

# Sachgeschäft Teilzonenplan Waldisberg

## Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

### Antrag des Gemeinderates

- Dem Teilzonenplan Waldisberg gemäss öffentlicher Auflage vom 17. Februar 2017, Amtsblatt Nr. 7, bestehend aus:
  - Plan «Teilzonenplan Waldisberg» (auf Seite 63 der vorliegenden Botschaft)
  - den sich daraus ableitenden Änderungen des Anhangs E im Baureglement (auf Seite 65 der vorliegenden Botschaft)
 wird zugestimmt.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### Ausgangslage

#### Lage

Die Korporation Freienbach beantragte 2015 als Eigentümerin der Parzelle KTN 345 beim Gemeinderat einen flächengleichen Abtausch der Gewerbezone in eine Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht. Der flächengleiche Abtausch ist vollständig innerhalb der Parzelle der Korporation Freienbach vorgesehen und befindet sich im Gebiet Waldisberg Freienbach.

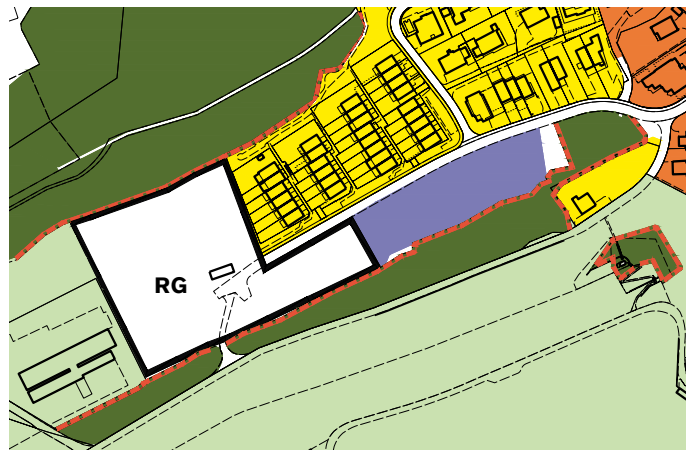


Lage der flächengleichen Umzonung

- bestehende Gewerbezone
- flächengleicher Abtausch in eine Wohnzone W2

### Rechtskräftiger Zonenplan

Der grösste Teil des Grundstücks KTN 345 umfasst Landwirtschaftszone, Reservegebiet und Wald. Der östliche Teil des Grundstücks ist der Gewerbezone zugewiesen, die heute unbebaut ist (violett).



Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Freienbach

- W3 Wohnzone, 3 Geschosse
- W2 Wohnzone, 2 Geschosse
- G Gewerbezone
- LW Landwirtschaftszone
- RG Reservegebiet
- Wald

Vollständige Legende siehe Seite 64

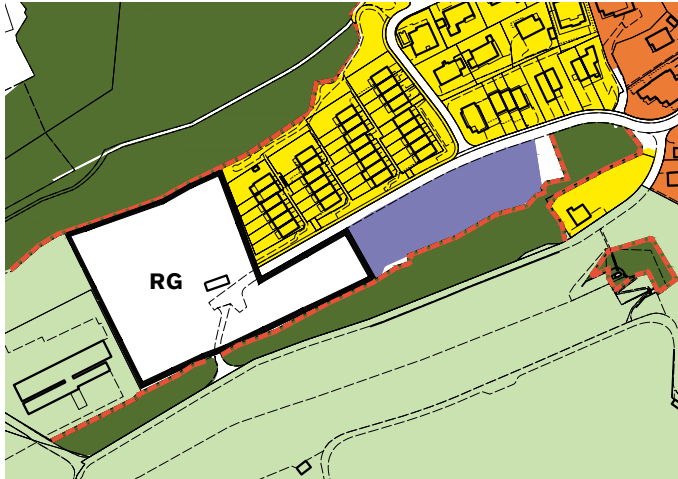
### Planungsabsichten des Gemeinderats

Der Gemeinderat Freienbach befürwortet die Umzonung. Um eine optimierte Entwicklung zu ermöglichen, verlangt der Gemeinderat verschiedene Auflagen:

