



Bericht und Antrag

zur Gemeindeversammlung vom
5. November 1993, 20.00 Uhr,
in der Turnhalle Schwerzi,
Freienbach

Die Urnenabstimmung für die beiden
Gemeindeversammlungen findet am
28. November 1993 zusammen mit der
eidgenössischen Abstimmung statt.

Gemeindeversammlung vom 5. November 1993

20.00 Uhr, in der Turnhalle Schwerzi, Freienbach

Berichte und Anträge zu den Sachgeschäften

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Für den Herbst 1993 sind wichtige Sachgeschäfte zu entscheiden. Um eine genügende Information der Versammlungsteilnehmer sicherzustellen, hat der Gemeinderat ausnahmsweise beschlossen, Sie zu zwei Gemeindeversammlungen in einem Abstand von einer Woche einzuladen. Die erste Gemeindeversammlung vom 5. November 1993 ist dem Thema Ortsplanung und Baureglement gewidmet.

An der zweiten Gemeindeversammlung vom 12. November 1993 sind das Budget 1994 und fünf weitere Geschäfte traktandiert. Die Berichte und Anträge zur zweiten Gemeindeversammlung werden später zugestellt.

Wir laden Sie zum Besuch freundlich ein.

Die Urnenabstimmung über die Sachgeschäfte der beiden Gemeindeversammlungen findet zusammen mit der eidgenössischen Abstimmung am Sonntag, 28. November 1993, statt.

Pfäffikon, 30. September 1993

GEMEINDERAT FREIENBACH

Der Präsident: A. Fuchs

Der Gemeindeschreiber: J. Steiner

Gemeindeversammlung vom 5. November 1993 Traktanden

a) Wahl der Stimmezähler

1. Genehmigung der neuen Zonenpläne und des Baureglementes

Traktandum 1

Ortsplanung Freienbach

Genehmigung der neuen Zonenpläne und des Baureglementes

Antrag des Gemeinderates:

- a) Den Zonenplänen und dem Baureglement gemäss den öffentlichen Auflagen vom 7. Juni bis 8. Juli 1991, 8. November bis 9. Dezember 1991 und 2. Juli bis 2. August 1993 wird zugestimmt.
- b) Die Verträge zwischen Steinfabrik Zürichsee AG und Gemeinde Freienbach vom 30. September 1993 für
 - Abtretung von ca. 9984 m² Land am See und 1556 m² Gewässerfläche
 - Baurechtsvertrag für ca. 6756 m² Land gemäss Plan Nr. 15380 vom Ingenieurbüro J. Caffisch + Partner werden genehmigt.Der Baurechtszins ist jeweils im Budget des entsprechenden Jahres zu berücksichtigen.
- c) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht:

Ausgangslage

Die bestehende Ortsplanung der Gemeinde Freienbach wurde am 13. März 1972 vom Regierungsrat genehmigt. Anlässlich von Teilrevisionen erfuhren Baureglement und Zonenplan verschiedene Anpassungen. Sie bilden die Grundlage für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde.

Seit dem Jahre 1972 haben sich nicht nur mehrere übergeordnete Gesetze wesentlich geändert. Durch ein grosses Wachstum in den vergangenen beiden Jahrzehnten wurden einerseits die Vorstellungen der damaligen Planung teilweise überholt, andererseits haben sich die Entwicklungs- und Gestaltungsabsichten sowohl der Behörden als auch der Bevölkerung in entscheidenden Punkten geändert. Ein verlangsamtes Wachstum, die Begrenzung des Siedlungsraumes, die Verdichtung nach innen, die Erhaltung charakteristischer Landschaften – um einige Beispiele zu nennen – wurden zu wichtigen Aspekten für die Gestaltung unseres Lebensraumes.

Die Ausgangslage hat gezeigt, dass die Ortsplanung der Gemeinde Freienbach einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen werden musste, ohne durch eine radikale Änderung Rechtsunsicherheiten zu

schaffen und Bewährtes über Bord zu werfen. Praxisnahe rechtliche Grundlagen sollen eine gesunde Entwicklung garantieren.

Es liegt in der Natur der Sache, dass in der Bodenpolitik Konflikte unvermeidbar sind, weil Zielvorstellungen aus den verschiedensten Kreisen sich einander oftmals diametral gegenüber stehen. Nur wenn alle Beteiligten bereit sind, die berechtigten Anliegen der anderen Seite anzuerkennen, können Kompromisse gefunden werden, die letztlich im Interesse aller zu einer ausgewogenen Lösung führen.

Rechtliche Grundlagen

Seit 1980 ist das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und seit 1988 das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft. Diese beiden Gesetze umschreiben im wesentlichen Zielsetzung, Inhalt und Verfahren einer Ortsplanung.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie eine Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten.

Die Raumplanung hat auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten.

Im RPG wird verlangt, dass Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen im Rahmen von Zonenplänen (Nutzungsplänen) ausgeschieden werden. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Schutzzonen umfassen Gewässer und ihre Ufer, besonders schöne und wertvolle Landschaften, bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler und Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) von 1988 beinhaltet verschiedene Änderungen und Neuerungen gegenüber dem bisherigen Baugesetz. Betreffend Ortsplanungsrevision sind insbesondere die Groberschliessung, die Messweise von Abständen und die Verfahrensabläufe für die kommunale Nutzungsplanung erwähnenswert.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision müssen folgende weitere gesetzliche und übergeordnete Grundlagen mitberücksichtigt werden:

- o die eidgenössische Lärmschutzverordnung verlangt die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen im Rahmen der Nutzungsplanung;
- o der kantonale Richtplan verlangt die Überprüfung der Fruchtfolgeflächen;

- o das kantonale Siedlungsleitbild umschreibt die anzustrebende räumliche Entwicklung innerhalb des Kantons

Das Verfahren

Am 17. Januar 1986 wählte der Gemeinderat eine 11köpfige Kommission und beauftragte diese mit der Revision der Ortsplanung. Am 12. März 1986 trafen sich die Mitglieder der OPK zur ersten Sitzung. Bereits im Anfangsstadium wurden Fachkommissionen für die Problemkreise Landwirtschaft sowie Inventarisierung der Schutzgebiete und Schutzobjekte - vorwiegend Gebiete ausserhalb der Bauzonen - bestimmt. In 56 Sitzungen hat diese Kommission in intensiver Arbeit die Zonenpläne unserer 5 Dörfer überarbeitet und das Baureglement den neuen Verhältnissen und Bedürfnissen angepasst. Die Kommissionsanträge wurden vom Gemeinderat in mehreren Sitzungen behandelt. Die Zonenpläne wurden am 19. Dezember 1988 dem Justizdepartement zur Vorprüfung übermittelt.

