

Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens

Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal

Teilweise Umzonung Steinfabrik-Areal in eine neu zu schaffende Zone für öffentliche Parkanlagen

ERGÄNZUNGSBERICHT ZUM
BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV vom 22. Oktober 2007

Die Ergänzungen im Bericht gegenüber der ersten Auflage sind rot dargestellt.



350-37
12. Februar 2010

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Heutige Situation	3
1.2	Initiative Steinfabrik-Areal	3
1.3	Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal.....	3
2.	Bisherige Verfahren im Planungssperimeter	5
2.1	Bisher rechtskräftiger Zonenplan	5
2.2	Initiative „Umzonung Steinfabrik-Areal“	5
2.3	Zonenplanentwurf Steinfabrik-Areal (öffentliche Auflage vom 2.11.2007)	7
2.4	Einsprachen	8
3.	Einsprache-Entscheide	9
3.1	Teilweise Hafenzonenzone, teilweise Zone für öffentliche Parkanlagen	9
3.2	Neue Zone für öffentliche Parkanlagen (ÖP).....	12
3.3	Gestaltungsplan-Pflicht	12
3.4	Neuer Zustand mit Zonenplanänderungen	13
3.4.1	Baureglementsergänzungen	13
4.	Bericht gemäss Art. 47 RPV.....	15
4.1	Ziele und Grundsätzen der Raumplanung.....	15
4.1.1	Haushälterische Bodennutzung	15
4.1.2	Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen	16
4.1.3	Gestaltung der Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung sowie die Erhaltung und Schaffung von genügend Grünflächen und Bäumen in den Siedlungen	16
4.1.4	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen	17
4.1.5	Freihaltung und Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung von See- und Flussufern	17
4.1.6	Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume	18
4.1.7	Bestimmung sachgerechter Standorte	18
4.1.8	Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse.....	18
4.1.9	Sicherung einer guten Erreichbarkeit für Freizeitanlagen, hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete sowie die Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen ..	19
4.2	Umweltschutzgesetzgebung.....	19
4.2.1	Allgemeines	19
4.2.2	Lärmschutz	19
	Anhang	21

1. Ausgangslage

1.1 Heutige Situation

Lage



Das rund 62'000 m² grosse Steinfabrik-Areal befindet sich an prominenter Lage am Zürichsee sowie in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Pfäffikon. Die Inseln Ufnau und Lützelau sind dem Grundstück vorgelagert. Im Osten grenzt das ehemalige Industrieareal an das Naturschutzgebiet „Frauenwinkel“. Das Steinfabrik-Areal ist der Hafenzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

1.2 Initiative Steinfabrik-Areal

Initiative „Umzonung
Steinfabrik-Areal“

Die Initiative „Umzonung Steinfabrik-Areal“ welche die Umzonung der bisherigen „Hafenzone“ in eine neue „Zone für öffentliche Parkanlagen“ beinhaltet wurde am 26.11.2006 mit 2'889 Ja (57%) zu 2'174 Nein (43%) Stimmen deutlich angenommen.

1.3 Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal

Vorprüfung
Justizdepartement

Aufgrund der Initiative wurde ein Zonenplan- und Baureglementsentwurf ausgearbeitet, der vom Justizdepartement vorgeprüft wurde.