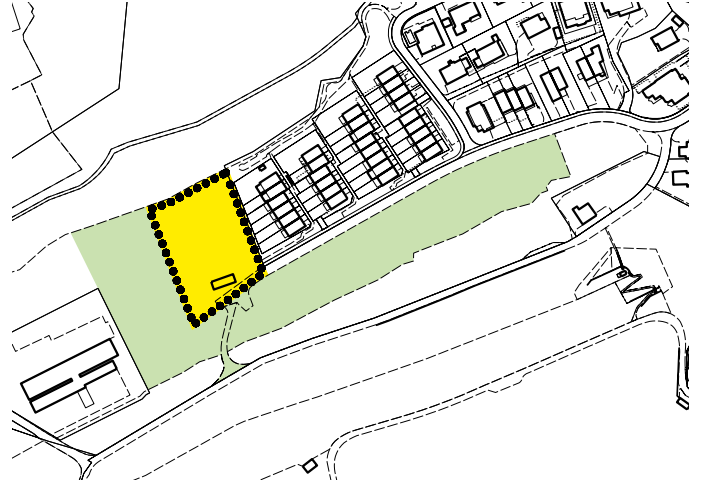
- Im Rahmen des Gestaltungsplans ist preisgünstiger Wohnraum zu sichern. In den Gestaltungsplanrichtlinien wird diese Anforderung verlangt.
- Damit die landwirtschaftliche Folgenutzung auf dem Areal der ehemaligen Gewerbezone sichergestellt werden kann, sind alle bestehenden Bauten und Anlagen zurückzubauen. Das auf dem rechtsgültigen Zonenplan vorhandene Gebäude im Osten der KTN 345 wurde in der Zwischenzeit abgebrochen.
- Das Areal ist unter Einbezug einer bodenkundlichen Fachbegleitung zu rekultivieren.

Die Änderung des Zonenplans erfolgt durch die Auszonung der heute rechtskräftigen Gewerbezone Waldisberg (3465 m<sup>2</sup>) in die Landwirtschaftszone. Flächengleich wird auf derselben Parzelle eine Wohnzone W2 (3465 m<sup>2</sup>) an einem für die Wohnnutzung besseren Standort eingezont. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird beabsichtigt, dass eine kompakte Siedlung entsteht.

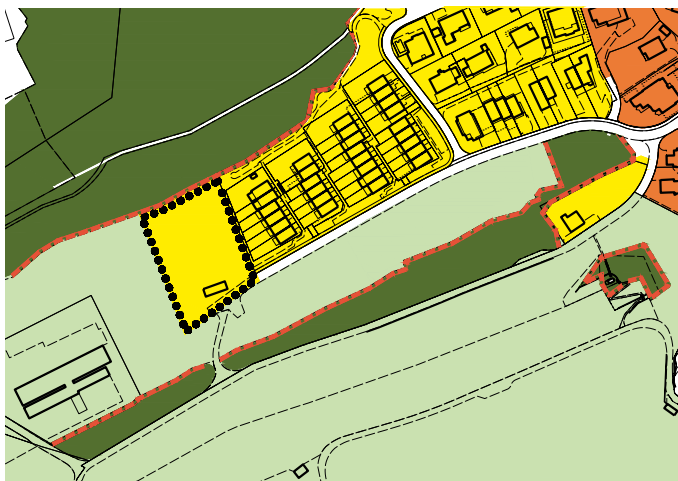
## Fortsetzung Sachgeschäft



Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungen



Zonenplan mit Änderungen

Die Gewerbezone Waldisberg wurde im Rahmen des Zonenplans 1991 als Gewerbezone bezeichnet, weil seinerzeit ein Werkplatz einer Bauunternehmung auf diesem Areal betrieben wurde. Nachdem nun auf der Gewerbezone kein Gewerbe mehr betrieben wird und ein Gewerbestandort unmittelbar bei einer ruhigen Wohnüberbauung auch nicht zweckmässig ist, soll eine Umlagerung der rechtskräftigen Gewerbezone (G) in eine Wohnzone für preisgünstigen Wohnraum (W2) mit Gestaltungsplanpflicht vorgenommen werden. Durch die Umzonung wird somit keine zusätzliche Bauzone geschaffen. Es erfolgt lediglich eine quartierinterne Verlagerung des Baugebiets an einen für die Wohnnutzung geeigneteren Standort. Das verbleibende Reservegebiet sowie das übrige Gemeindegebiet werden ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Erschliessung durch das Strassennetz wird aufgrund der geringen Fahrtenanzahl in der Spitzenstunde (zirka 4 bis 7 Fahrten) als genügend leistungsfähig eingestuft. Die öV-Erschliessung ist aufgrund der günstigen topografischen Verhältnisse, die sowohl für den Fuss- als auch den Radverkehr attraktiv sind, und der Nähe zum Bahnhof mit dem kantonalen Richtplanktext (Beschluss B-3.2 Einzonzonen) vereinbar. Hinzu kommt, dass die kantonale Richtplankarte den betroffenen Perimeter als Siedlungserweiterungsgebiet ausweist.