Nach der Vorprüfung durch das Justizdepartement eröffnete der Gemeinderat das Mitwirkungsverfahren mit einer Orientierungsversammlung am 20. November 1990. Die allen Haushaltungen zugestellte Broschüre *Ortsplanung Freienbach* vermittelte den Einwohnern umfassende Informationen über die Revision der Zonenpläne und des Baureglementes. Überdies konnte sich die Bevölkerung an drei Abenden anlässlich der Ausstellung der Pläne weiter in die Ortsplanung vertiefen. Schriftliche Stellungnahmen zum überarbeiteten Zonenplan und Baureglement konnten von den Einwohnern bis 28. Februar 1991 eingereicht werden. Das Mitwirkungsverfahren wurde sehr rege benützt. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat haben die über 100 eingetroffenen Anregungen geprüft und soweit möglich berücksichtigt. An der Urnenabstimmung vom 28. April 1991 haben die Stimmberechtigten die Steinfabrik-Initiative abgelehnt. Somit konnte die Umzonung Areal Steinfabrik Zürichsee AG in die Ortsplanungsrevision miteinbezogen werden. Das ergänzende Mitwirkungsverfahren wurde bis 10. Mai 1991 durchgeführt. Der Gemeinderat hat aufgrund der eingereichten Wünsche und Anregungen noch verschiedene Änderungen vorgenommen.

Die 1. öffentliche Auflage der Zonenpläne und des Baureglementes in Anwendung von § 25 PBG erfolgte in der Zeit vom 7. Juni 1991 bis 8. Juli 1991. Innert der Auflagefrist sind total 75 Einsprachen eingetroffen. Diese wurden sorgfältig geprüft und vom Gemeinderat entschieden. 14 Einsprachen konnte vollumfänglich und in 2 Fällen teilweise entsprochen werden, 59 Einsprachen wurden abgelehnt.

Für die aufgrund der Einspracheentscheide vorgenommenen Änderungen eröffnete der Gemeinderat am 8. November 1991 das zweite Auflageverfahren. Dagegen wurden 2 Einsprachen erhoben. Der Gemeinderat hatte gegen die Baureglements- und Zonenplanrevision total 75 Einsprachen zu entscheiden. 21 Einsprecher haben gegen die Entscheide des Gemeinderates Beschwerde beim Regierungsrat erhoben, welcher 4 Beschwerden gut hiess und 14 ablehnte. 3 Beschwerden konnten durch Vergleich erledigt werden. In der Folge musste sich das Verwaltungsgericht noch mit 11 Beschwerden gegen die Regierungsrats- und Gemeinde-ratsentscheide befassen.

Die aus dem Verfahren vor Verwaltungsgericht resultierenden Zonenplan- und Baureglementsänderungen wurden am 2. Juli 1993 im 3. Auflageverfahren publiziert. Die dagegen eingereichten 2 Einsprachen lehnte der Gemeinderat ab.

Die rechtlichen Verfahren auf Stufe Kanton sind abgeschlossen. Zwei Grundeigentümer haben beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde erhoben. Das Bundesgericht hat das Beschwerdeverfahren ausgesetzt bis zum Vorliegen der Genehmigung der Revision der Zonenpläne und des Baureglements.

Aufgrund dieses Verfahrensstandes können die Zonenpläne und das Baureglement der Volksabstimmung unterbreitet werden.

Nach § 27 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sind an der Gemeindeversammlung Abänderungsanträge unzulässig.

Leitbild

Als Grundlage für die Überarbeitung der neuen Bauordnung und die Revision des Zonenplanes wurde ein Leitbild verfasst, ein Rahmenkonzept ohne konkrete Massnahmen. Es enthält Vorstellungen und Wünsche, welchen Weg die Gemeinde Freienbach in Zukunft gehen soll.

Betrachtet man die Entwicklungen in den vergangenen zwei bis drei Jahrzehnten, so stellt man fest, dass die Einwohnerzahl im Vergleich zu anderen Gemeinden überdurchschnittlich zugenommen hat. Zwar nahm auch die Anzahl Arbeitsplätze zu, jedoch nicht im selben Ausmass. Dies führte zu einem zunehmenden Pendlerdefizit mit den bekannten nachteiligen Folgen (Mehrverkehr, Entwicklung zur Schlafgemeinde). Auch die Erstellung der notwendigen Infrastrukturanlagen konnte mit der bisherigen Entwicklung nicht in vollem Umfang Schritt halten.

Zu beachten sind auch übergeordnete, nicht beeinflussbare Randbedingungen, die zum Teil erheblichen Einfluss auf die Weiterentwicklung der

Gemeinde nehmen. Es sind dies namentlich der Ausbau von Verkehrsträgern (S-Bahn, Hauptstrassennetz), Ausdehnung Agglomerat Zürich, Entwicklung im Boden- und Kapitalmarkt.

Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte macht das Leitbild zur Ortsplanung Aussagen zu den folgenden Sachbereichen:

Siedlung:

Entwicklungsberuhigung durch massvolle Einzonungen, Verminderung des Pendlerdefizites durch Schaffung von Arbeitsplätzen, Förderung des Wohneigentums durch verdichtete Bauweise, bessere Verfügbarkeit des Baulandes anstreben durch Unterstützung von Erschliessungsprojekten, Gestaltung der Dorfkerngebiete durch entsprechende Bauvorschriften und ansprechende Gestaltung der Verkehrs- und Freifläche, erhöhte Lebensqualität durch die Schaffung von Grünräumen und Trenngürteln.

