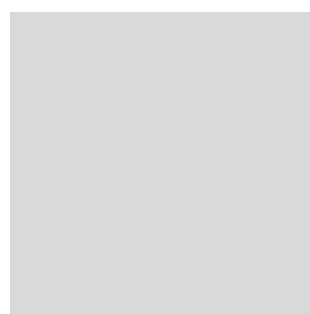
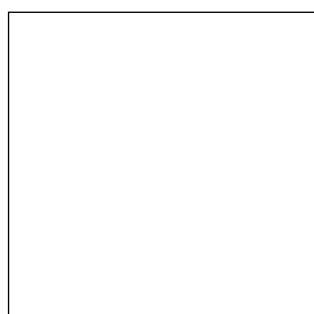
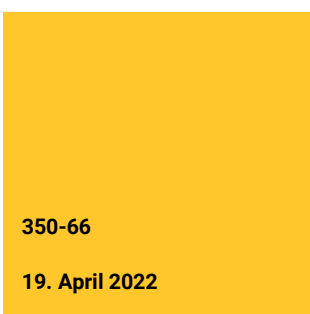
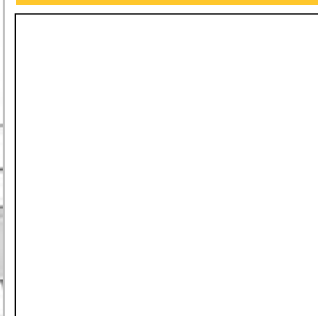




## Teilrevision / Nachführungen Nutzungsplanung

Untersuchung Mehrwertabgabepflicht entlang Waldgrenzen

### Beilage M







## Ausgangslage

Ausgangslage (aus  
Erläuterungsbericht,  
Kap. 9.3.5)

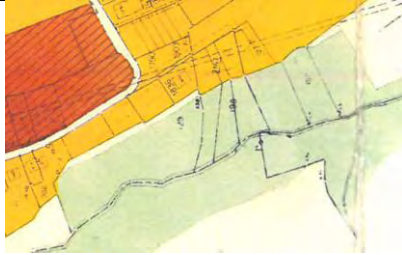
Vom 25. Juni bis zum 26. Juli 1982 erfolgte die öffentliche Auflage des überarbeiteten Zonenplans von 1972. Die Urnenabstimmung erfolgte am 28. November 1982 und die Genehmigung durch den Regierungsrat mit RRB 837 am 17. Mai 1983 (Zonenplan 1983). Waldflächen wurden in diesem Zonenplan noch keine festgesetzt. Im Zonenplan 1994 (öffentliche Auflagen am 07.06.91-08.07.1991, 08.11.1991-09.12.1991 und am 02.06.1993-09.08.1993, genehmigt mit RRB 557 am 29. März 1994) wurde der Wald als orientierender Planinhalt dargestellt. Bis zu diesem Zeitpunkt fand die Bemalung und Beschriftung der Zonenpläne noch von Hand statt. Eine überlagernde Darstellung der Bauzonen und des Waldes war damit praktisch nicht möglich. Letztlich wurde der Wald (der amtlichen Vermessung) anstelle der Bauzonen dargestellt. In den nachfolgenden Jahren wurde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Freienbach verschiedene Teilzonenpläne zur Abstimmung vorgelegt. Die Gemeinde liess 2002 daher den Zonenplan von 1994 mit den erfolgten Teilzonenplänen erstmals digitalisieren und vom Regierungsrat genehmigen (RRB Nr. 3456 vom 13. März 2001)(als Zonenplan 1994+ bezeichnet). Es gilt festzuhalten, dass sich diese Genehmigung nur auf den Umfang der genehmigten Teilzonenpläne beschränkte. Bei dieser erstmaligen digitalen Planerfassung wurde der Wald als orientierender Planinhalt dargestellt, ebenfalls so die Waldfeststellungen bis zum Oktober 2001. Der Wald wurde auf die amtliche Vermessung und allfällige Waldfeststellungen angepasst. Bei reduzierten Waldflächen wurden die Bauzonen jedoch fälschlicherweise nicht bis an die Waldgrenzen erfasst, sondern verblieben im bisherigen Umfang. Dies stellt einen Fehler dar, handelt es sich bei vielen der «weissen» Flächen doch um, im Jahr 1983 genehmigte Bauzonen. Diese Unstimmigkeiten werden in der vorliegenden Teilrevision bereinigt. Es handelt sich grösstenteils um keine Neueinzonungen, sondern um Korrekturen eines Zonenplanfehlers. Eine Mehrwertabgabepflicht im Sinne von §36d Abs. 1 PBG besteht in diesen Fällen daher nicht. Ein ähnlicher Fall wurde bereits vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 677 vom 24.09.2019 genehmigt. Bei den Nachführungen aufgrund von Waldfeststellungen handelt es sich nur teilweise um Einzonungen. Eine Mehrwertabgabepflicht besteht daher nur dann, wenn es sich ursprünglich um Waldflächen und keine Bauzonen handelte. Der Wald gehört zur Nichtbauzone, solange er nicht eingezont ist. Trotz des Waldabstandes (§67 PBG) erhöht sich die mögliche bauliche Ausnützung (unabhängig der tatsächlichen Realisierbarkeit), was zu einem Mehrwert und einer voraussichtlichen Abgabe führt.