Der Standort der neuen Wohnzone W2 befindet sich weitgehend ausserhalb des Perimeters des Katasters der belasteten Standorte und ist aufgrund der Form besser überbaubar als der schmale Streifen der bisherigen Gewerbezone. Zudem befindet sich der Standort an sonniger Lage. Um allfällige Kosten im Zusammenhang mit dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auszuschliessen, hat der Gemeinderat einen Vertrag mit der Korporation abgeschlossen (siehe Seite 60). Der Kanton hat den Standort KbS Nr. 29\_A101 Kehrrechtdeponie Waldisberg als «weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» eingestuft.

### Verfahrensschritte

#### Informations- und Mitwirkungsverfahren (2015)

Der ausgearbeitete Entwurf des Teilzonenplans Waldisberg wurde vom 13. November 2015 bis 12. Dezember 2015 für das Informations- und Mitwirkungsverfahren aufgelegt. Die Dokumente umfassten den Teilzonenplan, die Baureglementergänzung und den dazugehörigen Erläuterungsbericht. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde eine Stellungnahme eingereicht. Diese enthielt Ablehnungsanträge zur Nutzungsplanänderung und Feststellungen

und Forderungen zu Facheinschätzungen im Zusammenhang mit dem Kataster der belasteten Standorte (Altlasten/Gewässerschutz). Die Stellungnahme wurde vom Gemeinderat behandelt und in Briefform beantwortet.

### Vorprüfung (2016)

Das kantonale Justizdepartement legte den Vorprüfungsbericht am 2. November 2016 vor. Es folgten die Behandlung des Vorprüfungsberichtes und die Bereinigung der Nutzungsplanung.

### Öffentliche Auflage und Rechtsverfahren (2017)

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde der Teilzonenplan Waldisberg vom 17. Februar 2017 bis 20. März 2017 aufgelegt. Gegen die Auflage wurden beim Gemeinderat zwei Einsprachen eingereicht. Da die Anliegen hauptsächlich die Deponie Waldisberg betrafen, führte das zuständige Amt für Umwelt (AfU) die Einspracheverhandlung. Der Gemeinderat behandelte die beiden Einsprachen am 21. Juni 2018 und wies sie ab.

## Verfahren im Überblick

Datum	Verfahrensschritte	Erläuterungen
<b>23.04.2015</b>	Umzonungsgesuch	Durch die Korporation Freienbach
	Entwurf Teilzonenplanung	Ausarbeitung eines Entwurfs des Teilzonenplans und der entsprechenden Baureglementsergänzung mit der Anforderung für preisgünstigen Wohnraum
<b>13.11.2015</b>	Informations- und Mitwirkungsverfahren	Öffentliche Auflage während 30 Tagen, eine eingegangene Stellungnahme
<b>21.04.2016</b>	Behandlung der Stellungnahme	Der Gemeinderat beantwortet die Stellungnahme in Briefform
<b>02.11.2016</b>	Vorprüfung	Durch das kantonale Justizdepartement
<b>17.02.2017</b>	Öffentliche Auflage	Öffentliche Auflage während 30 Tagen, zwei eingereichte Einsprachen
<b>21.06.2018</b>	Behandlung und Abweisung der Einsprachen	Der Gemeinderat wies die beiden Einsprachen ab
<b>07.12.2018</b>	Gemeindeversammlung	Beratung an der Gemeindeversammlung und Überweisung zur Urnenabstimmung
<b>10.02.2019</b>	Urnenabstimmung	Nach der Beratung an der Gemeindeversammlung wird der Teilzonenplan der Urnenabstimmung vorgelegt
	Genehmigung durch Regierungsrat	Bei Zustimmung an der Urnenabstimmung wird die Teilzonenplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht

## Vereinbarung mit der Korporation

Nebenstehend ist die Vereinbarung mit der Korporation Freienbach abgedruckt. Diese ist nicht Bestandteil des Genehmigungsinhalts.