Landschaften/Landwirtschaft:

Erhaltung von Naturobjekten, Naturschutzgebieten und Kulturlandschaften durch Unterschutzstellung, Zurverfügungstellung geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft, vermehrter Seezugang für die Öffentlichkeit durch geeignete Zonenvorschriften.

Verkehr:

Steigerung der Wohnqualität durch Gestaltung der Strassenräume, Sicherheit für Fussgänger und Radfahrer, Sicherstellung von Landflächen für geeignete Umfahrungsstrassen.

Öffentliche Anlagen:

Ausscheiden von genügenden Landreserven für Schulen, Sport, Verwaltung und Ver- und Entsorgungsanlagen.

Es war die vornehmliche Aufgabe der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Freienbach, diese Zielvorstellung durch die Schaffung geeigneter Instrumente zu verwirklichen.

Bestandteile der Ortsplanungsrevision

o Zonenpläne

Bisher umfasste der Zonenplan lediglich die Bauzonen. Alles was ausserhalb der Bauzone lag, wurde mit «übriges Gemeindegebiet» bezeichnet.

Nun muss der Zonenplan flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet Nutzungszonen festlegen. Nebst den Bauzonen sind im neuen Zonenplan daher auch Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und übrige Zonen enthalten. Zudem sind die überlagerten Festlegungen, wie Gestaltungsplanpflicht usw., in den Zonenplänen dargestellt. Auch die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung sind aus den Zonenplänen ersichtlich.

o Zonenplan Landwirtschaft und Landschaft

Der Zonenplan Landwirtschaft und Landschaft

beinhaltet alle Festsetzungen im Landschaftsgebiet, soweit sie nicht bereits in den Zonenplänen der einzelnen Ortsteile enthalten sind.

Im Landschaftsgebiet sind dies insbesondere die Landwirtschaftszone und Schutzzonen.

o *Baureglement*

Das Baureglement enthält die Bestimmungen, die die Zonenpläne näher umschreiben. Es werden insbesondere das Verfahren bei Bauvorhaben, Zuständigkeit sowie die Nutzungsart und das Ausmass der Nutzungen für die einzelnen Zonen festgelegt.

Zonenplanänderungen

Zonenplan Hurden

Einzonung

- o Bereich des Restaurants Seefeld mit Parkplatz in Wohn- und Gewerbezone WG3

Umzonung

- o Anpassung Abgrenzung Kernzone

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet

- o Gestaltungsplanpflicht für nichtüberbaute Flächen der Wohnzone W2

Zonenplan Pfäffikon

Einzonungen

- o Einzonung des bestehenden Entsorgungsbetriebes im Tal in die Industriezone 2 «Tal», wo nur Bauten und Anlagen für die Abfallbewirtschaftung zulässig sind.
- o Erweiterung der Bauzonen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Wohngewerbezone 3-geschossig) im Gebiet Summelen.
- o Bezeichnung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen südwestlich der Autobahneinfahrt Halten für die Erstellung einer Kompostieranlage.

Umzonungen

- o Diverse Umzonungen betreffen das Gebiet Gwatt, wo anstelle von Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen reine Gewerbebezonen, entsprechend der bestehenden Bebauung, ausgedehnt werden. Es betrifft dies insbesondere: Alpamare, Müller Mobilia, do it, Schweizerhof, Migrol.
- o Die bisherige Kernzone 5 wird durch die neue Zentrumszone abgelöst. Die Abgrenzung der Zentrumszone wird teilweise erweitert, insbesondere im Bereich Huob.
- o Entlang der Kantonsstrasse Richtung Freienbach und entlang der Schindellegistrasse sind Umzonungen vorgesehen, die einen grösseren Gewerbeanteil entlang der Strassen ermöglichen bzw. fördern.
- o Im Unterdorf wird das gesamte Areal der Seeanlage der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

- o Das Areal Steinfabrik wird einer Hafenzonenzone und entlang des Seeufers einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

- o Die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der landwirtschaftlichen Schule wird als WG3-Zone und W2-Zone festgesetzt.

- o Im Bereich des Landwirtschaftsbetriebes an der Etzelstrasse wird anstelle der 2-geschossigen Wohnzone eine 3-geschossige Wohnzone festgelegt.

Gestaltungsplanpflicht-Gebiete

- o Östlich des Dorfkerns sind drei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet.

- o Das umgezonte Gebiet Eichholzstrasse ist aus Gründen des Lärmschutzes und Landschaftsschutzes mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

- o Hafenzonenzone, Areal Steinfabrik

- o Wohnzonen im Gebiet Roggenacker

- o W3-Zone Rietbrunnen

Reservegebiet

- o Reservegebiet nördlich angrenzend an die Schulanlage Brüel

Zonenplan Freienbach

Auszonung

- o Freihaltezone Waldisberg, zur Freihaltung eines Verbindungsweges.

Einzonungen

- o Zone für Sport und Erholung im Gebiet Langacker (Familiengärten)

- o Zone für Sport und Erholung im Gebiet Eichholz (bestehender Fussballplatz), Krümmen (Spielfelder) und westlich Krümmen (Spielfelder)

- o Zone für Sport und Erholung im Bereich Seeufer westlich ARA (Seeuferanlage Freienbach)

- o Zone für gewerblichen Gartenbau östlich Möbel Märki

- o Erweiterung der bestehenden Gewerbezone am Waldisbergweg

Umzonungen

- o Badi Freienbach von der bisherigen Landhauszone in Spezialzone Seeufernutzung.

- o Zone für Sport und Erholung im Bereich der bestehenden Tennisplätze zwischen den beiden Bahnlagen SBB und SOB.

- o Die bisherige Kernzone 5 wird durch die Zentrumszone abgelöst.

- o Im Bereich des alten Dorfkerns ist eine Kernzone 3 ausgedehnt.

- o Südlich der Kantonsstrasse wird eine Zentrumszone bezeichnet.

- o Im Bereich der Kantonsstrasse wird im Zusammenhang mit dem Lärmschutz durchgehend eine gemischte Wohn- und Gewerbebenutzung (WG) vorgesehen.