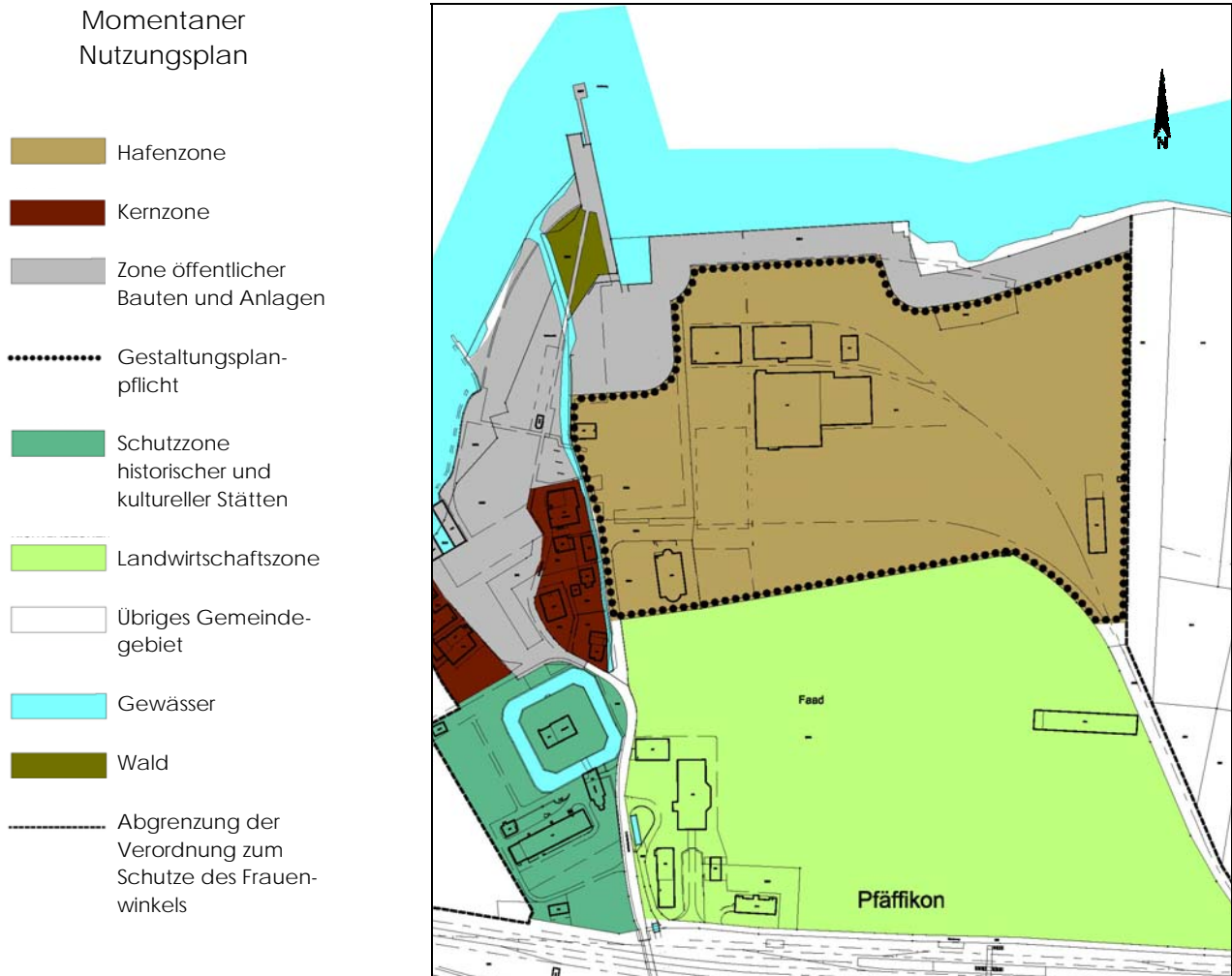
Öffentliche Auflage

Die Teilzonenplanung wurde während 30 Tagen ab dem 2. November 2007 öffentlich aufgelegt.

Einsprachen	Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt vier Einsprachen eingereicht worden.
Einspracheentscheide	Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen, indem er teilweise auf die Anliegen der Einsprecher eintritt.
Beschwerden beim Regierungsrat	Gegen den Einsprachebeschluss des Gemeinderates erheben Ulrich K. Feusi am 7. Juli 2008 (Verfahren VB 201/2008) und die Korporation Pfäffikon am 14. Juli 2008 (Verfahren VB 210/2008) Beschwerde beim Regierungsrat, wobei in beiden Beschwerden im Wesentlichen der Verbleib des gesamten im Eigentum der Korporation Pfäffikon liegenden Steinfabrikareals in der Hafenzone beantragt wurde.
Beschwerdeentscheid Regierungsrat	Mit Beschluss Nr. 724/2009 vom 30. Juni 2009 (Versand 2. Juli 2009) hat der Regierungsrat die Beschwerden abgewiesen und im Weiteren festgestellt, dass der Gemeinderat Freienbach das Auflage- und Einspracheverfahren wiederholen muss, wenn der Einspracheentscheid vom 5. Juni 2008 in Rechtskraft erwächst.
Beschwerde beim Verwaltungsgericht	Ulrich K. Feusi liess gegen diesen Entscheid mit Eingabe vom 23. Juli 2009 beim Verwaltungsgericht fristgerecht Beschwerde erheben. Auch die Korporation Pfäffikon liess gegen den Regierungsratsbeschluss vom 30. Juni 2009 mit Eingabe vom 27. Juli 2009 Beschwerde erheben.
Beschwerdeentscheid Verwaltungsgericht	Am 22. Dezember 2009 wurden die Beschwerden vom Verwaltungsgericht abgewiesen. Zudem hielt das Verwaltungsgericht verfahrensmässig die Behandlung durch den Regierungsrat als korrekt fest, indem eine Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens nach Verwaltungsgerichtsentscheid durchzuführen sei.

