagen aus der Bevölkerung rasch eingreifen zu können usw..</p>	<p>[...] Wenn wir nun gewisse Formulierungen im Gestaltungsplan anschauen, könnte sich dies mit dem Sinn und Zweck einer für Anwohner und Bevölkerung wichtigen Erholungszone beissen. Es darf nicht sein, dass grünes Licht für Events gegeben wird, was nicht einmal in einer normalen Zone erlaubt wäre. [...] Es darf nicht soweit kommen, dass sich die Thalwiler Bevölkerung gegen übermässigen Lärm usw. wehren muss. Daher müssen Ruhezeiten ab 22 Uhr etc. unbedingt eingehalten werden. Es darf nicht sein, dass praktisch jedes Wochenende Anwohner und Erholungssuchende durch Lärm gestört werden. Was keinem Gastbetrieb in Thalwil bewilligt würde, kann unmöglich ausgerechnet in der Erholungszone Tatsache werden. Es ist schliesslich alles immer eine Frage des Masses, was in diesem vorgesehenen Gestaltungsplan weit überschritten sein könnte.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Dem Gestaltungsplan liegt ein Nutzungskonzept bei. Mit diesem wird die Einhaltung der Ruhezeiten konform der gesetzlichen Vorgaben präzisiert und gesichert. Weiterhin werden genaue Vorgaben zu zeitlichen Nutzungen der verschiedenen Aufenthaltsbereiche vorgegeben. So wird Bereich Z (ausser) zudem durch Lärmschutzwände abgeschirmt. Ab 24 Uhr darf die Anlage nur noch in Gebäuden und bei geschlossenen Fenstern genutzt werden. In den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) werden zudem die Einhaltung der Ruhezeiten, die Einschränkung des Aufenthaltsbereichs für Gäste, das Verbot von Lautsprechern etc. sowie von Musik im Aussenbereich ab 22 Uhr neu aufgenommen. Dadurch werden die wesentlichen lärmrelevanten Inhalte des Nutzungskonzepts öffentlich-rechtlich gesichert. Weiter wird Art. 17, Lärmschutz, der GPV präzisiert. Nach Abs. 2 können «Bauliche Massnahmen im Sinne der Vorsorge (Art. 11 Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG) oder die zu einer wahrnehmbaren Reduktion von Lärmimmissionen führen, [...] unter Vorbehalt von Art. 9 GPV bewilligt werden.»</p> <p>Die Anzahl der Veranstaltungen wird soweit beschränkt, als dies für die Grundeigentümerschaft wirtschaftlich tragbar ist. Das verträgliche Mass der Eventnutzung basiert auf den Zielen und Strategien des Leitbilds Böni-Vogelsang-Mettli (vgl. Begründung unter Pkt. 05) und wurde in mehreren Gesprächen zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft eruiert und durch den Gemeinderat bestätigt.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			Sollten die Planungswerte nicht eingehalten werden, läge darin ein Verstoss gegen Art. 17 Abs. 2 GPV, weshalb die Gemeinde intervenieren könnte und müsste. Auch wenn die vorgesehenen betrieblichen Massnahmen nicht umgesetzt würden, könnte die Gemeinde intervenieren.
