

Traktandum 2

Beschlussfassung über die Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon

Antrag des Gemeinderates

1. Der Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon gemäss öffentlicher Auflage vom 8. Januar 2010, Amtsblatt Nr. 1, bestehend aus
 - Teilzonenplan Massstab 1:2'500,
 - Ergänzungen der Artikel 6, 12a (neu), 19, 24a (neu), 33 und 35a (neu) sowie Anhang F (neu) des Baureglements,wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Ausgangslage

1.1 Lage

Die Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon umfasst den für die weitere Entwicklung des Dorfs wichtigen Bereich beidseits der Churerstrasse und erstreckt sich vom Schulhaus Brüel im Westen bis zur Brücke Gwattstrasse im Osten. Die Gesamtfläche beträgt rund 145'000 m². Der Bahnhof Pfäffikon als regional bedeutender Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs grenzt im Norden direkt an das Gebiet.

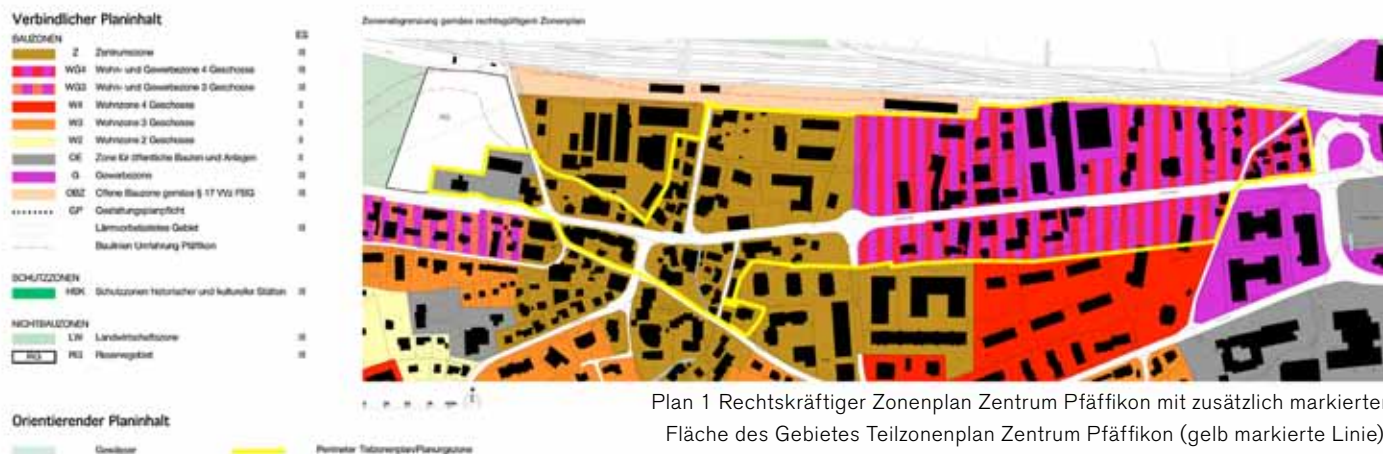


Abb. 1: Lage des Gebietes Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon (rot markierte Fläche).

Traktandum 2

1.2 Rechtskräftiger Zonenplan

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet der Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon in vier verschiedene Bauzonen eingeteilt: Zentrumszone, Gewerbezone, Wohn- und Gewerbezone WG4, sowie im Westen eine kleine Fläche mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



2. Planungsabsichten des Gemeinderates

2.1 Voraussetzungen

Eine städtebauliche Aufwertung des Zentrums von Pfäffikon ist aus zwei Gründen notwendig:

- Das Erscheinungsbild des Zentrums von Pfäffikon hat sich infolge der intensiven Bautätigkeit stark verändert. Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren rund die Hälfte des Zentrums Pfäffikon um- oder neugebaut wird – dies auch ohne Teilzonenplanung. Eine gezielte Lenkung dieser Entwicklung soll dazu beitragen, die Lebensqualität im Zentrum zu erhöhen.
- Im Richtplan des Kantons Schwyz ist festgesetzt, dass die Gemeinde Freienbach bei ihrer weiteren Planung die regionalen Zentrumsfunktionen von Pfäffikon stärken muss: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs (Bahnhof Pfäffikon) auszurichten. Das Gebiet im Umfeld der Churerstrasse zwischen Dorfzentrum und Schweizerhof ist städtebaulich aufzuwerten und in einer angemessenen Dichte zu bebauen.

2.2 Ziele

Mit der vorliegenden Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon will der Gemeinderat ein zeitgemässes, verdichtetes und lebenswertes Zentrum schaffen. Konkret sollen folgende Ziele erreicht werden:

– Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur im Dorfzentrum wird geordnet weiterentwickelt. Mit Einzelbauten, einem durchgehenden öffentlichen Raum und mit wichtigen Nutzungen für die Bevölkerung in den Erdgeschossen (Läden, kleine Dienstleistungsbetriebe, Restaurants usw.) soll eine hohe Lebensqualität erreicht werden. Die vorherrschenden Nutzungen sind Arbeiten und Wohnen.

– Freiräume, Landschaft und Ökologie

Der öffentliche Freiraum wird konsequent gesichert und gestaltet. Es werden vermehrt öffentliche Räume geschaffen. Die Gestaltung der Aufwertungsmassnahmen richtet sich nach städtebaulichen und ökologischen Kriterien.

– Verkehr

Der Teilzonenplan fördert eine ausgewogene Verkehrsplanung, bei der die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer berücksichtigt werden. Das Wegnetz für Fussgänger und Radfahrer wird verdichtet und verfeinert und auf das Netz des öffentlichen Verkehrs ausgerichtet. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs wird durch die Teilzonenplanung unterstützt. Dank der optimalen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr lässt sich die Zahl der geforderten Pflichtparkplätze bei Baugesuchen stark reduzieren. Trotz der baulichen Verdichtung wächst

Traktandum 2

somit die verkehrliche Belastung des Zentrums weniger als mit dem rechtskräftigen Zonenplan. Das Parkplatzangebot umfasst oberirdische Kurzzeitparkplätze für das Gewerbe sowie unterirdische Sammelgaragen.