- o Im Bereich Waldisberg ist aus topographischen Gründen entlang der Strasse eine WG3, im rückwärtigen Bereich eine W3 ausgeschieden. Zudem ist das Gebiet mit Höhenbeschränkungen belegt.
- o Die Sonderschule wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.
- o Entlang der Leutschenstrasse sind verschiedene Anpassungen der Zonengrenzen an die Parzellengrenzen vorgenommen worden.

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet

- o Im Bereich Waldisberg ist eine Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Zudem wird ein Aussichts-schutz vorgesehen.

Reservegebiete

- o Östlich Industriegebiet Schwerzi
- o Westlich Waldisberg

Zonenplan Bäch

Auszonung

- o Waldabstandsbereiche, die nicht überbaubar sind, im Bereich Schlyffstrasse

Umzonungen

- o Spezialzone Seeufernutzung im Bereich Bächau
- o Spezialzone Seeufernutzung für die Liegen-schaften Forellenhof und Seeli
- o Entlang der Kantonsstrasse sind beidseitig Misch-nutzungen vorgesehen (Wohngewerbe-zonen, Zentrumszonen).
- o Im Bereich der Grundwasserfassung Bächau 1 ist eine Freihaltezone und für die angrenzenden Gebiete der Korporation Wollerau eine Zone für Sport und Erholung bezeichnet.
- o Eine Fläche entlang der Bächaustrasse, die bereits mit 4- und mehrgeschossigen Bauten überbaut ist, wurde von der W3 in W4 umgezont.
- o Die bisherige Zone K5 wird ersetzt durch die Zentrumszone.
- o Die Grundstücke der Bootswerften Gassmann und Pedrazzini sind als Gewerbe-zonen bezeichnet.
- o Die Wohnüberbauung Neugüetli ist der Zentrums-zone zugeteilt.

Reservegebiet

- o Südlich SBB-Bahnlinie

Zonenplan Wilen

Auszonungen

- o Nichtbebaubare Parzellenteile von 12 m Breite am östlichen Dorfeingang von Wilen (Eulen)
- o Bestehende Rebgebiete Eulen, nördlich der Wilenstrasse und im Bereich Breitenstrasse
- o Grundstücke im Dorfkern Wilen, auf Wunsch des Grundeigentümers

Einzonungen

- o Station SOB Wollerau in Wohn- und Gewerbe-zone WG3
- o Pferdehaltungszone Eulen

Umzonungen

- o Im Gebiet Schnabel-/Egglweg verschiedene Um-zonungen von W3 und W2 (Hanglage) sowie Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- o Erweiterung der Zone W3 an der Schöfflistrasse sowie Bezeichnung von WG3-Zonen nördlich Bahnhof Wollerau
- o Erweiterung Gewerbezone im Bereich Hürüggis-trasse

Gestaltungsplanpflicht-Gebiete

- o Gebiet Fällmis (Erschliessung/Bebauung)
- o Gebiet Kapelle Wilen (Umgebungsschutz) und höhenmässige Staffelung
- o Gebiet Breitenstrasse/Egglweg (Aussicht, Hang-lage)

Reservegebiet

- o Diverse landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ausgezontes Areal angrenzend Dorfkern

Empfindlichkeitsstufen

Aufgrund der eidgenössischen Lärmschutzverord-nung (LSV) sind im Zonenplan die Empfindlichkeits-stufen zuzuordnen.

Es wurde folgendes Konzept Lärmschutz im Zonen-plan angestrebt:

- o Ruhige Wohnzonen sind der Empfindlichkeits-stufe II zugeordnet.
- o Entlang der Hauptverkehrsträger sind nach Mög-lichkeit gemischte Zonen wie Kernzonen, Zentrumszonen, Wohngewerbe-zonen ausge-schieden. In diesen Zonen sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zugelassen. Ge-mischte Zonen sind nach LSV der Empfindlich-keitsstufe III zugeordnet.
- o Eine Aufstufung von reinen Wohnzonen in die Empfindlichkeitsstufe III wurde dort vorgenom-men, wo gewachsene Wohngebiete entlang der Hauptverkehrsträger bestehen und diese auch erhalten werden sollen. Damit soll keine Ände-rung der Bebauungsstruktur in diesen Gebieten vorgenommen werden.
- o Bei öffentlichen Bauten und Anlagen, die eine Mischnutzung oder eher gewerbliche Nutzung aufweisen, wurde ebenfalls eine Empfindlich-keitsstufe III zugeordnet.
- o Die Industriezonen sind der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Das Baureglement

Das Baureglement enthält Bestimmungen, die den Zonenplan näher umschreiben. Das Baureglement muss gemäss PBG mindestens Vorschriften enthalten über

- a) die Bauweise, die Nutzungsart und das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Bauzonen;
- b) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes;

- c) das Mass der in den einzelnen Zonen zulässigen Immissionen;
- d) die Pflicht zur Anlage von Kinderspielplätzen und von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie über die Höhe von Ersatzabgaben.

Ursprünglich war vorgesehen, nur das Nötigste im Baureglement (BR) zu ändern. Es zeigte sich aber schon bald, dass aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen und aufgrund der bisherigen Erfahrungen in der Anwendung eine eingehende Überarbeitung erfolgen muss.

Folgende wesentliche Änderungen sind im Baureglement vorgenommen worden:

Richtpläne

Nebst Zonenplan und Baureglement kann der Gemeinderat neu auch Richtpläne erlassen. Die Richtpläne zeigen, wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt werden und in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen. Die Richtpläne sind für die Behörden verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer. Richtpläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen.

Gestaltungspläne

Die Mindestfläche für den Erlass von Gestaltungsplänen beträgt neu mindestens 3000 m², in der Kernzone und in der Zentrumszone neu mindestens 1500 m².

Damit sind die bisherigen Minimalflächen von 5000 m² auf das gesetzliche Minimum reduziert worden, um architektonisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauungs- und Erschliessungskonzepte zu fördern.

Wo das Interesse an einer sorgfältigen Abstimmung von Überbauung, Aussenraumgestaltung und Erschliessung besonders gross ist, sind im Zonenplan speziell bezeichnete Gestaltungsplanpflichtgebiete festgesetzt worden. Im Anhang zum Baureglement hat der Gemeinderat zu diesen Gestaltungsplanpflichtgebieten Richtlinien erlassen.