51	<p>Hiermit erheben wir Einsprache gegen den geplanten Gestaltungsplan „Traumgarten“. Die vorgesehene Nutzung als Eventlocation widerspricht der bestehenden Wohn- und Natursituation vor Ort. Lärm durch verstärkte Musik, verlängerte Betriebszeiten und hohe Besucherzahlen gefährden die Ruhe, Erholungsqualität und ökologische Sensibilität der Umgebung.</p> <p>Wir fordern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Begrenzung der zulässigen Veranstaltungen pro Jahr – Betriebsende spätestens um Mitternacht – Verbot elektronisch verstärkter Musik im Aussenbereich – Verbot von Feuerwerken / Knallkörper 	<p>Die Wohnlage an der Speerstrasse in Oberrieden ist durch naturnahe Ruhe geprägt. Eine Eventanlage würde diese massiv beeinträchtigen, ohne einen Mehrwert für Anwohnende oder die bereits reich vorhandenen Naherholungsräume zu schaffen.</p> <p>Konkret stören:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nächtliche, verstärkte Musik mit erheblicher Störung der Nachtruhe – umweltschädliche Feuerwerke mit Belastung für Haus- und Wildtiere – Lärm durch Menschenmengen beim nächtlichen Verlassen der Anlage 	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Vgl. Begründung unter Pkt. 50</p> <p>Die maximal zulässige Anzahl und das Mass der Veranstaltungen werden neu in den Gestaltungsplanvorschriften in Art. 6.2, Zugänglichkeit und Betrieb, aufgenommen.</p> <p>Weiter wird Art. 17, Lärmschutz, der Gestaltungsplanvorschriften, wie folgt ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Abgesehen vom Abspielen von Musik über die interne Musikanlage ist der Betrieb von mitgebrachten Lautsprechern, Megafonen und anderen Verstärkeranlagen im Aussenbereich des Traumgartens verboten.</i> – <i>Die Musikkautstärke im Aussenbereich wird ab 20.00 Uhr auf Hintergrundmusik beschränkt. Ab 22.00 Uhr werden die Aussenlautsprecher abgeschaltet.</i> – <i>Die Musikkautstärke im Aussenbereich wird ab 20.00 Uhr auf Hintergrundmusik beschränkt. Ab 22.00 Uhr werden die Aussenlautsprecher abgeschaltet.</i> – <i>Zwischen 22.00 Uhr und 2.00 Uhr sind die Fenster und Türen geschlossen zu halten.</i> – <i>Lärmintensive Auf- und Abbauarbeiten dürfen nur werktags von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr stattfinden.</i>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			<p>– <i>Im gesamten Traumgarten ist das Abbrennen von Feuerwerk verboten.</i></p> <p>Für den Betrieb nach 22:00 Uhr sind verschiedene Massnahmen im Sinne des Lärmschutzes vorgesehen. Dazu gehören gemäss Nutzungskonzept:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Abspielen von Musik hat ausschliesslich über die interne Musikanlage zu erfolgen. Die Mieter werden entsprechend instruiert. – Die Musiklautstärke im Innenbereich ist so zu wählen, dass Nachbarn nicht belästigt werden und für die Gäste keine gesundheitlichen Schäden auftreten können. Während der Nachtruhe zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr sind die Fenster und Türen geschlossen zu halten. – Ab 22.00 Uhr haben sich die Gäste im Bereich Z aufzuhalten (innerhalb der Lärmschutzwände). – Beim Verlassen dieses Bereiches weisen Tafeln explizit darauf hin, dass das Gelände auf direktem Weg zu verlassen und dabei Ruhe zu halten ist. – Bei Sommeranlässen ist bei jedem Anlass ein Mitarbeiter vor Ort, der kontrolliert, dass sich die Gäste nur in den zulässigen Bereichen aufhalten. Beim Verlassen des Areales werden die Gäste auf die Ruhepflicht aufmerksam gemacht und aufgefordert das Gelände unverzüglich zu verlassen.
