

6431 Schwyz, Postfach 1180Gemeinderat Freienbach
Postfach 160
8808 Pfäffikon

Bau	
E	- 3. Nov. 2009

Ihr Zeichen

Unser Zeichen A2009-0418/SCH

Direktwahl 041 / 819 20 56

Datum 26. Oktober 2009

Gemeinde Freienbach: Teilrevision Nutzungsplanung "Zentrum Pfäffikon", Pfäffikon Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Zurbuchen,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Nutzungsplanung "Zentrum Pfäffikon" wurde vom Volkswirtschaftsdepartement vorgeprüft. Aufgrund einer anschliessenden Bereinigung des Sachverhalts und von diversen Gesprächen nimmt das Volkswirtschaftsdepartement zur Nutzungsplanung im Sinne einer Vorprüfung mit vorliegendem Bericht abschliessend Stellung. Dieser Bericht ersetzt die vorangegangenen Stellungnahmen. Es ergibt sich was folgt:

Die Vorprüfungseingabe umfasst folgende Unterlagen (alle datiert vom 6. Oktober 2008):

- Entwurf Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon, Mst. 1 : 2 500;
- Bericht nach Art. 47 RPV;
- Ergänzung des Baureglements;
- Bericht zur Systematik und zum Inhalt der Planungsinstrumente (orientierend);
- Städtebauliches Richtkonzept (3 A2-Plakate, orientierend).

Im kantonalen Vernehmlassungsverfahren haben sich die Schweizerischen Bundesbahnen, SBB (4. Februar 2009), das Baudepartement (3. April 2009) und das Umweltdepartement (6. April 2009) zur vorliegenden Eingabe geäussert. Der Bezirk Höfe äusserte sich zur ursprünglichen Eingabe mit Stellungnahme vom 14. November 2008.

Ausgangslage und Inhalt:

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 346 vom 13. März 2001 den Zonenplan "Siedlung Pfäffikon" genehmigt. Im April 2008 hat der Gemeinderat über das Zentrumsgebiet auf dem Abschnitt Unterdorfstrasse bis Seedammcenter beidseits der Churerstrasse eine Planungszone erlassen. Die

Planungszone steht in Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt Umfahrung Pfäffikon. Ihr liegt ein kommunales, städtebauliches Richtkonzept für die Zentrumsentwicklung zu Grunde. Ziel der Planungszone ist es, eine neue Zentrumszone 2, Z2 festzulegen. Davon ausgenommen bleibt die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen westlich der Unterdorfstrasse. Für die Z2 sollen neue Überbauungsvorschriften festgelegt werden. Ferner soll das gesamte Gebiet der Planungszone der Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden. Dies um zu gewährleisten, dass sich künftige Bauten am städtebaulichen Richtkonzept orientieren.

Vorprüfungsergebnisse

Nachstehende Vorbehalte [V] können in der vorliegenden Form dem Regierungsrat nicht zur Genehmigung beantragt werden; Empfehlungen [E] weisen auf präzisierungsbedürftige Punkte hin, die abschliessende Beurteilung bleibt vorbehalten; Hinweise [H] dienen der Orientierung.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs Ergänzung des Baureglements (E-BauR)

Zu Art. 6 Abs. 4 E-BauR:

[V] Gebiete, die die Mindestfläche eines Gestaltungsplans von 1 500 m² nicht erreichen, dürfen nicht einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden (unter Hinweis auf § 24 Abs. 1 PBG). Um die Mindestfläche zu erreichen, besteht indes die Möglichkeit zwei Teilgebiete zusammenzulegen. Auf die Aufzählung "Gebietsgrösse von 1 500 m² wird nicht erreicht" ist daher zu verzichten.