2.3 Was wird angepasst und ergänzt?

– Allgemein

Die Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon umfasst eine Anpassung des Zonenplans und des Baureglements. Im Baureglement sind die neuen Bestimmungen klar und einfach formuliert. Da für alle Bauvorhaben im gesamten Gebiet der Teilzonenplanung jeweils ein Gestaltungsplan erstellt werden muss (siehe unten «Baureglement»), ergänzt ein entsprechender Anhang das Baureglement. Dieser erläutert die städtebaulichen Ziele des Gemeinderates und hilft den Bauherren, ihr Vorhaben im Sinne eines lebendigen Dorfkentrums mit hoher Lebensqualität zu planen und das angestrebte Gesamtbild zu erreichen. Ein Beirat begleitet Bauherren und Gemeinderat in Bezug auf städtebauliche und gestalterische Fragen – also sowohl beim Erarbeiten wie beim Prüfen der Gestaltungspläne und Bauvorhaben. Diese Kombination von klaren Vorschriften (Baureglement) und fachlich ausgewiesener Begleitung (Beirat) fördert ein qualitativ hochstehendes geordnetes Bauen.

– Zonenplan

Der grösste Teil des Perimeters der Teilzonenplanung wird neu in die neue Zentrumszone Z2 überführt. Die bereits vorhandene Zentrumszone Z der Gemeinde Freienbach bleibt bestehen soweit sie nicht im Perimeter liegt. Die Liegenschaft Brüel der Gemeinde an der Ecke Churer-/Unterdorfstrasse (KTN 1272) in der heutigen Zentrumszone Z wird neu in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE umgezont.

– Baureglement

Im Artikel 35a des Baureglements werden für die neue Zentrumszone Z2 der Zonenzweck, die zulässigen Nutzungen, die Gebäude- und Firsthöhen, die Dichte und der Wohnanteil definiert. Für die gesamte Zentrumszone Z2 gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 6 und 53 des Baureglements. Detaillierte Richtlinien zum Zentrum Pfäffikon sind im Anhang F zum Baureglement formuliert. Die weiteren Anpassungen im Baureglement sind vollständig im Kapitel 4.2 abgedruckt.

3. Verfahrensschritte

3.1 Städtebauliches Richtkonzept Zentrum Pfäffikon

Um das Zentrum von Pfäffikon städtebaulich aufzuwerten, hat der Gemeinderat 2008 nach erfolgtem Wettbewerbsverfahren das städtebauliche Richtkonzept Zentrum Pfäffikon erarbeitet. Dieses Richtkonzept entspricht den Zielen des Gemeinderats und erfüllt die Bedingungen des kantonalen Richtplans.

3.2 Start Teilzonenplanung

Im 2008 beschloss der Gemeinderat, eine Teilzonenplanung für das Dorfkzentrum von Pfäffikon zu erarbeiten und dem Stimmvolk zur Abstimmung vorzulegen. Die Umsetzung der Teilzonenplanung ist nicht an die Realisierung der Umfahrung Pfäffikon geknüpft.

3.3 Planungszone

Um die Umsetzung des «Städtebaulichen Konzepts Zentrum Pfäffikon» mittels einer Teilzonenplanung zu sichern, beschloss der Gemeinderat am 10. April 2008 für das Teilzonenplangebiet den Erlass einer Planungszone (Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 2008). Dadurch können Bauvorhaben, die nicht im Einklang mit den Zielen des städtebaulichen Konzepts stehen, zurückgestellt werden. Am 24. März 2011 verlängerte der Gemeinderat die Planungszone um zwei Jahre (Amtsblatt Nr. 16 vom 21. April 2011). Die Planungszone verfällt definitiv im April 2013. Ist bis dann die Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon vom Stimmbürger nicht angenommen und vom Regierungsrat nicht genehmigt worden, gelten wieder die Bestimmungen der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung.

3.4 Informations- und Mitwirkungsverfahren Teilzonenplanung

Im Frühling 2009 wurde der Entwurf der Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon in alle Haushalte verteilt und zur Diskussion gestellt. Aus diesem Informations- und Mitwirkungsverfahren gingen 16 Einwendungen von Organisationen, Parteien, Firmen und Privatpersonen beim Gemeinderat ein. Die Einwände wurden von der

Traktandum 2

Planungskommission und dem Gemeinderat eingehend behandelt und in einem Bericht (17. Juni 2009) zusammengefasst (http://www.freienbach.ch/documents/vtxt1/DE/090617_Bericht_Mitwirkungsverfahren.pdf). Dieser wurde den Einwendenden zugestellt.

3.5 Öffentliche Auflage und Rechtsverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Teilzonenplanung vom 8. Januar bis 8. Februar 2010 gingen beim Gemeinderat 14 Einsprachen ein. Soweit auf diese einzutreten war, wurden sie vom Gemeinderat behandelt. Zwei Gemeinderatsbeschlüsse wurden beim Regierungsrat angefochten. Dieser hiess eine der beiden Beschwerden insofern teilweise gut, als er Art. 12a Abs. 3 des Baureglemententwurfs so formulierte, dass die Kosten der externen Fachleute des Beirats nur im Rahmen der Gebührenordnung von den Planungs- und Bauwilligen bzw. den Baugesuchstellern oder Verfassern der Gestaltungspläne zu tragen sind. Die zweite Beschwerde wurde vollständig abgewiesen. Gegen einen dieser Regierungsratsentscheide wurde daraufhin beim Verwaltungsgericht erfolglos rekuriert.