52	<p><i>Wir erheben Einspruch gegen den geplanten Traumgarten (...)</i></p> <p><i>Ausdehnung der täglichen Betriebszeiten BIS 02.00 Uhr MORGENS</i></p>	<p><i>[...] bestehend aus Neubauten, Swimmingpool, Eventhalle und Ersatzneubauten (was immer das beinhaltet), Anlässe an 365 Tagen, 10 Grossanlässe mit über 150 Gästen, 69 Sommeranlässe von April bis September, 50 Anlässe von Oktober bis März, kleinere Anlässe mit unbegrenzter Anzahl</i></p>	<p>Entscheid: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag ist unklar.</p> <p>Gemäss Lärmmachweis (Ingenieurbüro Andreas Suter) sind die Massnahmen zur Lärmdämmung durch Aussenwand, Lärmschutzbauten sowie die Abstandsdämmung beurteilt und als</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p><i>Die resultierenden Lärmemissionen wären kaum mehr zu ertragen.</i></p>	<p>ausreichend eingestuft worden. Die zusätzlich im Nutzungskonzept beschriebenen Massnahmen tragen dazu bei, unnötige Lärmquellen weitgehend zu vermeiden. Gemäss kantonaler Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz (Tiefbauamt) sind <i>die betrieblichen Lärmschutzmassnahmen, die im Nutzungskonzept festgehalten werden (Einhaltung der Ruhezeiten, Verbot von Lautsprechern etc. sowie Live-Bands im Aussenbereich, Einschränkung des Aufenthaltsbereichs für Gäste ab 22 Uhr) [...] aus kantonaler Sicht zweckmässig, um die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft möglichst gering zu halten.</i></p>
53	<p>Wir fordern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Begrenzung der zulässigen Veranstaltungen auf 6 pro Jahr – Betriebsende spätestens um Mitternacht oder maximal 4x pro Jahr mit Verlängerung bis 2 Uhr – Verbot elektronisch verstärkter Musik im Aussenbereich – Verbot von Feuerwerken / Knallkörpern – allenfalls nur befristete Freigabe während einer Testzeit <p>Wir erwarten, dass dem Schutz der Wohnqualität auch regional allerhöchste Priorität beigemessen wird.</p>	<p><i>Die vorgesehene Nutzung als Eventlocation widerspricht der bestehenden Wohn- und Natursituation vor Ort. Lärm durch verstärkte Musik, verlängerte Betriebszeiten und hohe Besucherzahlen gefährden die Ruhe, Erholungsqualität und ökologische Sensibilität der Umgebung.</i></p> <p><i>Die Wohnlage im Quartier Speerstrasse, Dörner Rütli, Bergli in Oberrieden ist durch naturnahe Ruhe geprägt. Das Gebiet Böni-Eichstock-Mettli mit dem angrenzenden Zimmerbergwald sind von der Allgemeinheit beliebte Naherholungsgebiete. Für Mieter und Vermieter, auch in zukünftigen Entwicklungsbieten, ergäbe ein lärmiger Eventgarten massive Beeinträchtigungen in vielen Bereichen.</i></p> <p>Befürchtete Belästigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ganztägige und nächtliche Musik, mit erheblicher Beeinträchtigung der Nachtruhe – umweltschädliche Feuerwerke mit Belastung für Haus- und Wildtiere – Lärm durch Menschenmengen und Fahrzeuge beim Besuchen und Verlassen der Anlage 	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Anzahl der Veranstaltungen wird soweit beschränkt, als dies für die Grundeigentümerschaft wirtschaftlich tragbar ist. Eine Reduktion auf maximal sechs Veranstaltungen pro Jahr ist nicht mehr tragbar, da der Unterhalt der Anlage (Traumgarten) aufwändig ist. Das verträgliche Mass der Eventnutzung basiert auf den Zielen und Strategien des Leitbilds Böni-Vogelsang-Mettli, (vgl. Begründung unter Pkt. 05) und wurde in mehreren Gesprächen zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft eruiert und durch den Gemeinderat bestätigt.</p> <p>Dem Gestaltungsplan liegt ein Nutzungskonzept bei. Dieses wird auch verbindlicher Bestandteil der jeweiligen Mietverträge sein. Damit wird die Einhaltung der Ruhezeiten konform der gesetzlichen Vorgaben präzisiert und gesichert. Weiterhin werden genaue Vorgaben zur zeitlichen Nutzung der verschiedenen Aufenthaltsbereiche gemacht. Ab 24 Uhr darf die Anlage nur noch in Gebäuden und bei geschlossenen Fenstern genutzt werden. In den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) werden zu-</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
			<p>dem die Einhaltung der Ruhezeiten, die Einschränkung des Aufenthaltsbereichs für Gäste, das Verbot von Lautsprechern, Feuerwerk etc. sowie von Musik im Aussenbereich ab 22 Uhr neu aufgenommen. Dadurch werden die wesentlichen lärmrelevanten Inhalte des Nutzungskonzepts öffentlich-rechtlich gesichert. Weiter wird Art. 17, Lärmschutz, der GPV präzisiert. Nach Abs. 2 können «Bauliche Massnahmen im Sinne der Vorsorge (Art. 11 Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG) oder die zu einer wahrnehmbaren Reduktion von Lärmimmissionen führen, [...] unter Vorbehalt von Art. 9 GPV bewilligt werden.»</p> <p>Eine befristete Freigabe der Anlage während einer Testzeit ist nicht zulässig bzw. kann im Gestaltungsplan nicht geregelt werden.</p>