Zu Art. 7a E-BauR:

[V] Mit dieser neuen Bestimmung soll der Gemeinderat ermächtigt werden, ergänzend zum Baureglement weitere Reglemente, Richtlinien und Vollzugshilfen zu erlassen, insbesondere Richtlinien für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Die gemeinderätlichen Richtlinien bzw. Leitlinien im Sinne von Art. 7a E-BauR weisen Ähnlichkeiten mit Verwaltungsverordnungen auf. Deren Hauptfunktion besteht darin, eine einheitliche, gleichmässige und sachrichtige Vollzugspraxis sicherzustellen. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass die Präzisierungen nicht bloss behördenverbindliche, sondern auch grundeigentümergebundene Wirkungen entfalten. Daher ist der Erlass eines generell-abstrakten Rechtssatzes erforderlich. Gemäss § 7 Abs. 1 lit. b des kantonalen Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke (GOG, SRSZ 152.100) steht die Befugnis zum Erlass von Rechtssätzen ausschliesslich der Gemeindeversammlung zu. Ferner sind gegenwärtig Bestrebungen im Gange, die Baubegriffe im Kanton Schwyz zu harmonisieren. Ob solche Spezialrichtlinien oder Reglemente mit den vereinheitlichten Baubegriffen korrespondieren, ist aktuell noch nicht absehbar. Der Gemeinderat wird daher eingeladen, die Bestimmung von Art. 7a, bzw. Art. 6 Abs. 6 E-BauR ersatzlos zu streichen oder diese als Verwaltungsverordnung zu präzisieren.

Zu Anhang F:

[V] Bei den unter dem Randtitel "Abweichungen von der Regelbauweise" (Seite 23) aufgeführten Kenngrössen handelt es sich nicht um Abweichungen, sondern um die maximal zulässigen Überbauungsmasse. Entsprechend empfiehlt das Volkswirtschaftsdepartement, die Formulierung wie folgt zu ändern: *"Im Richtprojekt wird Bei Gestaltungsplänen gelten folgende maximale Abweichung von der Regelbauweise definiert Überbauungsmasse."*

[V] Der Anhang F enthält auf Seite 23 eine Regelung, wonach bei Einverständnis der Nachbarn und bei einer städtebaulich besseren Lösung kantonale Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden dürfen. Gestützt auf § 52 PBG kann die Gemeinde im Zonenplan geringere Masse als die kantonalen Mindestabstände festlegen, dies aber ausschliesslich in Kernzonen sowie in reinen Gewerbe- und Industriezonen. Der Teilzonenplan "Zentrum Pfäffikon" umfasst die Zentrumszone 2 und nicht die Kernzone. Die Bestimmung in Anhang F ist folglich nur mittels Ausnahme in einem Gestaltungsplan anwendbar.

Lärmschutz

[V] Ein generelles Verbot von Lärmschutzwänden im Nutzungsplangebiet widerspricht gemäss Umweltdepartement der in der Lärmschutzverordnung vorgesehenen Priorisierung der Lärmschutzmassnahmen und ist daher nicht zulässig. Der Argumentation des Gemeinderats, den Lärmschutz im Zentrumsgebiet primär mit architektonischen Massnahmen zu lösen und auf Lärmschutzwände möglichst zu verzichten, kann zwar gefolgt werden. Die Art der Lärmschutzmassnahme ist jedoch bezogen auf den Einzelfall festzulegen. In jedem Falle sind die massgeblichen Lärmgrenzwerte einzuhalten. Insbesondere darf durch diese Bestimmung kein zwingendes Bundesrecht verletzt werden. Der Gemeinderat wird eingeladen, den Textpassus Lärmschutz im Anhang F (Seite 10) wie folgt zu korrigieren: "*Der Lärmschutz im Zentrumsgebiet ist soweit möglich mit architektonischen Massnahmen zu lösen. Infrastrukturelle Massnahmen wie Lärmschutzwände sind nicht zulässig. Auf Lärmschutzwände ist nach Möglichkeit zu verzichten.*"

Gewässerschutz

[E] Der Bezirk Höfe und das Umweltdepartement verlangen, dass das Meteorwasser soweit möglich versickert wird und dass die Entwässerung nach den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) erstellt wird. Sie empfehlen dem Gemeinderat, bereits in dieser Nutzungsplanung eine Beurteilung durch den zuständigen GEP-Ingenieur vorzunehmen zu lassen, um allfällige Entwässerungsanlagen kostensparend einplanen zu können.