Nachfolgend werden diejenigen Flächen beurteilt, bei denen es sich um Nachführungen von Nichtbauzonen zu Bauzonen (Ausnahme öffentliche Zonen) handelt, sowie nicht im Eigentum des Gemeinwesens liegen. Grundsätzlich sind diese Nachführungen mehrwertabgabepflichtig, sofern es sich um Einzonungen und nicht um Nachführungen von Digitalisierungsfehlern handelt. Die Nachführungsnummern entsprechen den Nummern in den Änderungsplänen sowie der Beilage L Untersuchung Mehrwertabgabe und sind nicht sortiert.

### Änderungen E2, E3, E16, E56 (Ortsteil Wilen)

		
<p>Zonenplan 1983</p>	<p>Zonenplan 1994</p>	<p>Digitalisierter Zonenplan 1994+ (im Jahr 2002)</p>
	<p>Die Waldfeststellung wurde am 17. Juni 2002 in Kraft gesetzt.</p> <p>Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen bereits innerhalb von Waldflächen, ebenfalls bei der Digitalisierung im Jahr 2002 (vor Waldfeststellung). Durch die Waldfeststellung reduzierten sich die entsprechenden Waldflächen und es entstanden Differenzen zu den Bauzonen.</p> <p>Bei den vorliegenden Änderungen handelt es sich um Neueinzonungen, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzonen genehmigt waren. <b>Diese Nachführungen unterliegen voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.</b></p>	
<p>Änderungsplan Zonenplan (Stand öffentliche Auflage ohne überlagerte Inhalte)</p>		

## Änderungen E4, E7, E65 (Ortsteil Wilen)



Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

Die Waldfeststellung wurde am 28. Mai 2002 in Kraft gesetzt.

### E7

Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche innerhalb der Landwirtschaftszone. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Neueinzonung, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzone genehmigt war. **Die Nachführung unterliegt voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.**

### E4, E65

Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen innerhalb der Bauzonen. Bei der Anpassung aufgrund der Waldfeststellung wurden die Bauzonen jedoch nicht angepasst.

Es handelt sich um keine Neueinzonungen, sondern um Nachführungen des Zonenplans. **Diese Nachführungen sind voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.**

## Änderung E17 (Ortsteil Wilen)



Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

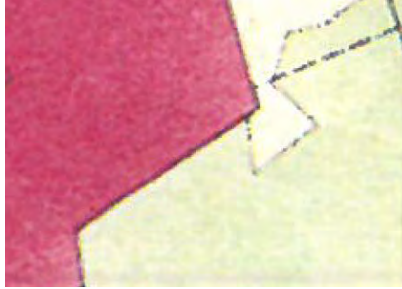
Die Waldfeststellung wurde am 28. Mai 2002 in Kraft gesetzt.

Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche bereits innerhalb von Waldflächen, ebenfalls bei der Digitalisierung im Jahr 2002 (vor Waldfeststellung). Durch die Waldfeststellung reduzierten sich die entsprechenden Waldflächen und es entstanden Differenzen zu den Bauzonen.

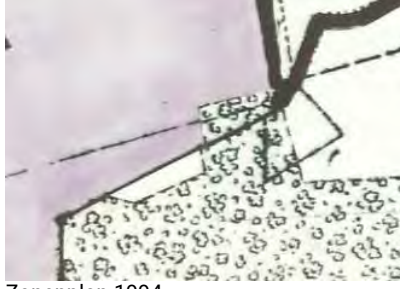
Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Neueinzonung, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzone genehmigt war. **Diese Nachführung unterliegt voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.**



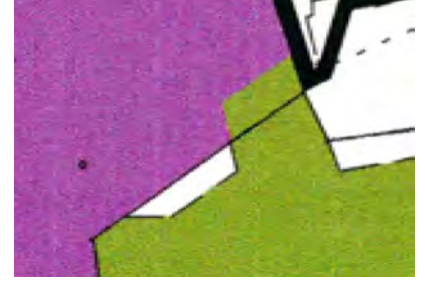
## Änderungen E8, E15 (Ortsteil Bäch)



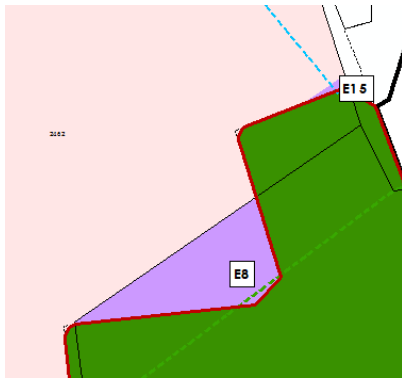
Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

Die Waldfeststellungen wurden am 29. Januar 2002 und 28. Mai 2002 in Kraft gesetzt.

### E15

Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche innerhalb der Bauzonen. Bei der Digitalisierung im Jahr 2002 wurde die Bauzone jedoch nicht angepasst.

Es handelt sich um keine Neueinzonung, sondern um eine Nachführung des Zonenplans. **Diese Nachführung ist voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.**

### E8

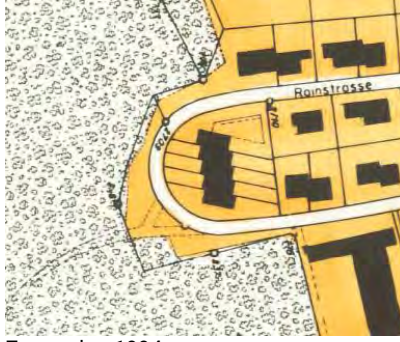
Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche bereits innerhalb von Waldflächen, ebenfalls bei der Digitalisierung im Jahr 2002 (vor Waldfeststellung). Durch die Waldfeststellung reduzierten sich die entsprechenden Waldflächen und es entstanden Differenzen zu den Bauzonen.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Neueinzonung, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzone genehmigt war. **Diese Nachführung unterliegt voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.**

## Änderungen E9, E5, E22 (Ortsteil Pfäffikon)



Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

Die Waldfeststellung wurde am 14. Mai 2003 in Kraft gesetzt.

### E5

Es handelt sich um Eigentum des Gemeinwesens, für welches keine Mehrwertabgabepflicht (§36d Abs. 3 PBG) besteht.

### E9 (teilweise Gemeinwesen betroffen), E22

Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen bereits innerhalb von Waldflächen, ebenfalls bei der Digitalisierung im Jahr 2002 (vor Waldfeststellung). Durch die Waldfeststellung reduzierten sich die entsprechenden Waldflächen und es entstanden Differenzen zu den Bauzonen.

Bei den vorliegenden Änderungen handelt es sich um Neueinzonungen, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzonen genehmigt waren. **Diese Nachführungen unterliegen voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.**

## Änderungen E14, E18, E70 (Ortsteil Bäch)



Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

Die Waldfeststellung wurde am 10. März 2003 in Kraft gesetzt.