3.6 Verfahren im Überblick

2007	Städtebaulicher Studienauftrag Zentrum Pfäffikon	Erarbeitung «Städtebauliches Konzept Zentrum Pfäffikon» durch vier Städtebauteams. Auswahl des Siegerkonzepts durch Fachjury mit Vertretern der Gemeinde.
23. April 2008	Information Grundeigentümer	Präsentation und Information aller Grundeigentümer im Planungsperimeter über den Ausgang des Studienauftrags und über das weitere Vorgehen.
25. April 2008	Erlass Planungszone	Erlass einer Planungszone im Sinne von Art. 27 RPG, §14 PBG (Publikation im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 2008) über den mittleren Bereich des Zentrums von Pfäffikon.
3./4. Mai 2008	Öffentliche Präsentation	Präsentation des Siegerprojekts an der GEWA in Freienbach.
Mai bis September 2008	Entwurf Teilzonenplanung Pfäffikon	Überführung des städtebaulichen Konzepts in die Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon.
Oktober bis Dezember 2008	Kantonale Vorprüfung	Einreichung der Teilzonenplanung Pfäffikon bestehend aus Teilzonenplan, Ergänzungen des Baureglements und Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz zur Vorprüfung.
Januar bis März 2009	Bereinigung Vorlage	Bereinigung der Teilzonenplanung aufgrund der kantonalen Vorprüfung.
22. April bis 15. Mai 2009	Mitwirkungsverfahren	Durchführung des Mitwirkungsverfahrens.
Juni bis Juli 2009	Behandlung Einwendungen	Behandlung der 16 eingereichten Einwendungen durch die Planungskommission und den Gemeinderat, Bereinigung der Teilzonenplanung.
8. Januar bis 8. Februar 2010	Öffentliche Auflage	30-tägige öffentliche Auflage der Teilzonenplanung.
März bis Juli 2010	Behandlung Einsprachen	Behandlung der 14 eingegangenen Einsprachen durch den Gemeinderat.
12. August 2010	Erlass Einspracheentscheide durch den Gemeinderat	
9./10. September 2010	Beschwerden gegen Einspracheentscheide	Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderats werden zwei Beschwerden beim Regierungsrat erhoben.
13. Dezember 2011	RRB Nrn. 1203 und 1204/2011	Der Regierungsrat heisst eine der beiden Beschwerden teilweise gut, indem er Art 12a Abs. 3 des Baureglemententwurfs neu wie folgt formuliert: «Die Planungs- und Bauwilligen bzw. Geschsteller oder Verfasser der Gestaltungspläne haben die Kosten der externen Fachleute des Beirats im Rahmen der Gebührenordnung zu tragen». Die zweite Beschwerde wird vollumfänglich abgewiesen.
10. Januar 2012	Beschwerde gegen den Regierungsratsbeschluss beim Verwaltungsgericht	Ein Beschwerdeführer erhebt Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den regierungsrätlichen Beschwerdeentscheid.
8. März 2012	Verwaltungsgerichtsentscheid	Die Beschwerde wird vom Verwaltungsgericht abgewiesen.
19. Oktober 2012 25. November 2012	Gemeindeversammlung/ Urnenabstimmung	Die Vorlage wird der Gemeindeversammlung/ Urnenabstimmung vorgelegt.
	Genehmigung durch Regierungsrat	Nach Annahme der Teilzonenplanung durch die Stimmbürger muss die Vorlage dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet werden.
	Bundesgericht	Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat besteht für die vor Verwaltungsgericht unterlegene Partei die Möglichkeit, beim Bundesgericht Beschwerde einzureichen.

Traktandum 2

4. Genehmigungsinhalt

4.1 Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon

Gemäss Auflage vom 8. Januar bis 8. Februar 2010
 Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon

Teilzonenplan

18.Mai 2012

(Die Textlichen Ergänzungen sind rot dargestellt)

Verbindlicher Planinhalt

BAUZZONEN	
Z	Zentrumszone
ZZ	Zentrumszone 2
WG4	Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse
W4	Wohnzone 4 Geschosse
W3	Wohnzone 3 Geschosse
W2	Wohnzone 2 Geschosse
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
G	Gewerbezone
OBZ	Offene Bauzone gemäss § 17 WvZ PBG
GP	Gestaltungsplanpflicht
	Lärmvorbelastetes Gebiet
	Baulinien Umfahrung Pfäffikon

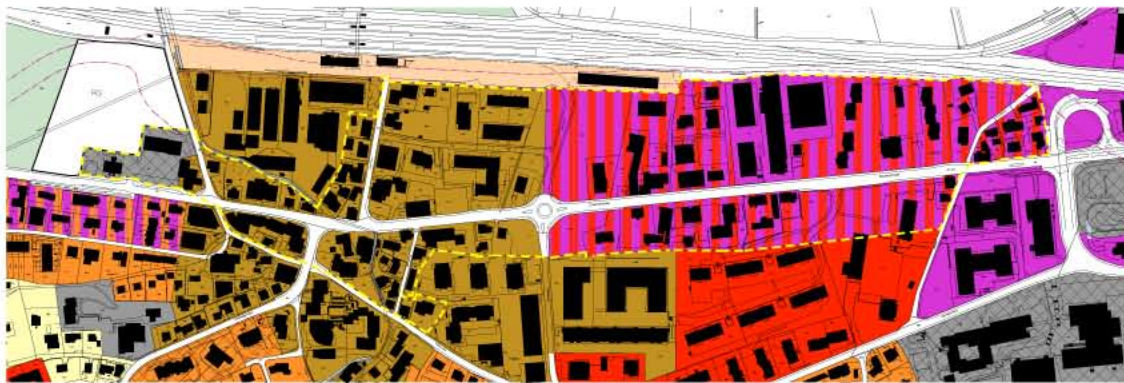
SCHUTZZONEN	
ES	HSK Schutzzonen historischer und kultureller Stätten