## Vereinbarung

zwischen

**Korporation Freienbach**, Kantonsstrasse 25, 8807 Freienbach, vertreten durch Marcel Stocker, Präsident, und Guido Stocker, Schreiber,

und

**Gemeinde Freienbach**, 8808 Pfäffikon, handelnd durch den Gemeinderat Freienbach, dieser vertreten durch Daniel Landolt, Gemeindepräsident, und Albert Steinegger, Gemeindeschreiber,

betreffend

### Teilzonenplan Waldisberg – Altlasten Kehrichtdeponie Waldisberg

#### A. Ausgangslage

1. Die Korporation Freienbach ist Eigentümerin der Parzelle KTN 345, Waldisberg, Freienbach. Sie ersuchte den Gemeinderat Freienbach, auf dieser Parzelle einen Flächenabtausch von der Gewerbezone in die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht vorzunehmen. Die Parzelle KTN 345 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der gemeinsamen Objektnummer 29\_A101 als mit Abfällen belasteter Standort (Kehrichtdeponie Waldisberg) eingetragen, der weder als überwachungs- noch als sanierungsbedürftig beurteilt wird.
2. Der Gemeinderat Freienbach liess den Teilzonenplan Waldisberg ausarbeiten und leitete das Umzonungsverfahren ein. Die im öffentlichen Planaufgabeverfahren erhobenen Einsprachen wies er mit GRB Nr. 222 vom 21. Juni 2018 ab, soweit darauf einzutreten war. Die Einspracheentscheide sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen.
3. Gemäss Erläuterungsbericht zum Teilzonenplan Waldisberg (S. 8) vom 2. Januar 2017 muss das im Gebiet der Kehrichtdeponie Waldisberg auszuhebende Material speziell entsorgt werden. In Ausnahmefällen ist es möglich, dass die gesamte Deponie auszuheben und fachgerecht zu entsorgen ist.

#### B. Vereinbarung

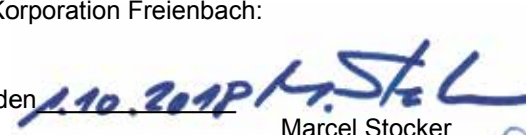
1. Die Korporation Freienbach verpflichtet sich, sämtliche Kosten für allfällig notwendig werdende Massnahmen, wie Untersuchung, Überwachung, Sanierung (inkl. Entsorgung) der mit Abfällen belasteten Parzelle KTN 345 (Kehrichtdeponie Waldisberg) im Bereich der geplanten Einzonung in die W2-Zone, zu übernehmen. Sie übernimmt auch allfällige der Gemeinde Freienbach auferlegte Kosten, inklusive Ausfallkosten gemäss § 23 EGzUSG.


- .....
2. Die Korporation Freienbach verpflichtet sich, unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall, diese Verpflichtung allfälligen Rechtsnachfolgern zu übertragen mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.
  3. Nach Abschluss dieser Vereinbarung legt der Gemeinderat Freienbach den Teilzonenplan Waldisberg der Gemeindeversammlung zur Beratung und Überweisung an die Urne vor.