2. Bisherige Verfahren im Planungsperimeter

2.1 Bisher rechtskräftiger Zonenplan



2.2 Initiative „Umzonung Steinfabrik-Areal“

Initiativbegehren

Am 19. Mai 2005 reichten Irene Herzog-Feusi und Mitunterzeichnende im Sinne einer allgemeinen Anregung die Initiative ein.

Die Initianten begründen ihren Antrag mit dem öffentlichen Interesse an einem Naherholungsgebiet:

„Mit der Umzonung könnte das Dorf Pfäffikon und die gesamte Gemeinde die letzte Gelegenheit nutzen, an sehr zentraler Stelle eine zusammenhängende, grossflächige öffentliche Zone auszuscheiden. Die hervorragende Lage am See, vis-à-vis der Insel Ufnau, in unmittelbarer Nähe zu den historischen Gebäuden des Unterdorfes und zum Naturschutzgebiet Frauenwinkel ist prädestiniert für eine ideelle Wertschöpfung und Nutzung durch die breite Öffentlichkeit.

- *Ein Naherholungsgebiet am See bringt mehr Lebensqualität und Gewinn für alle. Es wertet die ganze Region auf.*
- *Das gesellschaftliche Miteinander bekommt wieder mehr Gewicht. Das Leitbildmotto der Gemeinde Freienbach wird glaubwürdiger: „Freienbach, lebenswert, lebendig.“*
- *Die zentrale, wunderschöne Lage am See und Frauenwinkel ist ideal für eine Nutzung als Naherholungsgebiet. Eine letzte Chance für die Bevölkerung! Die Gemeinde Freienbach entwickelt sich sonst zu Stadt ohne genügenden Freiraum.*
- *Auch spätere Generationen sollen sich hier wohlfühlen können und Gestaltungsspielraum haben.*
- *Die Gestaltung des Areals kann Schritt um Schritt erfolgen. Je nach Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten können die Bürger immer wieder direkt entscheiden, was realisiert werden soll.*
- *Die jetzige Hafenzzone ermöglicht eine Grossüberbauung mit Maximalhöhen von 15 bis 17 m. Das Siegerprojekt des Ideenwettbewerbs 1994 für das Steinfabrik-Areal lässt die massigen Dimensionen der Gebäude und die problematischen Auswirkungen auf die Umgebung und den Verkehr erahnen.*
- *Über den Wert des Steinfabrik-Areals gibt es viele Widersprüche und Ungereimtheiten. Mit einem JA zur Initiative wird dem Gemeinderat der Auftrag erteilt, die vielen offenen Fragen zu beantworten. Er muss verbindliche Zahlen beschaffen:*
 - *Welche Infrastruktur-Kosten würden bei einer privaten Überbauung auf die Öffentlichkeit abgewälzt?*
 - *Wie sieht die Kosten-Nutzen-Rechnung für einen Naherholungsraum auf lange Sicht aus, wenn sämtliche Auswirkungen berücksichtigt werden?*
 - *Welche Altlasten befinden sich auf dem ehemaligen Industrieareal? Was kostet die korrekte Entsorgung? Wer bezahlt sie?*

- *Lösungsorientiertes, demokratisch einwandfreies Vorgehen nach einem JA ist selbstverständlich möglich. Ein Mehrheits-JA der Bevölkerung ist eine wichtige Information an den Gemeinderat. Es verpflichtet zur Neubeurteilung der Planungsentscheide aus dem letzten Jahrhundert und zur Ausarbeitung einer Lösung, die den heutigen Rahmenbedingungen besser entspricht. Zuerst kann der Gemeinderat sorgfältig alle nötigen Abklärungen treffen und nach einem gemeinsamen, fairen Weg für alle Beteiligten suchen. Mit gutem Willen von allen Seiten ist dies ohne langes juristisches Gezerre erreichbar. Die beste Lösungsvariante muss dann wieder zur Abstimmung vorgelegt werden.“*

Abstimmungsresultat Die Initiative „Umzonung Steinfabrik-Areal“ wurde am 26.11.2006 mit 2'889 Ja (57%) zu 2'174 Nein (43%) Stimmen deutlich angenommen.

2.3 Zonenplanentwurf Steinfabrik-Areal (öffentliche Auflage vom 2.11.2007)

Zone für öffentliche
Parkanlagen

Der Gemeinderat hat das Steinfabrik-Areal in der Nutzungsplanvorlage einer „Zone für öffentliche Parkanlagen“ zugewiesen. Aus der Initiative lässt sich ableiten, dass es sich bei der „Zone für öffentliche Parkanlagen“ um eine Bauzone (und nicht um eine Landwirtschafts-, Schutz- oder Freihaltezone) handelt und diese im Gegensatz zur Hafenzonenzone einen überwiegenden „Grün“-Anteil enthält, als Ganzes der Naherholung der Bevölkerung dient und auf die Nutzung durch die Öffentlichkeit eingeschränkt ist. Das Spektrum der Naherholungsnutzung ist aber offen und reicht vom blossen Suchen der Beschaulichkeit, über Angebote kultureller Art und Entfaltungsmöglichkeiten im kreativen Bereich bis hin zu sportlichen Aktivitäten.