NICHTBAUZZONEN	
LW	Landwirtschaftszone
RG	Reservegebiet

Orientierender Planinhalt

	Gewässer
--	----------

Zonenabgrenzung gemäss rechtsgültigem Zonenplan



Zonenplanänderung



Neuer Zustand mit Zonenplanänderung



Traktandum 2

4.2 Ergänzungen im Baureglement

Gemäss Auflage vom 8. Januar bis 8. Februar 2010

Nachfolgend ist die Ergänzung des Baureglements inklusive neuer Anhang F des Baureglements inhaltlich genau wie im Auflageverfahren vom 8. Januar 2010 abgedruckt, inklusive des vom Regierungsrat verfügten Baureglementartikels 12a Abs. 3 (RRB Nrn. 1203 und 1204/2011). Änderungen zum bestehenden, rechtskräftigen Baureglement sind **rot** markiert.

II.

PLANUNGSMITTEL

Art. 6

Gestaltungsplan

- 1 Der Gemeinderat kann unter Beachtung von Art. 53 auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für ein zusammenhängendes Gebiet von mindestens 3'000 m², in der Kernzone sowie den Zentrumszonen von mindestens 1'500 m², einen Gestaltungsplan erlassen.
- 2 Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Vorschriften des Kantons und der Gemeinde abweichen können, sofern mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise erreicht werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.
- 3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Besteht Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können sich diese nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört.
- 4 In Einzelfällen kann der Gemeinderat Grundeigentümer von der Gestaltungsplanpflicht in der Zentrumszone Z2 befreien, wenn wesentliche Gründe vorliegen, welche die Errichtung eines Gestaltungsplans massgeblich erschweren und wenn ein solcher aus städtebaulichen Überlegungen nicht zwingend erforderlich ist.
- 5 Der Gemeinderat erlässt die Gestaltungspläne nach § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Traktandum 2

III.

GESTALTUNG, SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Beirat für städte-
bauliche und
gestalterische Fragen

Art. 12a

1 Der Gemeinderat ernennt einen Beirat für städtebauliche und gestalterische Fragen. Dieser setzt sich zusammen aus ausgewiesenen externen Fachleuten und Vertretern der Gemeinde.

2 Der Beirat formuliert in speziellen Fällen Empfehlungen zuhanden der Bewilligungsbehörde. Es sind dies namentlich bei:

- a) Abweichungen von den Vorschriften über die Kernzone gemäss Art. 34 sowie die Zentrumszonen gemäss Art. 35 und 35a;
- b) der Erteilung von Ausnahmegewilligungen aus gestalterischen Gründen;
- c) der Beurteilung von Bauten und Anlagen in der Kernzone, der Zentrumszone sowie der Zentrumszone Z2;
- d) der Beurteilung von Bauten und Anlagen in Schutzzonen sowie im Umfeld von Denkmalschutzobjekten;
- e) gestalterischen Massnahmen im öffentlichen Raum und an zentralen Lagen mit Publikumsverkehr;
- f) der Beurteilung von Bauten und Anlagen, die den Gestaltungsgrundsatz gemäss Art. 11 nicht erfüllen;
- g) der Beurteilung von Gestaltungsplänen.

3 Die Planungs- und Bauwilligen bzw. die Baugesuchsteller oder Verfasser der Gestaltungspläne haben die Kosten der externen Fachleute des Beirats im Rahmen der Gebührenordnung zu tragen.

Traktandum 2

VI.

VERKEHRSSICHERHEIT

Art. 19

Motorfahrzeug-
abstellplätze und interne
Verkehrsflächen

1 Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs.

2 Es sind zu erstellen:

- a) bei Wohnbauten 1 1/2 Abstell- oder Garagenplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche.
- b) bei Geschäftsbauten 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 50 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze in Cafés und Restaurants.
- c) Bei speziellen Nutzungen und besonderen Standorten legt der Gemeinderat die Anforderungen aufgrund anerkannter Richtlinien fest. Er kann die Unterschreitung der geforderten Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Luftreinhalteverordnung bewilligen.
- d) In der Zentrumszone Z2 beträgt die Zahl der maximal zulässigen Abstell- oder Garagenplätze folgende Anteile an den gemäss lit. a) und b) errechneten Werten:
 - 60% bei Wohnnutzung
 - 50% bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrienutzung

Der Gemeinderat setzt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei Gestaltungsplänen in der Zentrumszone Z2 die maximal zulässigen Abstell- und Garagenplätze fest.

3 Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen nur in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden, wenn deren Belegung mit parkierten Fahrzeugen die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen bzw. Garagen nicht behindert.

4 Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat Ausnahmegewilligungen erteilen unter der Bedingung, dass diese von der Leistung einer angemessenen, zweckgebundenen Ablösesumme zugunsten öffentlicher Abstellplätze abhängig werden.

Die Ablösesumme wird wie folgt berechnet:

Landkosten + Baukosten

Traktandum 2

Als Flächenbedarf für einen Parkplatz inkl. Erschliessung werden 25 m² angenommen.

5 Bei Industrie- und Gewerbebauten ist eine dem Betrieb angepasste interne Verkehrsabwicklung auszuweisen.

Traktandum 2

VII.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 24

Ausnützungsziffer

- 1 Bei bestehenden Bauten, Neubauten und baulichen Erweiterungen wird das Dach- oder Attikageschoss bei der Ausnützungsziffer nicht mitberechnet, sofern
 - das Dachgeschoss über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegt,
 - die Kniestockhöhe max. 1 m beträgt, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassade (innen) mit Unterkante der Dachkonstruktion (UK Sparren), und
 - die Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), in ihrer Länge max. 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden).