Mit Gestaltungsplänen können erhöhte Ausnutzungen gewährt werden.

Erschliessung

Aufgrund der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung hat die Gemeinde für eine zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen zu sorgen und sich auch daran finanziell zu beteiligen, wobei ein grosser Teil auf die Grundeigentümer mittels Beiträgen überwältigt werden kann.

Die Gemeinde besorgt auch den Neu- und Ausbau von geeigneten Rad- und Fusswegen; diese sollen einzelne Gemeindeteile miteinander verbinden.

Mit den Bestimmungen des neuen Baureglementes kann das bisherige Reglement für den Bau von Strassen, Fuss- und Velowegen vom 21. Oktober 1983 aufgehoben werden.

Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Bei Schrägdächern sind Dachflächenfenster, Dach-einschnitte und Dachaufbauten nur noch bis zu einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Bisher war ein Zweitel möglich.

Antennen und Richtstrahlanlagen aller Art sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse und Anordnung das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Naturschutz

Für einzelne Objekte und Gebiete, die als Lebensräume für eine seltene und vielfältige Pflanzen- und Tierwelt besonders wertvoll sind, können aufgrund des Baureglementes durch den Gemeinderat Schutzbestimmungen erlassen oder Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen werden.

Für die Unterschutzstellung können einmalige Abgeltungsbeiträge und für die Pflege Bewirtschaftungsbeiträge ausgerichtet werden.

Konstruktions- und Hygienevorschriften

Die Hygienevorschriften wurden insofern geändert, als neu die Mindestfläche von Wohn- und Schlafräumen 8 m² (bisher 6 m²), und die lichte Raumhöhe mindestens 2.20 m (bisher 2.25 m) aufweisen muss. Den Nutzungszonen sind im Zonenplan Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet worden. Die Empfindlichkeitsstufen sind im Baureglement beschrieben.

Verkehrssicherheit, Parkierung

Die Parkplätze sind dauernd dem Zweck zu erhalten; bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind für den Mehrbedarf Parkplätze zu schaffen.

Bei speziellen Nutzungen und besonderen Standorten legt der Gemeinderat die Anforderungen für Parkplätze aufgrund anerkannter Richtlinien fest. Er kann die Unterschreitung der geforderten Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Luftreinhalteverordnung bewilligen.

Die Strassenabstände sind differenziert worden. In der Landhauszone L2 und in der Wohnzone W2 beträgt der Strassenabstand, ab Fahrbahn- oder Trottoirrand, mindestens 3 m.

In der Kern- und Zentrumszone wird der Strassenabstand in Berücksichtigung der bestehenden Fassadenflucht festgelegt. Für die Fussgängerführung sind zwischen Strassenrand und Erdgeschoss mindestens 2 m freizuhalten.

Ausnutzungsziffer

Aufgrund des PBG ist im Baureglement ein Nutzungsmass für die einzelnen Zonen festzulegen. Das bisherige Nutzungsmass, die Ausnutzungsziffer, wurde auch beim neuen BR beibehalten, jedoch wurden wesentliche Modifikationen und Erleichterungen vorgenommen:

- o **Anrechenbarkeit der Bruttogeschossfläche**
Bei der Ausnützung nicht mehr mitgerechnet werden Dach- und Attikageschosse sowie Wintergärten bis max. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Geschoss. Bei Wintergärten mit mehr als 15 % wird nur die Mehrfläche angerechnet. Räume in Dachgeschossen mit einer Stehhöhe von weniger als 2.20 m werden künftig ebenfalls nicht mehr angerechnet. Auch Wärmedämmungen, die nachträglich an bestehenden Bauten aufgebracht werden, sollen in Zukunft nicht mehr angerechnet werden.
- o **Anrechenbare Landfläche**
Erschliessungen für weniger als 4 Wohneinheiten dürfen neu ebenfalls als anrechenbare Landfläche mitberücksichtigt werden.
- o **Ausnützungsmass**

	bisher	neu
Kernzone K3	0.70	keine AZ
Zentrumszone	–	keine AZ
Hafenzone	–	0.70
WG4	0.70	0.75/0.65
WG3	0.60	0.70/0.60
W2	0.30/0.40	0.45
W3	0.60	0.60
W4	0.60	0.65
L	0.30	0.30

Gewerbe- und Industriezonen haben wie bisher keine Ausnützungsbeschränkung. Die Ausnützung richtet sich nach den max. Grenzabständen und Gebäudehöhen.

Für Gestaltungspläne können die Ausnützungsziffern, wenn besondere Qualitäten vorhanden sind, um weitere 10 % erhöht werden.

Grenz- und Gebäudeabstände

Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, durch Säulen abgestützte Balkone, Erker usw., werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt.

Bei bestehenden Bauten darf bei nachträglichem Anbringen einer Aussenisolation der Grenz- und Gebäudeabstand um das Mass der Konstruktionsstärke unterschritten werden.

Nebenbauten auf demselben Grundstück dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

Neue Zonen

Die **Zentrumszone** bezweckt die Schaffung von neuen Ortszentren. Erwünscht sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten, Verwaltungsbauten usw., sowie Wohnungen.

Die **Zone für Sport und Erholung** ist für Anlagen bestimmt, die im öffentlichen Interesse zu Sport- und

Erholungszwecken sowie für Familiengärten genutzt werden sollen.

Die **Pferdehaltungszone** bezweckt das Erstellen von Bauten und Anlagen, die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Zucht- und Pensionspferden dienen. Eine über die Pferdehaltung hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung ist untersagt.

In der **Spezialzone Seeufernutzung** ist der Bestand und eine angemessene Erweiterung der bestehenden Nutzungen und Bauten gewährleistet. Ein grösseres Bauvolumen ist gestattet für Kur-, Tourismus- und Restaurationsbetriebe, sofern zugunsten der Öffentlichkeit das Recht für einen Seezugang mit entsprechenden Anlagen erteilt wird und sich die Hochbauten bezüglich Dimension und Gestaltung gut ins Landschaftsbild einfügen.

In der **Zone für gewerblichen Gartenbau** sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für die gartenbauliche Nutzung bestimmte bodenabhängige eingeschossige Treibhäuser sind zugelassen.