### E14, E70

Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen bereits innerhalb von Waldflächen, ebenfalls bei der Digitalisierung im Jahr 2002 (vor Waldfeststellung). Durch die Waldfeststellung reduzierten sich die entsprechenden Waldflächen und es entstanden Differenzen zu den Bauzonen.

Bei den vorliegenden Änderungen handelt es sich um Neueinzonungen, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzonen genehmigt waren. **Diese Nachführungen unterliegen voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.**

### E18

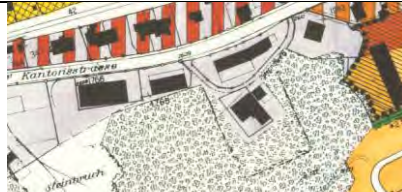
Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche innerhalb der Bauzonen. Bei der Digitalisierung im Jahr 2002 wurde die Bauzone jedoch nicht angepasst.

Es handelt sich um keine Neueinzonung, sondern um eine Nachführung des Zonenplans. **Diese Nachführung ist voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.**

## Änderungen E19, E39, E44, E57, E58, E60, E67, E68 (Ortsteil Bäch)



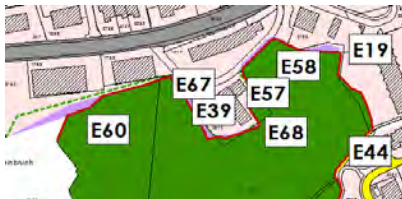
Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

Die Waldfeststellungen wurden am 10. März 2003, 16. Februar 2001 und 29. Januar 2002 in Kraft gesetzt.

### E19, E39, E60, E67, E68

Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen bereits innerhalb von Waldflächen, ebenfalls bei der Digitalisierung im Jahr 2002 (vor Waldfeststellung). Durch die Waldfeststellung reduzierten sich die entsprechenden Waldflächen und es entstanden Differenzen zu den Bauzonen.

Bei den vorliegenden Änderungen handelt es sich um Neueinzonungen, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzonen genehmigt waren. **Diese Nachführungen unterliegen voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.**

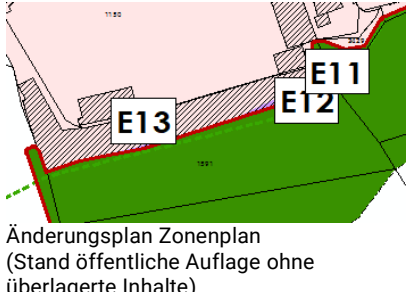
### E44, E57, E58

Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen innerhalb der Bauzonen. Bei der Anpassung aufgrund der Waldfeststellung wurden die Bauzonen jedoch nicht angepasst.



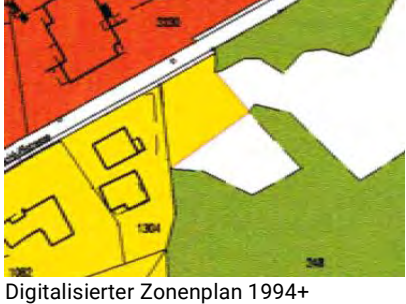

Es handelt sich um keine Neueinzonungen, sondern um Nachführungen des Zonenplans. **Diese Nachführungen sind voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.**



## Änderungen E11, E12, E13 (Ortsteil Bäch)

 <p>Zonenplan 1983</p>	 <p>Zonenplan 1994</p>	 <p>Digitalisierter Zonenplan 1994+ (im Jahr 2002)</p>
 <p>Änderungsplan Zonenplan (Stand öffentliche Auflage ohne überlagerte Inhalte)</p>	<p>Die Waldfeststellung wurde am 10. März 2003 in Kraft gesetzt.</p> <p>Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen innerhalb der Bauzonen. Bei der Anpassung aufgrund der Waldfeststellung wurden die Bauzonen jedoch nicht angepasst.</p> <p>Es handelt sich um keine Neueinzonungen, sondern um Nachführungen des Zonenplans. <b>Diese Nachführungen sind voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.</b></p>	