### C. Unterschriften

1. Für die Korporation Freienbach:

Freienbach, den 1.10.2018

  
Marcel Stocker  
Präsident

  
Guido Stocker  
Schreiber

2. Für die Gemeinde Freienbach:

Pfäffikon, den 19.3.2018

  
Daniel Landolt  
Gemeindepräsident

Albert Steinegger  
Gemeindeschreiber

Diese Vereinbarung wird im Doppel unterzeichnet

# Fortsetzung Sachgeschäft Genehmigungsinhalt

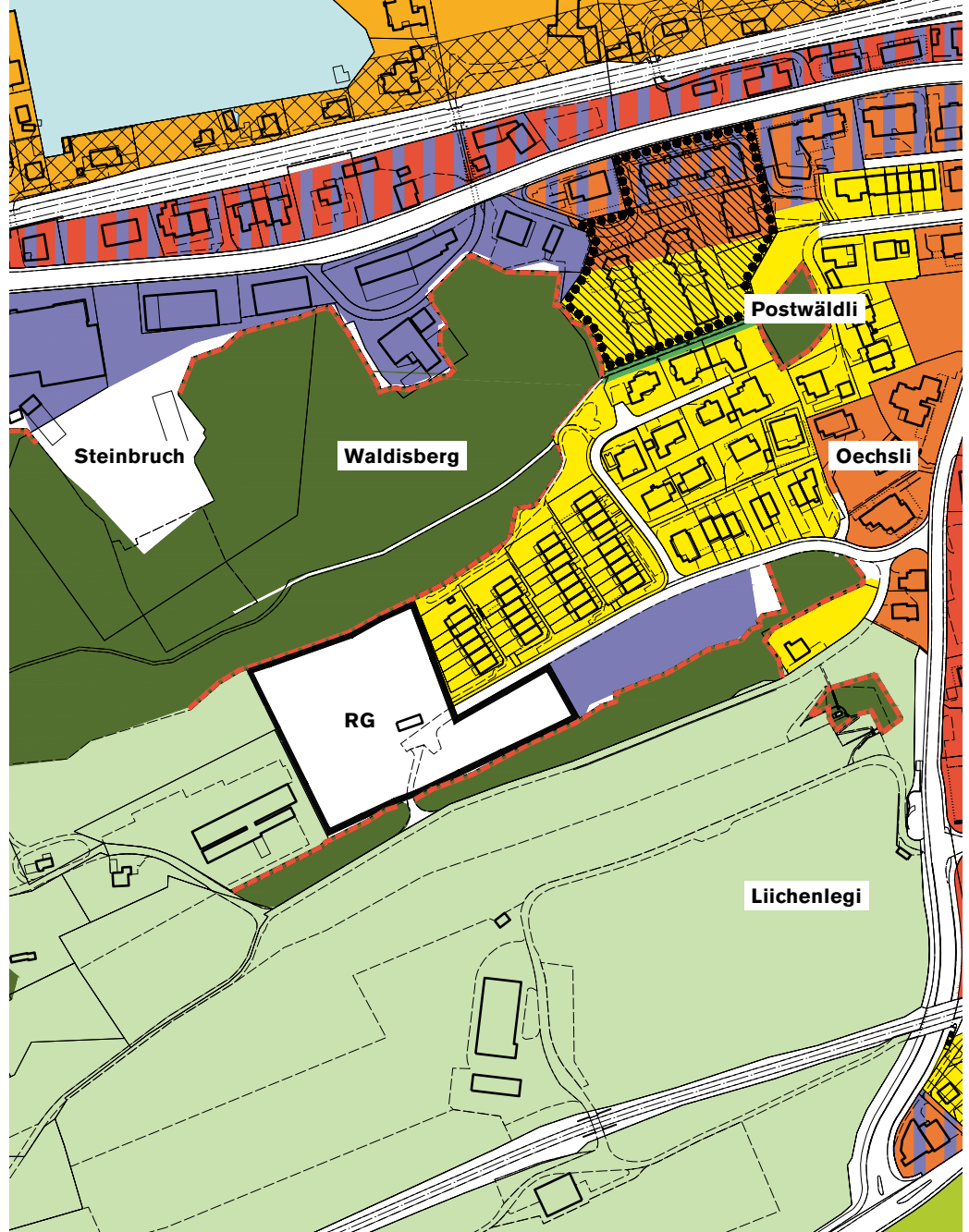


Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AVG SZ, 2. Januar 2017

## Teilzonenplan Waldisberg

Gemäss der öffentlichen  
Auflage vom 17. Februar  
2017

Rechtskräftiger Zonenplan  
Waldisberg



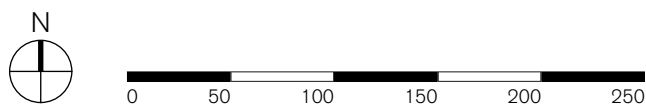
### Bauzonen

- WG4 Wohn- und Gewerbezone, 4 Geschosse
- WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
- W4 Wohnzone, 4 Geschosse
- W3 Wohnzone, 3 Geschosse
- W2 Wohnzone, 2 Geschosse
- L2 Landhauszone, 2 Geschosse
- SPE Zone für Sport und Erholung
- G Gewerbezone
- GP Gestaltungspflicht
- BD Bereich mit Detailplan
- XXX Lärmvorbelastetes Gebiet