- 2 Die bauliche Ausnutzung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer bestimmt. Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Landfläche. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Hievon werden nicht angerechnet:
 - Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. Keller-, Zivilschutz-, Estrich-, Abstell-, und Trockenräume und Bastelräume sowie Waschküchen, Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen, unbeheizte Windfänge;
 - Abstell- und Bastelräume nur sofern deren Fensterflächen weniger als 10% der entsprechenden Bodenflächen betragen und deren Zugang nicht von einzelnen dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden Räumen erfolgt. Offene, gewerblich nicht genutzte Erdgeschosshallen;
 - Überdeckte offene Dachterrassen;
 - Balkone, verglaste Balkone (Kaltraum) und Veranden, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führen;
 - Räume im Dachgeschoss mit einer Stehhöhe von weniger als 2.20 m;
 - Aussenisolationen an bestehenden Bauten;
 - die zusätzliche Mauerstärke von Aussenmauern, soweit die Standardstärke von 35 cm überschritten wird.
 - Wintergärten gemäss Art. 28.

Traktandum 2

- 3 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücksflächen und Grundstücksteile, abzüglich:
- der für eine hinreichende Erschliessung notwendigen Fahrbahnfläche, sofern mehr als 4 Wohneinheiten erschlossen werden;
 - Flächen projektierte Fahrbahnanlagen, für deren Festlegung das vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
 - Freihaltezonen, sofern sie im Zonenplan als solche festgelegt sind, sowie Wald und Gewässer.
- 4 Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzungsziffer der ursprünglichen bzw. neuen Parzellen nicht überschritten werden. Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassenhäusern und Überbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten.
- 5 Durch entsprechende Anmerkung im Grundbuch sind Ausnutzungsübertragungen möglich, sofern die Grundstücke aneinander grenzen und oder in angemessener Beziehung zueinander stehen.
- 6 Ausnutzungstransfers über verschiedene Bauzonen kann der Gemeinderat unter Auflagen gestatten. Werden Flächen ab ausnutzungsfreien Zonen transferiert, so gilt für diese eine Ausnutzungsziffer von 1.0. Die Ausnutzungsziffer der begünstigten Zonen darf dadurch um max. 10 % erhöht werden. Kein Transfer ist zulässig, für eine Parzelle, für die ein Gestaltungsplan vorliegt und der AZ-Bonus beansprucht wird.

Art. 24a

Freiflächenziffer

- 1 Die Freiflächenziffer bestimmt das Verhältnis der jeweiligen anrechenbaren Freifläche zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{FFZ} = \frac{\text{anrechenbare Freifläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- 2 Als anrechenbare Freifläche gilt diejenige Fläche eines Grundstückes, auf der keine oberirdischen Bauten oder Nebenbauten erstellt sind. Die anrechenbare Landfläche entspricht der Fläche gemäss der Definition in Art. 24 Abs. 3 des Baureglements.

Traktandum 2

VIII.

ZONENORDNUNG

Art. 33

Zoneneinteilung

1 Das Gebiet der Gemeinde Freienbach wird in folgende Zonen eingeteilt:

A. BAUZONEN

- Kernzone	K
- Zentrumszone	Z
- Zentrumszone 2	Z2
- Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse	WG4
- Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3
- Wohnzone 4 Geschosse	W4
- Wohnzone 3 Geschosse	W3
- Wohnzone 2 Geschosse	W2
- Landhauszone 2 Geschosse	L2
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	OE
- Zone für Sport und Erholung	SPE
- Intensiverholungszone	IE
- Pferdehaltungszone	PF
- Spezialzone Seeufernutzung	SSN
- Gewerbezone	G
- Industriezone 1	I1
- Industriezone 2	I2
- Zone für gewerblichen Gartenbau	GB
- Hafenzzone	HZ
- Offene Bauzone	OBZ

B. SCHUTZZONEN

- Schutzzone historischer und kultureller Stätten	SHK
- Grundwasserschutzzone	GS

C. NICHT-BAUZONEN

- Freihaltezone	F
- Landwirtschaftszone	LW
- Reservegebiet	RG
- Übriges Gemeindegebiet	UEG

2 Die Zonen sind im Zonenplan M 1:2'500 dargestellt. Er ist Bestandteil des Baureglementes und kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Für die genaue Lage der Zonengrenze ist allein dieser Plan verbindlich.

Traktandum 2

Art. 35

Zentrumszone Z

- 1 Die Zentrumszzone bezweckt die Schaffung von neuen Ortszentren. Erwünscht sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten, Verwaltungsbauten usw., sowie Wohnungen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 Es gelten folgende Überbauungsmasse:
 - Grenzabstand gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes;
 - Gebäudehöhe höchstens 13 m;
 - Firsthöhe höchstens 17 m;
 - die geschlossene Bauweise ist gestattet;
 - der Wohnanteil pro Neubauprojekt muss mindestens 30%, maximal 70% betragen;
 - die Ladenfläche für ein einzelnes Verkaufsgeschäft darf 600 m² nicht übersteigen.
- 3 Die Bauten haben sich in Gestalt, Massstab und Farbgebung gut in die Umgebung einzuordnen.
- 4 Mindestens 1/2 der vorgeschriebenen Abstellplätze sind in Sammelgaragen im Untergeschoss anzuordnen. Im Erdgeschoss der Hauptbauten sind Garagen in der Regel nicht zulässig.
- 5 Der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Bepflanzung, Platzgestaltung) wird aufgrund der Zentrumsfunktion besondere Bedeutung beigemessen.
- 6 Bei einer besseren gestalterischen Lösung und nachbarlichem Einverständnis kann der Gemeinderat die Unterschreitung der kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen.