## Änderungen E66, E73 (Ortsteil Bäch)

 <p>Zonenplan 1983</p>	 <p>Zonenplan 1994</p>	 <p>Digitalisierter Zonenplan 1994+ (im Jahr 2002)</p>
 <p>Änderungsplan Zonenplan (Stand öffentliche Auflage ohne überlagerte Inhalte)</p>	<p>Die Waldfeststellungen wurden im tangierten Bereich am 13. Dezember 1994 und 17. Juni 2002 in Kraft gesetzt.</p> <p><b>E66</b> Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche ausserhalb von Waldflächen und in keiner Bauzone ebenfalls bei der Digitalisierung im Jahr 2002. Durch die Waldfeststellung reduzierten sich die entsprechenden Waldflächen noch mehr und es entstanden Differenzen zu den Bauzonen.</p> <p>Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Neueinzonungen, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzone genehmigt war. <b>Diese Nachführung unterliegt voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.</b></p> <p><b>E73</b> Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche innerhalb der Bauzone. Bei der Anpassung aufgrund der Waldfeststellung wurden die Bauzonen jedoch nicht angepasst.</p> <p>Es handelt sich um keine Neueinzonung, sondern um eine Nachführung des Zonenplans. <b>Diese Nachführung ist voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.</b></p>	

### Änderungen E20, E21, E23, E38, E42, E43, E69 (Ortsteil Pfäffikon)



Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

Die Waldfeststellungen wurde am 13. Mai 1996 und 24. September 1999 in Kraft gesetzt.

#### E20, E21, E23, E38, E42, E43, E69

Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen innerhalb der Bauzonen. Bei der Anpassung aufgrund der Waldfeststellung wurden die Bauzonen jedoch nicht angepasst.

Es handelt sich um keine Neueinzonungen, sondern um Nachführungen des Zonenplans. **Diese Nachführungen sind voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.**

### Änderungen E24, E25, E26, E27 (Ortsteil Pfäffikon)



Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

Die Waldfeststellung wurde am 6. Mai 2004 in Kraft gesetzt.

#### E24, E25, E26, E27

Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen innerhalb der Bauzonen. Bei der Anpassung aufgrund der Waldfeststellung wurden die Bauzonen jedoch nicht angepasst.

Es handelt sich um keine Neueinzonungen, sondern um Nachführungen des Zonenplans. **Diese Nachführungen sind voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.**



## Änderungen E32, E37 (Ortsteil Pfäffikon)



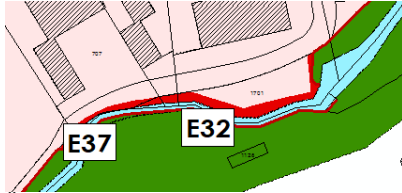
Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

Die Waldfeststellungen wurden am 6. Mai 2004 und 16. Juli 2003 in Kraft gesetzt.

### E24, E25, E26, E27

Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen innerhalb der Bauzonen. Bei der Anpassung aufgrund der Waldfeststellung wurden die Bauzonen jedoch nicht angepasst.

Es handelt sich um keine Neueinzonungen, sondern um Nachführungen des Zonenplans. **Diese Nachführungen sind voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.**

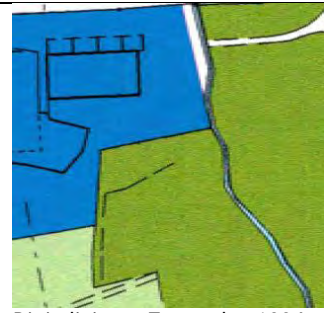
## Änderung E55 (Ortsteil Freienbach)



Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

Die Waldfeststellungen wurden am 29. Januar 2002 und 14. Mai 2003 in Kraft gesetzt.

Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche innerhalb von Waldflächen und in keiner Bauzone, ebenfalls bei der Digitalisierung im Jahr 2002. Durch die Waldfeststellung reduzierten sich die entsprechenden Waldflächen und es entstanden Differenzen zu den Bauzonen.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Neueinzonung, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzone genehmigt war. **Diese Nachführung unterliegt voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.**

### Änderungen E62.2, E62.2, E63, E64 (Ortsteil Pfäffikon)



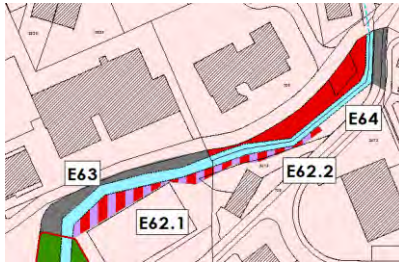
Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage ohne  
überlagerte Inhalte)

#### E62.1, E63

Es handelt sich um Eigentum des Gemeinwesens, für welches keine Mehrwertabgabepflicht (§36d Abs. 3 PBG) besteht.