Die Überbauung und Nutzung der **Hafenzone** richtet sich nach dem Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik», das sich im Anhang zum Baureglement befindet.

Die **Schutzzone historischer und kultureller Stätten** bezweckt die Wahrung schützenswerter historischer und kultureller Stätten.

Die **Grundwasserschutzonen** II und III werden anderen Nutzungszonen überlagert. Es gelten die Einschränkungen der rechtskräftigen Schutzzonenglemente.

Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform. Zur Sicherung der Zweckbestimmung kann die Bewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen werden, die als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind.

Die Bezeichnung von **Reservegebieten** hat Richtplancharakter. Sie bedeutet, dass der Gemeinderat bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung (Art. 15 RPG) der Gemeindeversammlung eine Erweiterung der Bauzonen primär in Reservegebieten vorschlagen soll. Ein Anspruch auf Umwandlung in Bauzonen besteht aber nicht.

Bauzonenflächen

Bisheriger Baulandverbrauch

Eine Untersuchung im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgrund der realisierten Bauten und Anlagen in der Gemeinde Freienbach hat gezeigt, dass zwischen 1971 und 1990 insgesamt 116,6 ha Bauzonen-Fläche beansprucht worden ist. Dies ergibt für 15 Jahre (Planungshorizont) einen Verbrauch von ca. 92 ha Bauzonen.

Bauzonenflächen im neuen Zonenplan

Der für die Gemeindeversammlung vorliegende Zonenplan weist insgesamt ca. 372 ha Bauzonen auf (siehe «Zusammenstellung der Zonen für die fünf Ortschaften der Gemeinde Freienbach»). Davon sind ca. 107 ha nicht überbaut.

Bauzonenkapazität des neuen Zonenplanes

Heute sind insgesamt ca. 265 ha Bauzonen überbaut. Innerhalb dieser Bauzonen wohnen ca. 11 800 Einwohner und es sind ca. 6400 Arbeitsplätze vorhanden. Basierend auf dem Erfahrungswert und unter Berücksichtigung aller einflussnehmenden Faktoren ergibt sich eine mögliche Kapazität von 16 000 Einwohnern, was bei dem heutigen Bevölkerungsstand von 11 800 Einwohnern einer Zunahme von 4200 Einwohnern entsprechen würde. Ob und wann diese Kapazität überhaupt erreicht werden kann, hängt von zahlreichen Faktoren ab, die nicht im Einflussbereich der Raumplanung liegen, wie

- o wirtschaftliche Situation;
- o rechtliche Beeinflussung von anderen Gesetzen;
- o Kaufs- und Verkaufsbereitschaft von Investoren und Grundeigentümern;
- o Angebot innerhalb Region;
- o Ansprüche bezüglich Flächenbedarf für Wohnen und Arbeiten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Freienbach auch im nächsten Jahrzehnt eine im Vergleich zum kantonalen Mittel unterdurchschnittliche Bevölkerungszunahme aufweisen wird.

Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik»

Im Rahmen der Zonenplanrevision hat die Steinfabrik Zürichsee AG das Gesuch gestellt, ihr gesamtes Areal aus der Industriezone 2 in eine gemischte Wohn- und Gewerbezone zu überführen. Die Firma erklärte sich bereit, auf ihrer ganzen Grundstückslänge entlang dem See sowie im Bereich der Haab total ca. 10 000 m² Land der Gemeinde unentgeltlich zu Eigentum abzutreten. Im weitern verpflichtete sie sich, für allfällige Bedürfnisse der Gemeinde im Bereich der Haab und im Bereich der östlichen Einbuchtung zusätzlich Flächen in der Grösse von ca. 6000 m² im Baurecht abzugeben. Das Mitwirkungs-

verfahren für diese Umzonungen erfolgte vom 20. November 1990 bis 28. Februar 1991.

Die ausgehandelten Bedingungen sind Bestandteil des Zonenplanes und des Baureglementes, Anhang B, Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik». Der neue Zonenplan sieht für das Areal der Steinfabrik AG eine Hafenzone mit Gestaltungsplanpflicht und eine Zone öffentlicher Bauten und Anlagen vor (Seite 33 bis 36 Baureglement).

Vor der rechtskräftigen Umzonung sind die Dienstbarkeitsverträge für die Abtretung des Landstreifens am See an die Gemeinde und den Baurechtsvertrag über die ca. 6000 m² Hafenzone abzuschliessen. Mit der Steinfabrik Zürichsee AG konnten die nachfolgenden Verträge auf dem Notariat abgeschlossen werden:

a) Abtretungsvertrag

Die Steinfabrik Zürichsee AG tritt der Gemeinde entschädigungslos entlang dem See und im Bereich der Haab Land im Ausmass von ca. 9984 m² und Gewässerfläche im Ausmass von ca. 1556 m² ab. Zulasten der Parzellen Steinfabrik, zugunsten der Gemeinde (Baurecht) wird ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für die sämtlichen Bedürfnisse des Grundstückes eingeräumt. Die Gemeinde trägt anteilmässig im Verhältnis der Interessen an die Kosten der Wartung und des Unterhalts sowie der Erneuerung bei. Die Eigentumsübertragung an die Gemeinde Freienbach erfolgt entschädigungslos. Der Besitzantritt erfolgt

- für den Landstreifen ab der Haab ostwärts mit dem Grundbucheintrag und
- für das die Haab umfassende Gelände nach gegenseitiger Absprache, spätestens am 1. Januar 1997.

Die Gemeinde ist befugt, innert einer Halbjahresfrist nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes von der Steinfabrik Zürichsee AG den Abbruch der Hochbauten auf dem Vertragsareal und dessen Räumung zu verlangen. Wird kein solches Begehren gestellt, sind die Bauten und Anlagen auf den Besitzantritt von Beweglichkeiten und Einrichtungen zu räumen und der Gemeinde zu übergeben.