Das Grundstück an der Unterdorfstrasse 12, Parzelle KTN 3254, wurde mit der Teilzonenplanänderung neu der Wohn- und Gewerbezone (WG3) zugewiesen.

Gestaltungsplanpflicht

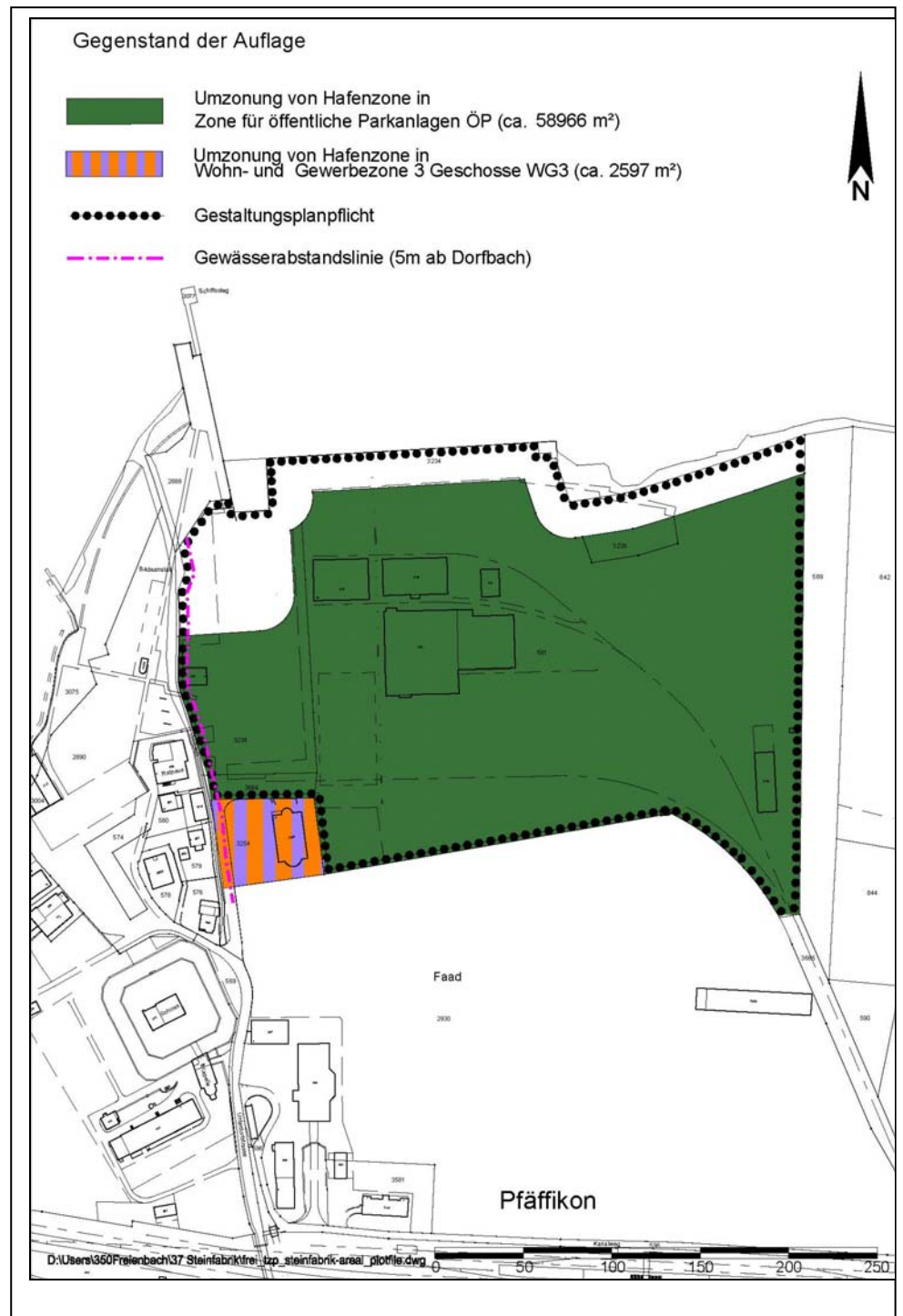
Das Gebiet Steinfabrik-Areal liegt angrenzend an das BLN-Gebiet und das Naturschutzgebiet Frauenwinkel. Die besonderen Verhältnisse sind mit dem Gestaltungsplan zu berücksichtigen.

Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept betreffend Bauten und Anlagen festzusetzen, welches etappenweise realisiert werden kann.

Im Gestaltungsplan sind namentlich festzulegen:

- Bauten, Anlagen, Freiflächen und deren Nutzungen
- Etappenweise Realisierung
- Erschliessung und Parkierung
- Radwegverbindungen
- Fussgängerverbindungen innerhalb des Areals und zum Bahnhof respektive zu den übergeordneten Fusswegverbindungen

Auflageplan vom 2.
November 2007



2.4 Einsprachen

Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt vier Einsprachen eingegangen.

3. Einsprache-Behandlung

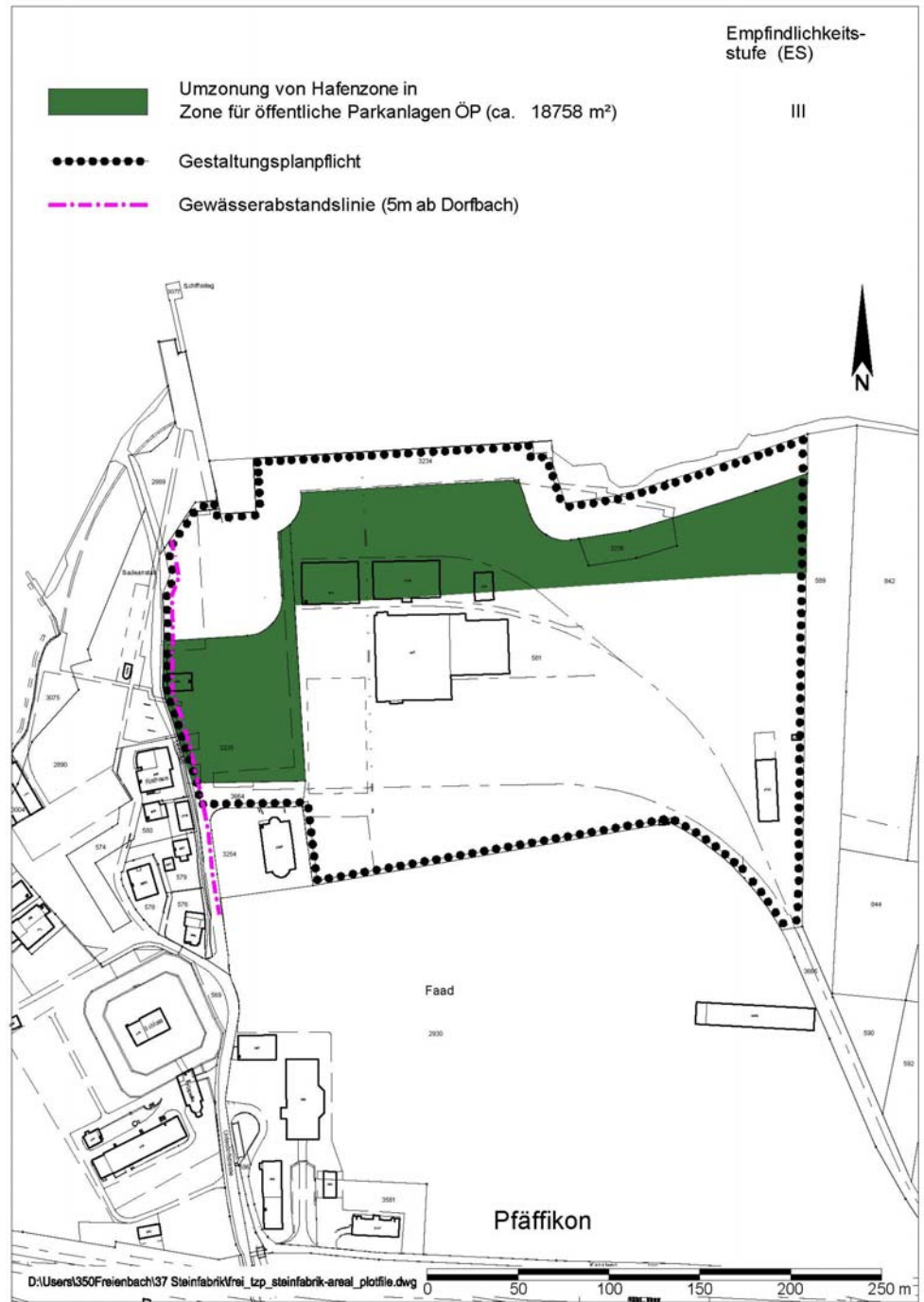
3.1 Teilweise Hafenzone, teilweise Zone für öffentliche Parkanlagen