### ES Schutzzonen

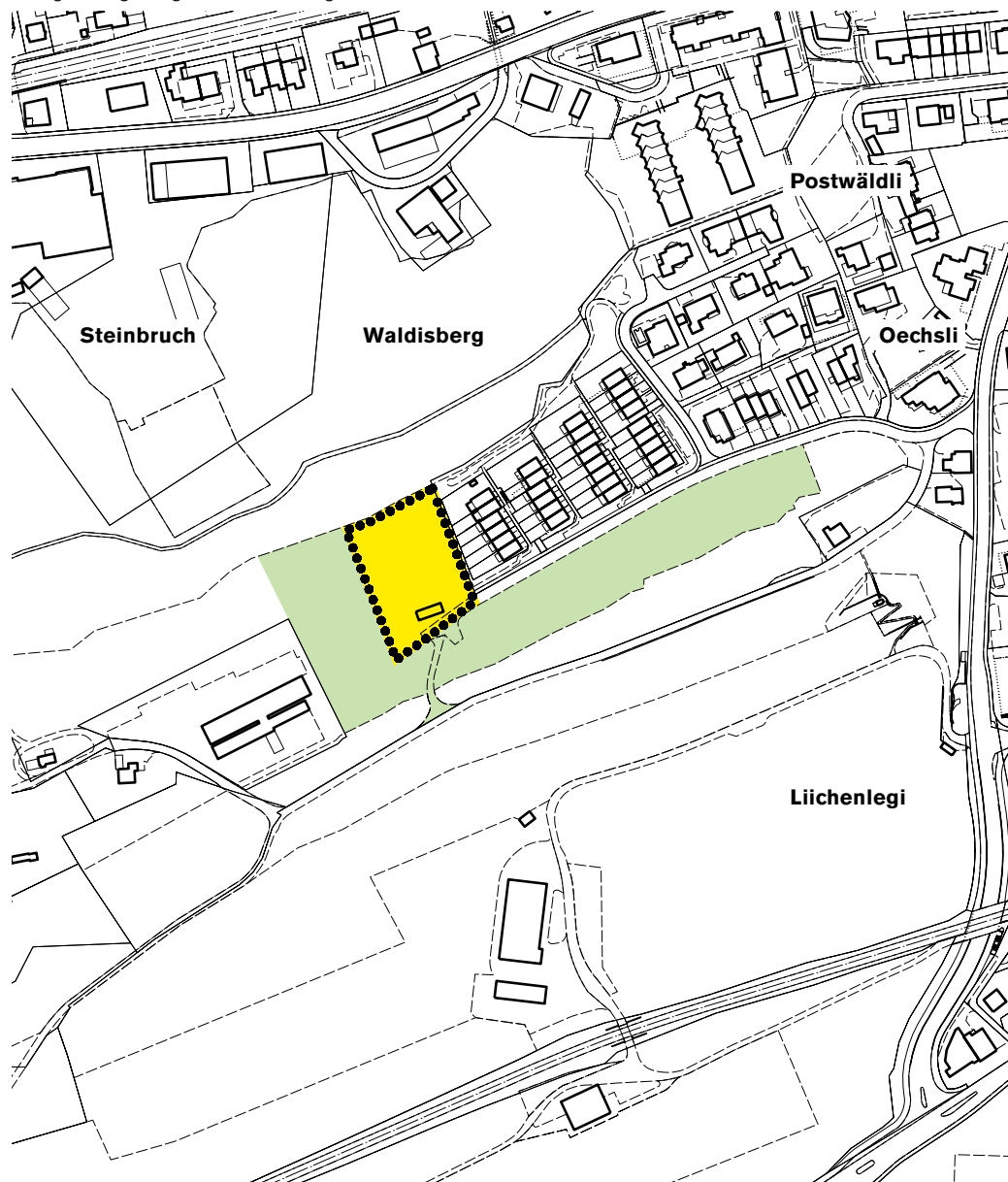
- III F Freihaltezone III
- III **Nichtbauzonen** III
- II LW Landwirtschaftszone III
- II RG Reservegebiet III
- II UeG Übriges Gemeindegebiet III
- II **Orientierender Planinhalt** III
- II Wald III
- III Stockgrenze Waldfeststellung gemäss Art. 10 III
- III Waldgrenze und 13 Bundesgesetz über III
- III Gewässer III