54	<p><i>Ich fordere deshalb die Gemeinde auf, die Wichtigkeit dieses Naherholungs- und Wohngebiets anzuerkennen und das Projekt in seiner geplanten Form nicht zu bewilligen.</i></p>	<p><i>[...] Unsere konkreten Einwände zum Entwurf des Gestaltungsplans sind folgende:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Lärmbelastungen sind bis zu einer gewissen Lautstärke bis 22 Uhr tolerierbar, sofern sie ein bestimmtes Ausmass nicht überschreiten. Darüber hinaus jedoch nicht, weder unter der Woche noch an Wochenenden.</i> <i>– Musik und Mikrofonansagen aus dem Areal sind bis zu uns zu laut. Lautsprecher und Mikrofone müssen aussen verboten sein.</i> <i>– Viele Parkplätze liegen auf dem Areal, Luftlinie unweit von unserer Wohnung. Personen, die zu ihren parkierten Fahrzeugen gehen, rufen, schreien und singen und wecken uns oft in die frühen Morgenstunden. Diese Parkplätze sind sehr störend.</i> 	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Vgl. Begründung unter Pkt. 51</p> <p>Dem Gestaltungsplan liegt ein Nutzungskonzept bei. Dieses wird auch verbindlicher Bestandteil der jeweiligen Mietverträge sein. Damit wird die Einhaltung der Ruhezeiten konform der gesetzlichen Vorgaben präzisiert und gesichert. Weiterhin werden genaue Vorgaben zur zeitlichen Nutzung der verschiedenen Aufenthaltsbereiche gemacht. U. a. wird Feuerwerk verboten, ab 22 Uhr ist keine Musik mehr im Aussenbereich zulässig und störender Lärm während der Nachtruhe wird untersagt. Ab 24 Uhr darf die Anlage nur noch in Gebäuden und bei geschlossenen Fenstern genutzt werden. In den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) werden zudem die Einhaltung der Ruhezeiten, die Einschränkung des Aufenthaltsbereichs für Gäste, das Verbot</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
		<p>– Neben der Musik, den Ansagen und den Parkplätzen waren es aber auch die lauten Rufe und das Geschrei von Personen, die zu Fuss nach Hause gingen und dabei direkt unter unseren Fenstern vorbeiliefen oder sich manchmal noch länger am Spielplatz aufhielten. Diese verursachten erheblichen Lärm und weckten uns in der Nacht. Ich sah mich gezwungen, mehrmals die Polizei zu rufen - leider wurde die Situation dadurch nicht verbessert, vielmehr nahm die Anzahl der Anlässe trotzdem stetig zu.</p> <p>Aus den genannten Gründen lehne ich den Entwurf zum Gestaltungsplan in der vorliegenden Form entschieden ab. [...].</p>	<p>von Lautsprechern, Feuerwerk etc. sowie von Musik im Aussenbereich ab 22 Uhr neu aufgenommen. Dadurch werden die wesentlichen lärmrelevanten Inhalte des Nutzungskonzepts öffentlich-rechtlich gesichert. Weiter wird Art. 17, Lärmschutz, der GPV präzisiert. Nach Abs. 2 können «Bauliche Massnahmen im Sinne der Vorsorge (Art. 11 Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG), die zu einer wahrnehmbaren Reduktion von Lärmimmissionen führen, [...] unter Vorbehalt von Art. 9 GPV bewilligt werden.» Bauliche Massnahmen im Sinne des Lärmschutzes sind insbesondere auch bei den Parkieranlagen vorgesehen (vgl. Situationsplan 1:500).</p>
55	<p>Die Nachtruhe ab 22:00 Uhr gilt für die ganze Gemeinde Thalwil, auch für uns und den «Traumgarten». Deshalb müssen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lautsprecher müssen ab 22:00 Uhr aus sein, davor eine normale Lautstärke haben. 2. Der Parkplatz in Richtung See/ Wiesengrundstrasse 2 und 4 muss geschlossen werden. 3. Die Betriebszeit darf maximal bis 22:00 Uhr sein. Die geplante Betriebszeit bis 02:00 wird besonders mit dem Parkplatz und den Personen ein grosses Problem sein, wie schon seit vielen Jahren. 	<p>In den letzten Jahren waren wir in unserer Wohnung/Schlafzimmern und auf unserem Sitzplatz besonders gestört durch:</p> <ol style="list-style-type: none"> – 1. Laute Musik im Traumgarten – 2. Autoverkehr und laute Personen auf dem Parkplatz unterhalb vom «Traumgarten» 	<p>Entscheid: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Vgl. Begründung unter Pkt. 51</p> <p>Das Parkieren von motorisierten Fahrzeugen hat innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erfolgen. Die Parkieranlagen sind im Situationsplan 1:500 bezeichnet und soweit möglich durch Lärmschutzwände in Richtung See / Wiesengrundstrasse abgetrennt.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