Kompromisslösung Neben den Szenarien „vollumfängliche Gutheissung“ oder „Ablehnung“ des Auflageprojektes soll als Ausweg aus der Zwickmühle eine Zwischenlösung ins Auge gefasst werden, bei welcher ein Teil der Hafenzone als solche beibehalten wird und der Rest in die neue Zone für öffentliche Parkanlagen umgeteilt wird. Die Umsetzung einer solchen Idee bedingt ein paar planerische Überlegungen. Einig sind sich die Rechtsberater darüber, dass auf einer solchen Ebene die Weichen bei der ersten Instanz, also beim Gemeinderat, gestellt werden müssen, weil in erster Linie er sein Ermessen ausüben muss.

Die Rechtsberater verfassten dazu ein Argumetarium/Arbeitspapier mit den möglichen Auswirkungen der 3 Varianten als Diskussionsgrundlage zu Händen des Gemeinderates.

Hafenzone und Zone für öffentliche Parkanlagen Um das Steinfabrikareal, welches sich in unmittelbarer Seenähe befindet und zudem eine der grössten Bauzonenreserven der Gemeinde Freienbach darstellt, vielseitig Nutzen zu können soll die Unterteilung des Areals in die bestehende Hafenzone und die neue Zone für öffentliche Parkanlagen vorgesehen werden. Eine Parkanlage von rund 62'000 m² wäre selbst für eine Gemeinde mit 17'000 Einwohner zu gross dimensioniert. Eine solch überdimensionierte Anlage würde hohe Unterhaltskosten verursachen. Der Landkauf und die Finanzierung einer derart grossen Anlage gefährden die Realisierung des Projekts. Im südlich gelegenen Bereich des Steinfabrikareals wird daher die Hafenzone beibehalten. Damit kann ein Teil der heute bestehenden Bauzonenreserve für die Wohn- und Gewerbenutzung erhalten bleiben.

Neue Abgrenzungen



3.2 Neue Zone für öffentliche Parkanlagen (ÖP)

Zone für öffentliche Parkanlagen

In der Nutzungsplanung wird der nördliche, dem See zugewandten Bereich des Steinfabrik-Areals einer „Zone für öffentliche Parkanlagen“ zugewiesen. Aus der Initiative ableiten lässt sich, dass es sich bei der „Zone für öffentliche Parkanlagen“ um eine Bauzone (und nicht um eine Landwirtschafts-, Schutz- oder Freihaltezone) handelt und diese im Gegensatz zur Hafenzonen einen überwiegenden „Grün“-Anteil enthält, welches der Naherholung der Bevölkerung dient und auf die Nutzung durch die Öffentlichkeit eingeschränkt ist. Das Spektrum der Naherholungsnutzung ist aber offen und reicht vom blossen Suchen der Beschaulichkeit, über Angebote kultureller Art und Entfaltungsmöglichkeiten im kreativen Bereich bis hin zu sportlichen Aktivitäten.