# Fortsetzung Sachgeschäft Genehmigungsinhalt



Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AVG SZ, 2. Januar 2017

Änderungen



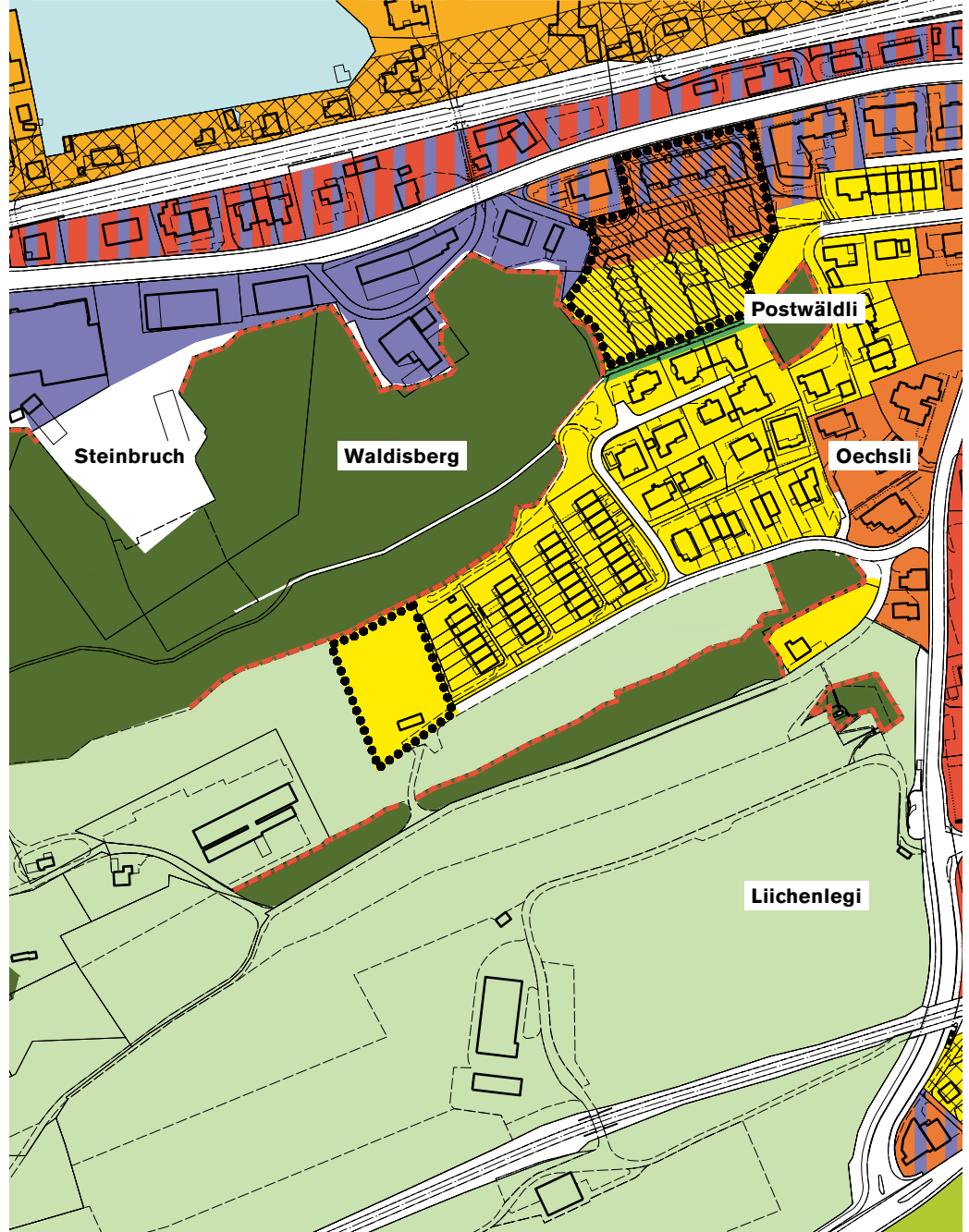
- Einzonung von Reservegebiet RG, ES III in Wohnzone W2, ES II = ca. 3465 m<sup>2</sup>
- Auszonung Gewerbezone G, ES III in Landwirtschaftszone LW, ES III = ca. 3465 m<sup>2</sup>
- Umzonung Reservegebiet RG, ES III in Landwirtschaftszone LW, ES III = ca. 6777 m<sup>2</sup>
- Umzonung übriges Gemeindegebiet UeG, ES III in Landwirtschaftszone LW, ES III = ca. 442 m<sup>2</sup>
- Gestaltungspflicht