Traktandum 2

Art. 35a

Zentrumszone Z2

1 Die Zentrumszone Z2 dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Zentrums vom Pfäffikon. Sie bezweckt die Schaffung eines qualitativ hochstehenden regionalen Zentrums für Begegnung, Versorgung, Kultur und Bildung.

2 Gestattet sind Bauten mit zentrumsbildenden Funktionen namentlich öffentliche Bauten, Läden, Praxen, Restaurants, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungsbauten sowie Wohnungen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

3 Es gelten folgende Überbauungsmasse:

- Grenzabstände gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes;
- Gebäudehöhe höchstens 16 m;
- Firsthöhe höchstens 20 m;
- die geschlossene Bauweise ist gestattet;
- Ausnützungsziffer max. 1.5;
- Freiflächenziffer min. 55%;
- der Wohnanteil pro Planungseinheit muss mindestens 20%, maximal 80% betragen.

4 Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen gemäss Abs. 3 abgewichen werden (vgl. Anhang F).

5 Für die Beurteilung von Bauvorhaben sind die Vorgaben des „städtebaulichen Richtkonzepts Zentrum Pfäffikon“ gemäss Anhang F massgebend.

Traktandum 2

ANHANG F (komplett neu)

Erläuterungen zum Gestaltungsplan-Pflichtgebiet in der Zentrumszone Z2 („städtebauliches Richtkonzept Zentrum Pfäffikon“)

ALLGEMEINES

Gestaltungsplanpflicht Zentrumszone Z2	Im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon ist im Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon die Zentrumszone Z2 mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet.
Absicht	Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind in den nachfolgenden Erläuterungen formuliert.
Grundlagen	Unabhängig von diesen Richtlinien gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und des Baureglements der Gemeinde Freienbach, insbesondere die Artikel 6 und 53.
Wirkung	Die vorliegenden Erläuterungen haben Richtplan-Charakter. Sie gelten als richtungsweisend und dienen dem Gemeinderat und dem Beirat für städtebauliche und gestalterische Fragen bei der Beurteilung der Gestaltungspläne.

Geltungsbereich Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon

Der Geltungsbereich der Teilrevision umfasst den Bereich der Zentrumszone Z2 sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen westlich der Unterdorfstrasse (siehe roter Perimeter in nachfolgenden Abbildungen).

Alle ausserhalb dieses Perimetres liegenden Areale aus dem Richtkonzept werden in der nachfolgenden Gesamtrevision behandelt.

Traktandum 2



STÄDTEBAULICHES ZIELBILD

Perimeter Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon



Traktandum 2

Zweck	Das städtebauliche Zielbild stellt die erwünschte räumliche Entwicklung für das Zentrum von Pfäffikon dar. Die konkreten Siedlungs- und Bebauungsmuster sind in den jeweiligen Gestaltungsplänen festzulegen.
Perimeter	Der Perimeter umfasst den inneren Bereich des Zentrums mit der Zentrumszone Z2 sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen westlich der Unterdorfstrasse.
Dorfkern	Der Dorfkerne wird aus der historischen Struktur heraus weiterentwickelt. Einzelbauten, ein durchgehender öffentlicher Raum sowie publikumsrelevante Nutzungen in den Erdgeschossen prägen die Situation. Im Kernbereich an der Churerstrasse werden zwei öffentliche Plätze geschaffen. Das öffentliche Leben steht im Mittelpunkt.
Churerstrasse	Die Bebauungsstruktur und die Nutzungen in den Quartieren entlang der Churerstrasse werden aus den Standortpotenzialen Urbanität, Erschliessungsqualität, Aus- und Durchsicht, Wohnqualität, Arbeitsplatzqualität, sowie anderen innerquartierlichen Qualitäten abgeleitet. Die Gebäude werden konsequent in ost-westlicher Ausrichtung angeordnet, was Sichtbezüge zum See ermöglicht. Die Gebäude entlang der Churerstrasse weisen teilweise Zwischenbauten mit publikumsrelevanten Nutzungen auf. Die vorherrschenden Nutzungen sind Arbeiten und Wohnen.
Freiräume	Durch die Verdichtung von Pfäffikons Zentrum steigen die Ansprüche an den Freiraum. Es werden vermehrt öffentliche Räume in unterschiedlicher Ausprägung ausgeschieden, um den urbanen Bedürfnissen der Nutzenden hinsichtlich einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld sowie der Freizeittätigkeit gerecht zu werden. Neben öffentlichen Freiräumen werden auch intimere Freiräume auf Privatarealen geschaffen. Damit werden im dichten Siedlungsraum bewusst Rückzugsmöglichkeiten angeboten. Die Freiflächenziffer beschreibt die nicht mit Hochbauten bebaubare freie Fläche welche für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche eines Zentrums wie Plätze, Grünflächen, Spielplätze, Bepflanzungen sowie auch Wege und Parkierung zur Verfügung steht.
Ökologie	Die künftige Entwicklung des Zentrums von Pfäffikon soll auch dazu dienen die Siedlung ökologisch aufzuwerten. Die vorhandenen ökologischen Potentiale sind auszuschöpfen und es ist eine Grundlage für neue ökologische Qualitäten zu schaffen.

Traktandum 2

Fliessgewässer sind nach Möglichkeit oberirdisch zu führen. Neben der Beachtung von ökologischen Kriterien sind für deren Gestaltung auch urbane Kriterien massgebend. Das Regenwasser ist nach Möglichkeit einer geeigneten Retention zuzuführen.