3.3 Gestaltungsplan-Pflicht

Gestaltungsplanpflicht

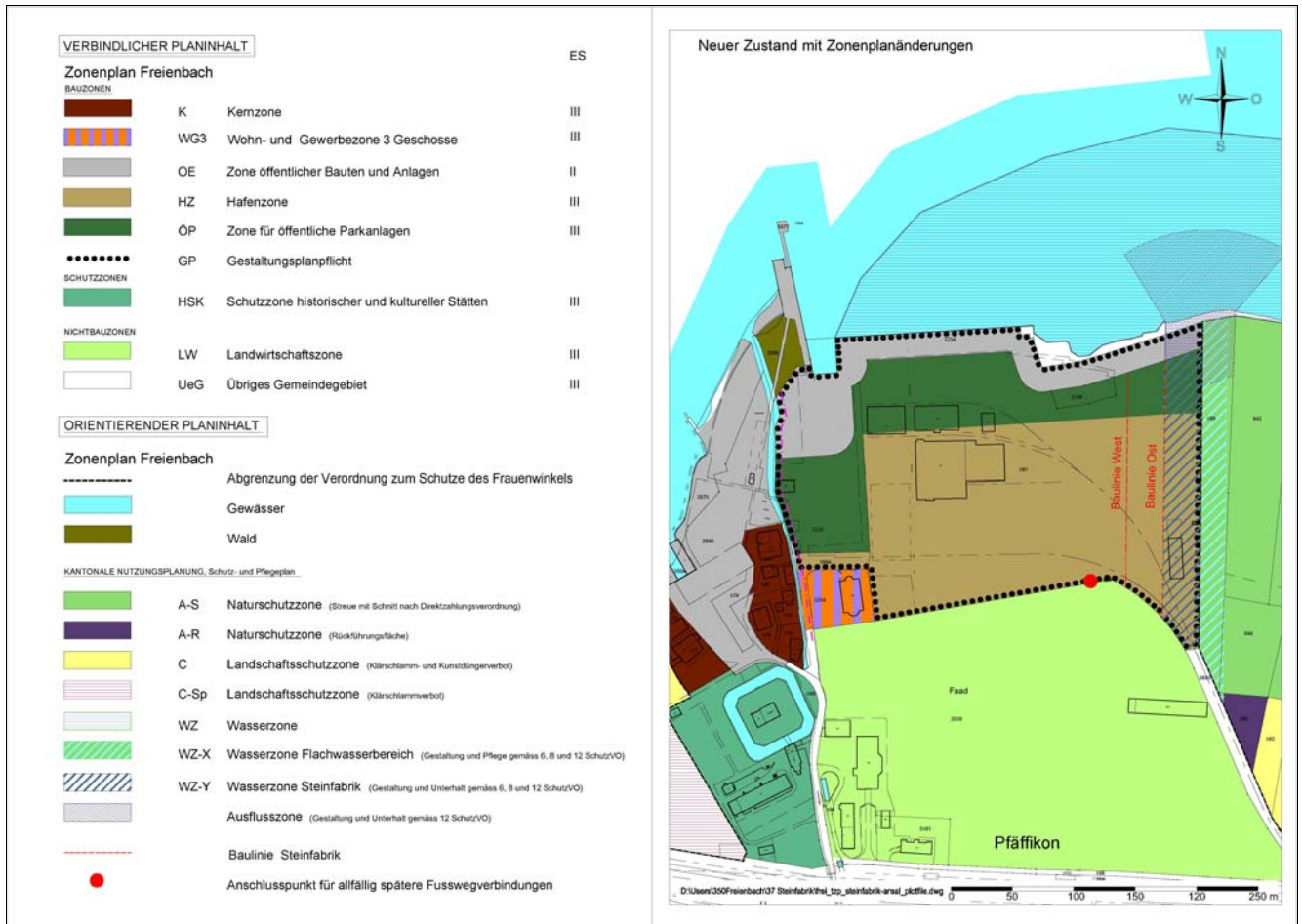
Das Gebiet Steinfabrik-Areal liegt angrenzend an das BLN-Gebiet und das Naturschutzgebiet Frauenwinkel. Die besonderen Verhältnisse sind mit dem Gestaltungsplan zu berücksichtigen.

Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept betreffend Bauten und Anlagen festzusetzen, welches etappenweise realisiert werden kann.

Im Gestaltungsplan sind namentlich festzulegen:

- Bauten, Anlagen, Freiflächen und deren Nutzungen
- Etappenweise Realisierung
- Erschliessung und Parkierung
- Radwegverbindungen
- Fussgängerverbindungen innerhalb des Areals und zum Bahnhof respektive zu den übergeordneten Fusswegverbindungen

3.4 Neuer Zustand mit Zonenplanänderungen



3.4.1 Baureglementsergänzungen

Zone für öffentliche Parkanlagen

Art. 40 regelt neu die Zone für öffentliche Parkanlagen. Der bisherige Artikel 40a wird neu zu Artikel 40b.

- 1 Die Zone für öffentliche Parkanlagen bezweckt die Erstellung eines der Öffentlichkeit zugänglichen Landschaftsparks mit Naherholungsfunktion für die Bevölkerung.
- 2 Es sind folgende Anlagen zugelassen:
Grünflächen und -anlagen mit entsprechender Bepflanzung, Kinderspielfeld, offene Sportanlage wie Minigolf und Bogenschiessen, Kleinzoo, Parkierungsanlage, Freilichtkino/Freilichttheater, botanischer Garten/Lehrgarten, Labyrinth, Festplatz, Restauration und dergleichen.
- 3 Es sind folgende Bauten zugelassen:
ein Aussichtsturm mit max. 15 m Höhe, ein Restaurant mit max. 80 Sitzplätzen (Bankett-Bestuhlung) und einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m, ein Kulturraum mit max. 200-250 Sitzplätzen (Theaterbestuhlung) und einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m, sowie Nebenbauten im

Sinne von §61 Abs. 1 PBG bzw. Art. 27 Abs. 1 BauR, soweit sie für die zonengemässe Nutzung (einschliesslich Pflege und Unterhalt) benötigt werden, z.B. Kioske, WC-Anlage und dergleichen.