Grundwasserschutz

[E] Das Umweltdepartement macht darauf aufmerksam, dass das Teilzonenplanareal im Gewässerschutzbereich A_u und über einem Grundwasserträger liegt. Einbauten ins Grundwasser sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Das Umweltdepartement schlägt vor, für Einbauten ins Grundwasser eine Tiefstkote festzulegen, wobei eine solche unter Beizug eines kompetenten Geologiebüros zu bestimmen sei. Der Gemeinderat wird eingeladen, die Festlegung einer Tiefstkote für Unterniveaubauten zu prüfen und gegebenenfalls auf geeignete Weise festzulegen.

Die folgenden Hinweise betreffen nicht die vorliegende Nutzungsplanung, dienen aber als Information zu den nachgeordneten Verfahren.

[H] Die Naturgefahrenkarte für den Bezirk Höfe liegt zwar noch nicht vor. Gemäss Ereigniskataster hat der streckenweise eingedolte Staldenbach, welcher mitten durch das Planungsgebiet verläuft, wegen verstopften Einlassbauwerken wiederholt zu Überschwemmungen im Dorfbereich geführt. Der Gemeinderat wird eingeladen, eine genügende Durchflusskapazität für den Staldenbach sicherzustellen (z.B. im Rahmen der Vorgaben zur Gestaltungsplanpflicht).

[H] Wie das Umweltdepartement feststellt, befinden sich im Planungsbereich verschiedene belastete Standorte. Gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung ergäben sich keine Einwände. Jedoch seien die belasteten Standorte bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

[H] Das Umweltdepartement begrüsst das Planungsziel, die Fliessgewässer konsequent oberirdisch zu führen. Es empfiehlt, für die Planung und Ausgestaltung der Fliessgewässer eine Fachperson beizuziehen und das Amt für Umweltschutz frühzeitig zu informieren. Die Beurteilung der Projekte erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

[H] Eine allfällige Überdeckung der Umfahrungsstrasse bedingt gemäss Mitbericht des Baudepartements vertiefte Abklärungen bezüglich Tunnellüftung und Tunnelsicherheit. Eine Überdeckung sowie anderweitige Anpassungen an die Kantonsstrasse seien in Rücksprache mit dem Tiefbauamt zu koordinieren. In Bezug auf die Kosten gelte der Grundsatz des Verursacherprinzips.

[H] Gemäss Baudepartement wird mit der Inbetriebnahme der Umfahrung die Churerstrasse zwischen Gwatt und Löwenkreuzung zur Gemeindestrasse. Dies bedinge eine Anpassung des Erschliessungsplans.

Schlussfolgerung:

Das Vorprüfungsverfahren gilt als abgeschlossen. Der Gemeinderat wird eingeladen, das Baureglement in Bezug auf die Gestaltungsplanpflicht, die Unterschreitung der Grenzabstände und den Lärmschutz zu präzisieren, sowie auf die Bestimmung zum Erlass ergänzender Reglemente und Richtlinien zu verzichten, bzw. diese im Sinne der obigen Ausführungen zu präzisieren. Ferner wird er eingeladen, die Empfehlungen und Hinweise zu berücksichtigen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den Vorsteher des Amtes für Raumentwicklung, Dr. Robert von Rotz (Tel.-Nr. 041 819 20 05).

Mit freundlichen Grüssen

Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz

Der Vorsteher:



Regierungsrat Kurt Zibung

Kopie:

- Schweizerische Bundesbahnen SBB, Projekt-Management Linien/Knoten, Postfach, 8021 Zürich
- Bezirk Höfe, Roostrasse 3, 8832 Wollerau
- Baudepartement
- Umweltdepartement
- Vorsteher Volkswirtschaftsdepartement
- intern: StB

Versand: - 2. NOV. 2009