Die Notariats- und Vermessungskosten bezahlt die Gemeinde.

b) Baurechtsvertrag

Die Steinfabrik Zürichsee AG erteilt der Gemeinde ein Baurecht für das Grundstück B im Ausmass von ca. 6000 m² und für das Grundstück C im Ausmass von ca. 756 m² gemäss Plan 1:500 vom Büro J. Caffisch + Partner, Richterswil. Die Gemeinde darf auf der Parzelle B Bauten und Anlagen, die den jeweils gültigen Bau- und

Zonenvorschriften entsprechen, und auf der Baurechtsparzelle C eine öffentliche Anlage errichten. Nicht gestattet ist die Erstellung von Hochbauten auf Parzelle C.

Das Baurecht dauert 99 Jahre. 10 Jahre vor Ablauf sind Verhandlungen über einen neuen Baurechtsvertrag aufzunehmen. Kommt es bis zum Ablauf der Baurechtsdauer nicht zu einer Erneuerung, geht das Baurecht unter. Die bestehenden Bauwerke fallen dem Grundeigentümer heim. Für die heimfallenden Bauten ist eine Entschädigung zu leisten. Diese entspricht dem Zeitwert der Bauten bei Ablauf des Baurechts.

Der jährliche Baurechtszins beträgt für die Fläche von 1000 m² Fr. 25.– pro m² und Jahr = Fr. 25 000.–, für die restliche Fläche von 5756 m² Fr. 1.– pro m² und Jahr = Fr. 5756.–, total Fr. 30756.–. Die Anpassungen des Baurechtszinses erfolgen für die eine Hälfte nach dem Konsumentenpreis-Index und für die andere Hälfte nach Massgabe des Zinsfusses der Kantonalbank Schwyz für variable Althypotheken auf Wohnliegenschaften. Der Baurechtszins wird jeweils nach fünf Jahren dem Konsumenten-Indexpreis angepasst. Der Betrag von Fr. 30756.– gilt als Minimalzins.

Zugunsten der Baurechtsparzelle, zulasten der Grundstücke der Steinfabrik Zürichsee AG wird ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt. Die Gemeinde beteiligt sich anteilmässig im Verhältnis der Interessen an den Kosten der Wartung und des Unterhalts sowie der Erneuerung.

An der Erschliessung beteiligt sich die Gemeinde im Verhältnis ihrer Interessen. Dabei ist der Beitrag der Gemeinde für das ihr übertragene Seeanstossland, das Baurechtsareal und ihre übrigen Interessen zu berücksichtigen.

Baubeschränkung und Ausnützungstransfer

Die Gemeinde überträgt auf einer Fläche von 5756 m² des Baurechtsareals die Ausnützung an die Steinfabrik Zürichsee AG. Die transferierte Ausnützung steht den berechtigten Nachbargrundstücken der Steinfabrik Zürichsee AG zur Verfügung. Auf der restlichen Baurechtsparzelle von 1000 m² darf die Gemeinde Bauten und Anlagen unbesehen von dieser Dienstbarkeitsbeschränkung erstellen. Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages wird primär das Ziel verfolgt, die 6756 m² für einen möglichst günstigen Baurechtszins für die Gemeinde sicherzustellen. Für die Fläche mit Ausnützungstransfer beträgt der Baurechtszins lediglich Fr. 1.– pro m². Die Gemeinde hat keine finanzielle Möglichkeit, die ganze Baurechtsparzelle in nächster Zeit zu überbauen. Die Teilfläche von 1000 m² steht für

die Nutzung der allenfalls stehenbleibenden Gebäude oder für ein Kleinobjekt der Gemeinde zur Verfügung.

Mit diesem Nutzungstransfer kann die Gemeinde heute – in Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten – diese Landfläche am See für die Öffentlichkeit für 99 Jahre sicherstellen.

Der Besitzantritt erfolgt nach gegenseitiger Absprache, spätestens am 1. Januar 1997. Die Gemeinde ist befugt, spätestens am Tage des Besitzantrittes von der Steinfabrik den Abbruch der Hochbauten auf dem Baurechtsareal und dessen Räumung innert Halbjahresfrist zu verlangen. Stellt sie kein solches Begehren, sind die Bauten und Anlagen auf den Besitzantritt von Einrichtungen zu räumen und der Gemeinde zu übergeben.

Die Kosten für Notariat und Vermessung bezahlen Gemeinde und Steinfabrik Zürichsee AG je zur Hälfte.

Die Verträge für die Landschenkung und das Baurecht wurden unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Gemeindeversammlung der Revision von Bau- und Zonenplanung zustimmt und diese vom Regierungsrat genehmigt wird. Lehnen die Stimmberechtigten die Ortsplanung ab, fällt sowohl der Schenkungs- wie auch der Baurechtsvertrag ohne weiteres entschädigungslos dahin.