# Fortsetzung Sachgeschäft Genehmigungsinhalt



Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AVG SZ, 2. Januar 2017

Zonenplan mit Änderungen

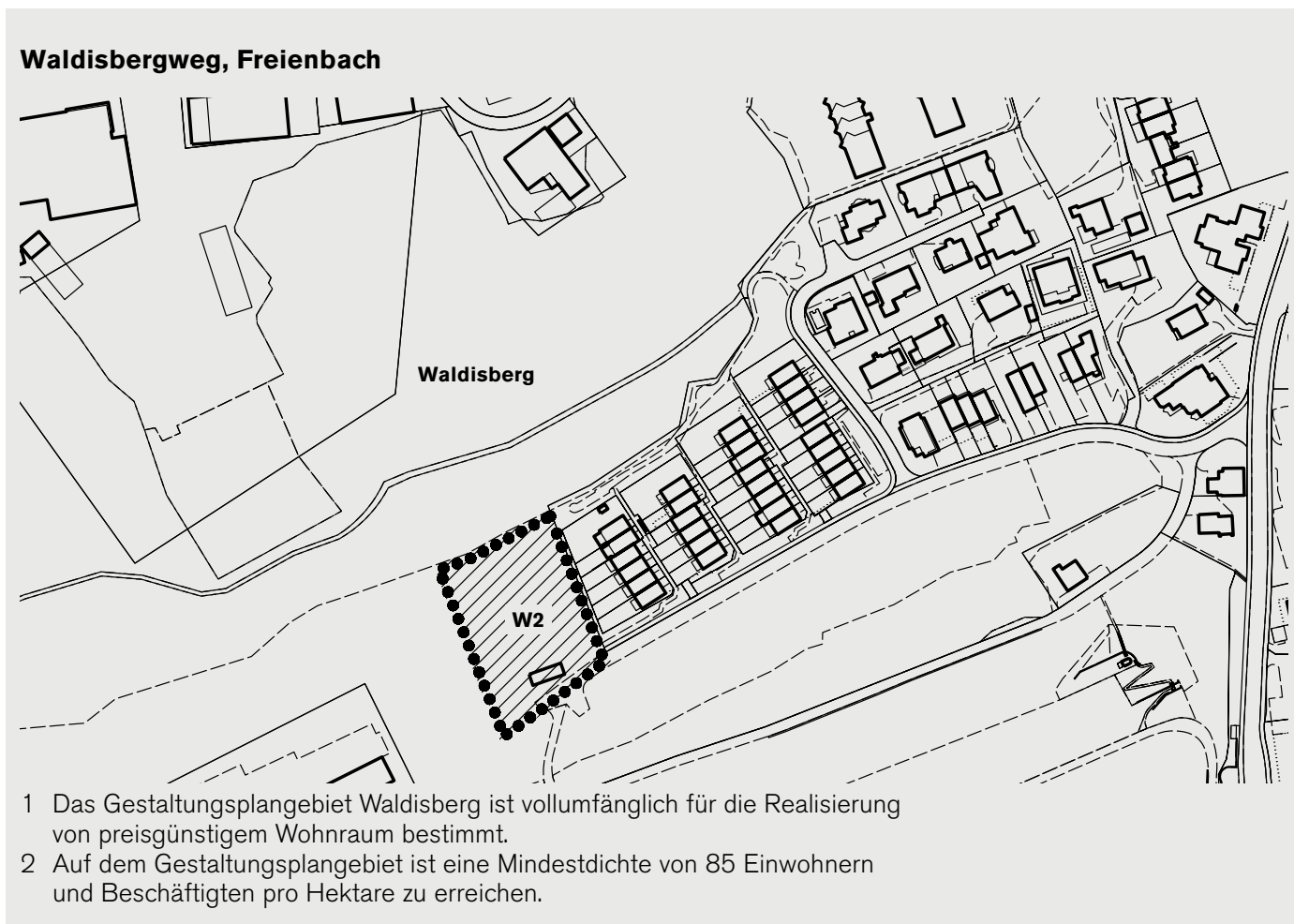




# Fortsetzung Sachgeschäft Genehmigungsinhalt

## Baureglementsergänzung (Anhang E)

Der Anhang E «Erläuterungen zu den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten» des Baureglements wird durch folgende Seite ergänzt (Genehmigungsinhalt grau hinterlegt):



## Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, dem vorliegenden Teilzonenplan Waldisberg zuzustimmen:

- Mit dem Teilzonenplan Waldisberg wird keine zusätzliche Bauzone geschaffen. Es erfolgt eine flächengleiche Umlagerung aus der Gewerbezone G in die Wohnzone W2.
- Die Vorlage ist mit der Berücksichtigung von preisgünstigem Wohnraum im öffentlichen Interesse.
- Die Gemeinde hat sich mit einem Vertrag vor allfälligen Kosten im Zusammenhang mit dem Eintrag KbS Nr. 29\_A101 Kehrrichtdeponie Waldisberg abgesichert und bleibt so schadlos (Seite 60).

Bei einer Ablehnung der Vorlage bleibt der aktuelle rechtskräftige Zonenplan unverändert in Kraft (1. Plan Genehmigungsinhalt «rechtskräftiger Zonenplan Waldisberg» Seite 62).