56	<p>Wir lehnen den Entwurf des Gestaltungsplanes dringend ab. Der Traumgarten sollte weiterhin gern als Erholungsbe- reich und sicher nicht nach 22h genutzt werden.</p> <p>Weiterhin fordern wir Sie als Verant- wortliche auf, die Bedeutung der Rand- zone als Erholungs- und Wohngebiet an- zuerkennen und das geplante Projekt nicht zu befürworten!</p>	<p>Aus unserer Sicht kann es nicht sein, dass die unmittelbar von einer Umzonierung betroffenen Anwohner dem Lärm einer Par- tyzone ausgeliefert werden. Da wir ausserdem beide im Bil- dungssektor (Universität Luzern) und im künstlerischen Bereich (Tonhalleorchester) professionell tätig sind und zudem Schul- kinder haben, die auf ihre Matur hinarbeiten, können wir so- wohl aus individueller und insbesondere aus der elterlichen Perspektive, den Schlaf nicht gefährdet sehen. Da die Lärmbe- lastung sich unmittelbar in den Schlafräumen unserer Wohnun- gen abbildet, also direkt hörbar ist und uns bereits mehrere Male aus dem Schlaf riss, bitten wir dringlich um Kenntnis- nahme dieses unseres Anliegens.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Vgl. Begründung unter Pkt. 05 und 08</p>
57	<p>Deshalb fordern wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Konsequente und transparente Um- setzung und Kontrolle der Lärm- schutzmassnahmen im Bewilli- gungsverfahren und im Betrieb – Überprüfung der Einhaltung der Lärmgrenzwerte bei Veranstaltun- gen durch geeignete Massnahmen und - falls erforderlich - durch unab- hängige Messungen – Dezibelbeschränkungen für Veran- staltungen – Bauliche Massnahmen zum Schutz der Anwohner (Bsp. Lärmschutz- wände und Lärmdämpfende Mass- nahmen für Veranstaltungsräume) 	<p>Unsere Hauptanliegen betreffen insbesondere den Schutz vor übermässigen Lärmemissionen, die Einhaltung der Nachtruhe sowie die Sicherstellung, dass Ausnahmegewilligungen für lärmintensive Veranstaltungen nur im Einzelfall und nach sorg- fältiger Interessenabwägung erteilt werden. Wir verweisen hierzu auf die einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts (USG, LSV), des kantonalen Rechts (PBG, BZO) sowie der kom- munalen Polizeiverordnung.</p> <p>Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Gestaltungsplanvorschriften und die Polizeiverordnung der Gemeinde Thalwil die Nachtruhe (22-7 Uhr) schützen, lärmintensive Veranstaltungen einer Be- willigungspflicht unterstellen und die dauerhafte Einhaltung der Lärmgrenzwerte vorschreiben. Ebenso ist geregelt, dass Ausnahmegewilligungen nur nach Interessenabwägung und mit Auflagen erteilt werden dürfen.</p>	<p>Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Vgl. Begründung unter Pkt. 51</p> <p>Sollten die Planungswerte nicht eingehalten werden, läge darin ein Verstoss gegen Art. 17 Abs. 2 GPV, weshalb die Gemeinde intervenieren könnte und müsste. Auch wenn die vorgesehe- nen betrieblichen Massnahmen nicht umgesetzt würden, könnte die Gemeinde intervenieren.</p>

Nr.	Antrag aus der Einwendung	Begründung	Entscheid Gemeinderat mit Begründung
	<p data-bbox="224 217 667 288">– Keine lärmverursachenden Veranstaltungen im Freien ab 22Uhr.</p> <p data-bbox="224 344 667 695"><i>Hierzu erwarten wir eine offene, transparente und proaktive Kommunikation und Einbindung aller umliegenden und betroffenen Anwohner. Dies ist bis jetzt leider nicht erfolgt. Wir behalten uns vor, die Umsetzung und Kontrolle der Lärmschutzmassnahmen weiterhin kritisch zu begleiten und bei Bedarf weitere rechtliche Schritte zu prüfen.</i></p>		