Landschaft	Topografische und landschaftliche Gegebenheiten werden respektiert. Allfällige Veränderungen haben behutsam zu erfolgen.
Langsamverkehr	Die Durchwegung wird generell verfeinert. Das Konzept wird konsequent auf die Bedürfnisse des Langsamverkehrs ausgerichtet.
Motorisierter Individualverkehr	Die Erschliessung und Parkierung erfolgt situationsgerecht und in Abstimmung auf die laufende Siedlungsentwicklung.
Lärmschutz	Der Lärmschutz im Zentrumsgebiet ist architektonisch zu lösen. Infrastrukturelle Massnahmen wie Lärmschutzwände sind wenn möglich zu vermeiden.

Traktandum 2

LEITPLÄNE

1) Fussverkehr und öffentlicher Raum



Traktandum 2

öffentlicher Raum	<p>Das Zentrum von Pfäffikon zeichnet sich durch einen hohen Öffentlichkeitsgrad aus. Im Kernbereich (Bahnhof, Bahnhofstrasse, Dorfplatz) und entlang der Churerstrasse ist der Anteil an privatem Aussenraum klein zu halten. Der öffentliche Raum reicht in diesen Bereichen von Fassade zu Fassade.</p> <p>Der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Plätze, Bepflanzung) wird bei der Beurteilung der Bauprojekte besondere Bedeutung beigemessen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf das Niveau des öffentlichen Raumes auszurichten.</p>
zentraler Grünraum	<p>Der innenliegende Bereich im Gebiet zwischen Churerstrasse und Bahnlinie ist als zentraler Grünraum auszubilden. Der gesamte Bereich muss als zusammenhängende Fläche gestaltet werden.</p>
öffentliche Fusswege	<p>Die Durchwegung wird differenziert in überkommunale und kommunale Fusswege. Das Zentrum Pfäffikon, mit allen Einkaufs- und Arbeitsplatzgebieten, erhält so ein attraktives Wegnetz mit direkten und kurzen Verbindungen.</p>
überkommunale Fusswege	<p>Folgende Fusswege sind von überkommunaler Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapperswil - Seedamm - Bahnhof - Unterdorf (Pilgerweg) - Rapperswil - Seedamm - neue Bahnüberführung - St. Meinrad (Pilgerweg) - Unterdorf - Unterdorfstrasse - Dorfplatz - Staldenbach - St. Meinrad (Pilgerweg) - Altendorf - Bahnhof Pfäffikon - Freienbach (entlang Bahnlinie) - Bahnhof Pfäffikon - Klosterweg - Eichholzstrasse - Freienbach
kommunale Fusswege	<p>Die übrigen, im Plan bezeichneten kommunalen Fusswege sind im Rahmen von Strassenbauprojekten oder privaten Bauprojekten zu realisieren. Die Linienführung derselben ist in den jeweiligen Detailverfahren festzulegen.</p>
Churer-/Bahnhofstrasse und Spange Ost	<p>Die Fusswege entlang der Churerstrasse, Bahnhofstrasse und Spange Ost sind im Zuge der Neugestaltung als grosszügige Gehbereiche auszubilden.</p>
behindertengerechtes Bauen	<p>Der öffentliche Raum sowie das Wegnetz sind behindertengerecht zu gestalten.</p>

Traktandum 2

2) Radverkehr und Veloabstellplätze



Traktandum 2

Radverkehr	Alle wichtigen Ziele im Zentrum von Pfäffikon müssen mit dem Fahrrad gut und sicher erreichbar sein. Überkommunale Radrouten sind möglichst direkt und sicher durch das Zentrum zu führen.
überkommunale Radrouten	Die überkommunalen Radrouten sichern die Routen von regionaler Bedeutung und bilden das übergeordnete Netz.
kommunale Radrouten	Die kommunalen Radrouten dienen als Ergänzung zum übergeordneten Netz.
Veloabstellplätze	An den im Plan bezeichneten Orten sind öffentliche oberirdische Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl anzuordnen.
Bedeutungsvolle Verbindungen	Folgende Verbindungen sind von grosser Bedeutung: <ul style="list-style-type: none">- Altendorf - Bahnhof Pfäffikon - Freienbach (entlang Bahnlinie)- Altendorf - Seedamm-Center - Churerstrasse - Freienbach- Bahnhof Pfäffikon - Bahnhofstrasse - Schindellegistrasse - Schindellegi- Bahnhof Pfäffikon - Bahnhofstrasse - Dorfplatz - Etzelstrasse - St. Meinrad- Bahnhof Pfäffikon - Spange Ost - Huobstrasse - Etzelstrasse - St. Meinrad- Pfäffikon - Seedamm - Rapperswil