Verfahrensschritte

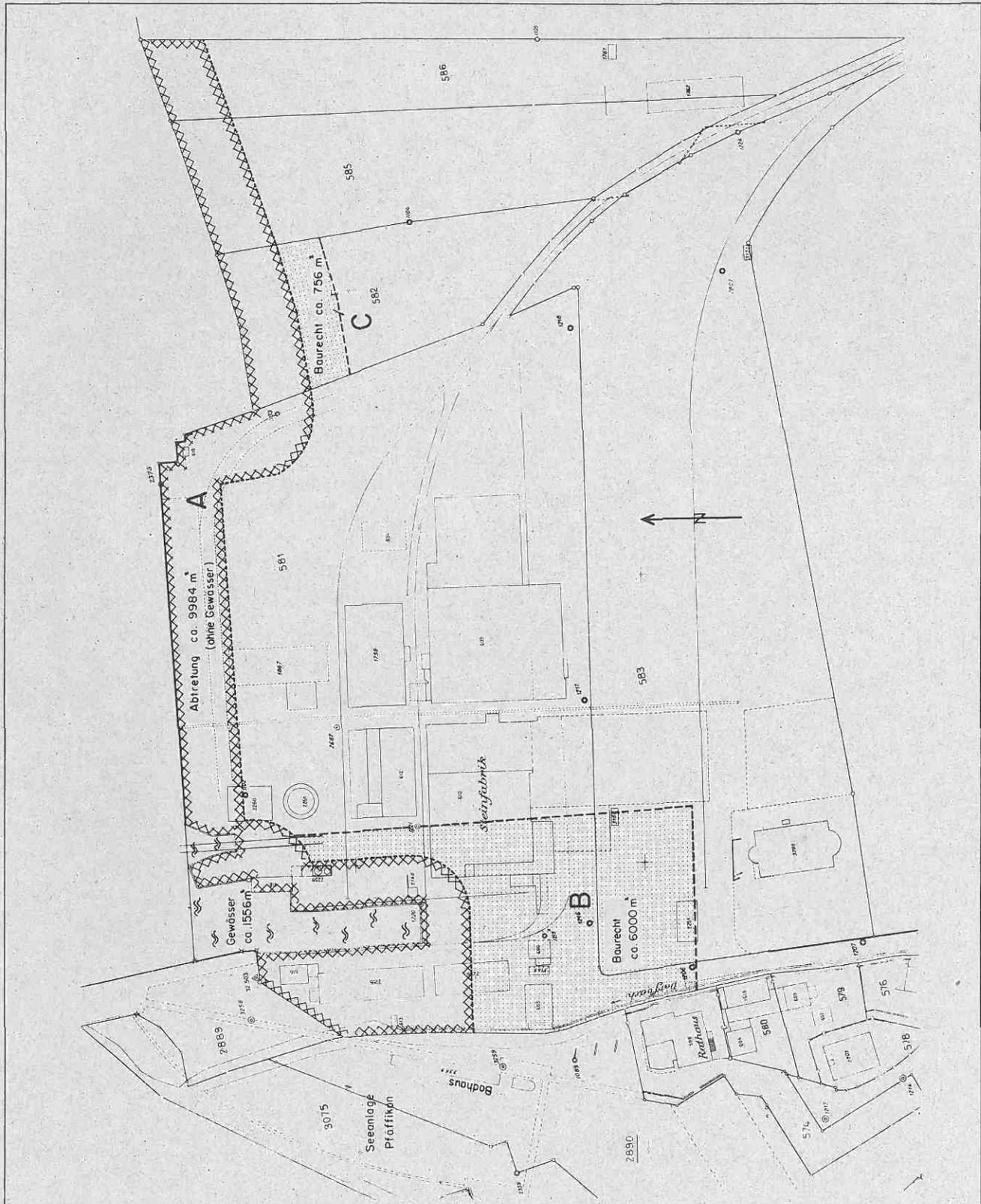
- Öffentliche Beurkundung der Verträge am 13. Oktober 1993
- Volksabstimmung am 28. November 1993, Genehmigung der Verträge
- Genehmigung der Zonenplanung durch übergeordnete Instanzen
- Eintrag der Landabtretungs- und Baurechtsverträge im Grundbuch (Eigentumsübertragung) nach Rechtskraft des Zonenplanes und gleichzeitig Besitzantritt für Landstreifen ab der Haab ostwärts
- Gestaltungsplanverfahren
- Besitzantritt für Rest Schenkungs- und Baurechtsfläche, spätestens am 1. Januar 1997

Empfehlung

Die Zonenpläne für die fünf Ortschaften unserer Gemeinde und das Baureglement sind das Ergebnis einer guten und sehr intensiven Zusammenarbeit zwischen dem Gemeinderat, der Ortsplanungskommission und dem beauftragten Planungsbüro. Die Bevölkerung wurde durch das Mitwirkungsverfahren und die Orientierungsversammlungen umfassend in die Ortsplanungsrevision einbezogen.

Die Vorstellungen und Wünsche der Grundeigentümer und Einwohner sind ganz unterschiedlich. Aus diesem Grunde konnten nicht alle Einwendungen, Einsprachen und Begehren berücksichtigt werden. Beim Zonenplan und Baureglement handelt es sich um eine ausgewogene Vorlage. Mit dieser Zonenplanung kann sich die Gemeinde überdies für

dauernd und entschädigungslos 9984 m² Land am See sichern und für 6756 m² Land in der Hafenzone einen langfristigen Baurechtsvertrag abschließen. Der Gemeinderat empfiehlt Zustimmung. Damit kann ein mehrjähriges und sehr arbeitsintensives Verfahren abgeschlossen werden.



Zusammenstellung der Zonen für die 5 Ortschaften der Gemeinde Freienbach

3. öffentliche Auflage ist berücksichtigt

	Pfäffikon		Freienbach		Wilten		Bäch		Hurden	
	überbaut (ha)	unüberb. (ha)								
Kernzone	0.9		2.4	1.4	1.4		1.5	0.3		
Zentrumszone	6.7	4.7	3.3	0.3			4.7	0.7		
Wohn- und Gewerbezone 4 Ge.	13.1	2.2	7.9	0.3	2.1	0.1	3.3	0.9		
Wohn- und Gewerbezone 3 Ge.	2.6	4.1	3.5		1.2	4.9	0.7	0.3	0.1	0.2
Wohnzone 4 Geschosse	7.6	1.9	1.8	1.4	1.9	0.5	1.2			
Wohnzone 3 Geschosse	12.3	5.1	3.3	1.2	6.1	4.5	1.8	2.7		
Wohnzone 2 Geschosse	11.8	7.5	8.5	2.9	23.3	13.0	6.2	0.2	3.6	2.1
Landhauszone	15.1	1.5	4.3	3.1			8.8	2.7		
Zone für öff. Bauten und Anlagen	9.7	6.9	7.5	1.0	1.4	2.1	1.1			
Zone für Sport und Erholung	1.1		0.4	5.2			1.8			
Intensiverholungszone						0.4				
Spezialzone Seeufernutzung			0.8				1.4			
Gewerbezone	18.9	3.2	2.4	0.7	1.5	3.3	2.5	1.5		
Industriezone 1 + 2	16.1	3.6	12.5	3.6			3.0			
Zone für gewerblichen Gartenbau				0.6						
Hafenzone	3.0	3.1								
Schutzzone historischer und kultureller Stätten	1.1	0.2				0.4				
TOTAL ÜBERBAUT	120.0	44.0	58.6	21.7	38.9	29.2	36.5	9.0	11.1	2.6
TOTAL UNÜBERBAUT										
TOTAL BAUZONEN	371.6	164.0	80.3		68.1		45.5		13.7	