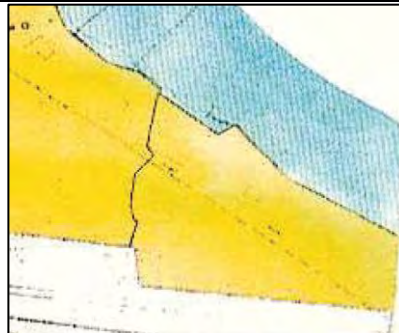
#### E62.2, E64

Die Waldfeststellung wurden am 6. Mai 2004 in Kraft gesetzt.

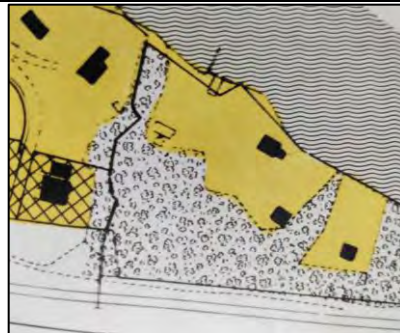
Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen innerhalb der Bauzonen. Bei der Anpassung aufgrund der Waldfeststellung wurden die Bauzonen jedoch nicht angepasst.

Es handelt sich um keine Neueinzonungen, sondern um Nachführungen des Zonenplans. **Diese Nachführungen sind voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.**

### Änderungen E59, E61, E41, E40, E35, E72 (Ortsteil Pfäffikon)



Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage)

Die Waldfeststellung wurde am 22. Januar 1999 in Kraft gesetzt.

Gemäss dem Zonenplan 1983 lagen die Flächen innerhalb der Bauzonen. Bei der Digitalisierung im Jahr 2002 wurden die Bauzonen jedoch nicht an die Waldfeststellungen angepasst.

Es handelt sich um keine Neueinzonungen, sondern um Nachführungen des Zonenplans. **Diese Nachführungen sind voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.**



### Änderung E71 (Ortsteil Pfäffikon)

<p>Zonenplan 1983</p>	<p>Zonenplan 1994</p>	<p>Digitalisierter Zonenplan 1994+ (im Jahr 2002)</p>
<p>Änderungsplan Zonenplan (Stand öffentliche Auflage)</p>	<p>Die Waldfeststellung wurde am 6. Mai 2004 in Kraft gesetzt.</p> <p>Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche innerhalb von Waldflächen und ausserhalb der Bauzonen. Durch die Waldfeststellung reduzierten sich die entsprechenden Waldflächen und es entstanden Differenzen zu den Bauzonen.</p> <p>Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Neueinzonung, da in den bisherigen Zonenplänen keine Bauzone genehmigt war. <b>Diese Nachführung unterliegt voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.</b></p>	

### Änderung E74 (Ortsteil Freienbach)

<p>Zonenplan 1983</p>	<p>Zonenplan 1994</p>	<p>Digitalisierter Zonenplan 1994+ (im Jahr 2002)</p>
<p>Änderungsplan Zonenplan (Stand öffentliche Auflage)</p>	<p>Die Waldfeststellung wurde am 10. März 2003 in Kraft gesetzt.</p> <p>Gemäss dem Zonenplan 1983 lag die Fläche innerhalb der Bauzone. Die Erschliessungsstrassen verliefen jedoch etwas anders. Bei der Anpassung aufgrund der Waldfeststellung wurden die Bauzonen jedoch nicht angepasst.</p> <p>Es handelt sich um keine Neueinzonung, sondern um eine Nachführung des Zonenplans. <b>Diese Nachführung ist voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig.</b></p>	