Traktandum 2

3) Motorisierter Individualverkehr und Parkierung



Traktandum 2

Churerstrasse	<p>Im Zuge der Umgestaltung der Churerstrasse wird im Bereich des Dorfkerns eine Begegnungszone eingerichtet. Der Bereich zwischen Lavendelkreisel und dem Gebiet Breiten wird als urbane Achse ausgebildet.</p> <p>Die Gebäudefluchten entlang der Churerstrasse ergeben einen multifunktionalen Strassenraumquerschnitt je nach Abschnitt zwischen 15 und 22 Meter. Die Fluchten orientieren sich am Bestand. Für neue Bauvorhaben soll eine Anbaupflicht umgesetzt werden. Dies ermöglicht die Ausbildung einer urbanen Achse, welche den Ansprüchen aller Verkehrsteilnehmenden gerecht wird.</p>
Parkierungseinheiten	<p>Die Parkierung findet in der Regel in zusammengefassten unterirdischen Einstellhallen statt. Die Parkierungseinheiten richten sich an den im Plan dargestellten Flächen. Die Gemeinde sorgt für eine ausreichende Anzahl privater sowie öffentlicher Parkplätze. Die öffentlichen Parkplätze sind zu bewirtschaften.</p>
Parkierungseinheiten mit Erschliessungshof	<p>Die im Plan dargestellten Einheiten mit Erschliessungshof sind ausschliesslich über diese Erschliessungshöfe zu erschliessen. Pro Parkierungseinheit ist ein Erschliessungshof zu erstellen. Die übrigen Freiflächen sind verkehrsfrei zu gestalten.</p> <p>Die bezeichneten Höfe sind exemplarisch dargestellt. Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist aufzuzeigen, wo ein Erschliessungshof realisiert wird bzw. wie das Bauvorhaben an einen bestehenden Erschliessungshof angeschlossen werden kann.</p>
Erschliessungshof	<p>Erschliessungshöfe weisen in der Regel eine Breite von 24 Metern auf. Nebst der Erschliessung der Parkierungsanlage, können oberirdische Abstellplätze vorgesehen werden. Einer attraktiven Führung des Langsamverkehrs ist gebührend Beachtung zu schenken.</p>
Parkierungseinheiten ohne Erschliessungshof	<p>Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist aufzuzeigen, wo und in welchen Einheiten die Erschliessung und Parkierung erfolgt. Es ist anzustreben, pro Parkierungseinheit nur eine Erschliessung vorzusehen.</p>
Oberirdische Parkierung gemischte Nutzung	<p>Oberirdische Parkierung darf nur in Erschliessungshöfen oder an den im Plan bezeichneten Orten angeordnet werden. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Besucher- und Kundenparkplätze.</p>
Oberirdische Parkierung Einkauf, Gewerbe, Dienstleistungen	<p>Im Bereich der Parkierungseinheiten Einkauf, Gewerbe und Dienstleistung sind wenige oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Deren Anordnung ist mit den Wegen des Langsamverkehrs und den Aufenthaltsflächen abzustimmen.</p>
Maximal zulässige Parkplätze	<p>Die maximal zulässige Menge an Abstell- und Garagenplätzen errechnet sich gemäss Baureglement Art. 19.</p>

Traktandum 2

4) Nutzungsmass und Nutzungsverteilung



Traktandum 2

Vorgaben Baureglement Es gelten die Vorgaben der Zentrumszone Z2. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann gemäss Art. 53, Abs. 5 von diesen Bestimmungen abgewichen werden. Das Richtkonzept definiert den möglichen Handlungsspielraum.

maximale Überbauungsmasse Bei Gestaltungsplänen gelten folgende maximale Überbauungsmasse:

Gebiet	Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe	Firsthöhe
I	-	20m	20m
II	1.75	30m	30m
III	1.75	20m	20m
IV	1.75	30m	30m
V	1.75	20m	20m
VI	1.75	30m	30m
VII	1.75	30m	30m

Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturbauwerke. Die Masse sind durch die geltenden Vorschriften und Richtlinien definiert.

Strassen- und Grenzabstände Gegenüber Strassen ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Bei einer besseren städtebaulichen Lösung können gestaltungsplanintern die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Gegen aussen dürfen die Abstände nur mit Einverständnis der Nachbarn unterschritten werden.

Freiflächenziffer Zur Sicherung ausreichender Freiräume wird eine Freiflächenziffer eingeführt. Diese beträgt im Regelfall 55%. Bei Bebauungen mit Gebäude- und Firsthöhen über 20m bis 30m ist eine Freiflächenziffer von min. 65% einzuhalten. Dabei sind zusätzlich zur anrechenbaren Freifläche gemäss BauR Art. 24a, Aussenräume über ein- und zweigeschossigen, oberirdischen Baukörpern, die über Korridore, Treppen und Lift allgemein zugänglich sind, anrechenbar.

Nutzungsverteilung Das Zentrum von Pfäffikon zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsdurchmischung aus. In der Zentrumszone Z2 ist ein Wohnanteil von minimum 20%, maximum 80% fixiert. Die im Plan angegebene Nutzungsverteilung dient, über ganze Gebiete betrachtet, als weiteres Richtmass für Bauvorhaben. Sie soll zu einem auf die unterschiedlichen Zentrumsbereiche abgestimmten attraktiven Nutzungsmix in der Zentrumszone Z2 beitragen.

Erdgeschossnutzungen Im Kernbereich (Bahnhof, Bahnhofstrasse, Dorfplatz) und entlang der Churerstrasse sind in den Erdgeschossen publikumsrelevante Nutzungen anzuordnen.

Traktandum 2

5. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, der vorliegenden Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon zuzustimmen:

- Die Vorlage sichert eine hohe städtebauliche Qualität im Zentrum von Pfäffikon.
- Sie schafft die Voraussetzungen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.
- Sie sichert die Freihaltung von wichtigen Sichtachsen, insbesondere in Richtung See.
- Sie ermöglicht die Schaffung von attraktiven Versorgungsangeboten, sowie die Verdichtung des Dorfkerns.
- Sie führt zur Belebung des öffentlichen Raums.
- Sie ermöglicht die Schaffung von ansprechenden öffentlichen Räumen.
- Sie wertet die Achse Bahnhof – Churerstrasse – Seedamm Center für alle Verkehrsteilnehmer auf.
- Sie ermöglicht den Bau eines dichten und sicheren Langsamverkehrsnetzes.
- Sie unterstützt den Ausbau des öffentlichen Verkehrs.
- Sie minimiert die negativen Einwirkungen des motorisierten Individualverkehrs, indem sie die Anzahl der Parkplätze klein hält.

Mit der Annahme der Vorlage kann die vom Kanton an die Gemeinde gestellte Aufgabe zur Zentrumsentwicklung einen bedeutenden Schritt weitergebracht werden.

Bei einer Ablehnung der Vorlage bleibt der aktuelle rechtskräftige Zonenplan unverändert in Kraft (Plan 1, Kap. 1.2, Seite 4).

Gemeinderat Freienbach