- 4 Bauten und Anlagen mit privater Nutzung sind nicht zulässig.
- 5 Die Zuweisung der Standorte und die Dimensionierung der einzelnen Bauten und Anlagen erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanes.
- 6 Im Bereich der Gewässerabstandslinie gegenüber dem Staldenbach sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneut und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig.

Tabelle der Grund-
masse ÖP Art 46

- Anzahl Vollgeschosse: 1-2 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe max.: 4.5 m Restaurant/7.0 m Kulturraum/15.0 m Aussichtsturm
- Grenzabstand min. : 50% der Gebäudehöhe, mind.3 m

4. Ergänzung zum Bericht gemäss Art. 47 RPV

4.1 Ziele und Grundsätzen der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in Art. 1 und Art. 3 RPG enthalten.

Sofern die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG für das Vorhaben relevant sind, werden sie wie folgt berücksichtigt:

Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird folgender Bericht verlangt:

Art. 47 Genehmigung
von Nutzungsplänen

*¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die **Ziele und Grundsätze der Raumplanung** (Art. 1 und 3 RPG), die **Anregungen aus der Bevölkerung** (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den **Richtplan** (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den **Anforderungen des übrigen Bundesrechts**, insbesondere der **Umweltschutzgesetzgebung**, Rechnung tragen.*

Erlassende Behörde

Die erlassende Behörde des Teilzonenplans ist der Gemeinderat Freienbach.

Kantonale Genehmigungsbehörde

Gemäss Art. 16 Abs. 3 RBG ist der Regierungsrat die kantonale Genehmigungsbehörde für Nutzungspläne.

4.1.1 Haushälterische Bodennutzung

Mit der neuen Zone für Öffentliche Parkanlagen (ÖP) entsteht an prominenter Lage zwischen Siedlungsgebiet und See eine Erweiterung des Naherholungsgebietes. Die bereits vorhandenen publikumsorientierten Nutzungen, welche im Unterdorf von Pfäffikon angesiedelt sind, können so ergänzt werden.

Die Hafenzone, die teilweise beibehalten wird, ist vom öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Pfäffikon, der als bedeutender ÖV-Umsteigeknoten von Schnell- wie auch Regionalzügen und Bussen ausgesprochen gut bedient ist.

Das Steinfabrik-Areal ist durch attraktive Fuss- und Radwege ebenfalls gut erschlossen.

Das Steinfabrik-Areal befindet sich bereits heute in der Bauzone (Hafenzone HZ). In der Zone für öffentliche Parkanlagen ist jedoch ein erheblich höherer „Grün-Anteil“ vorgesehen.

Dank der Beibehaltung des südlichen Bereichs der Hafenzone kann ein Teil der Bauzonenreserve für die Wohn- oder Gewerbenutzung erhalten bleiben. Somit kann dem Druck auf weitere Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Bauzone entgegengewirkt werden, was eine häusliche Bodennutzung unterstützt.

4.1.2 Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen

Mit der geplanten Überbauung der Hafenzone und den entsprechenden Bestimmungen des Baureglements kann eine qualitativ hochwertige Siedlung garantiert werden. Aufgrund der Lage am See und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof ist das Areal sowohl für Wohn- als auch für die Gewerbenutzungen äusserst attraktiv. Das Areal erfährt durch die geplante Zone für öffentliche Parkanlagen eine zusätzliche Aufwertung, wodurch eine Wohnnutzung weiter begünstigt wird. Durch die geplanten Siedlungen kann die soziale Kontrolle auf dem Parkareal erhöht werden. Die unterschiedlichen Nutzungen tragen zu einer ganzzeitigen Belebung des Steinfabrikareals bei.

4.1.3 Gestaltung der Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung sowie die Erhaltung und Schaffung von genügend Grünflächen und Bäumen in den Siedlungen

Das bereits bestehende Naherholungsgebiet im Uferbereich des Unterdorfes wird den wachsenden Bedürfnissen nach Erholungsräumen nicht gerecht. Der Bereich der Parkanlage wird spürbar erweitert.

Die Zone für öffentliche Parkanlagen beinhaltet einen erheblichen „Grün-Anteil“. Grösse und Inhalt der Zone für öffentliche Parkanlagen entsprechen den Bedürfnissen der Bevölkerung.

Die Nutzungsdurchmischung der Hafenzone, welche eine Wohn- sowie eine Gewerbenutzung zulässt und die neue öffentliche Parkzone sind für dieses Areal zweckmässig. Bei einer reinen Parknutzung würden die Bauzonenreserven der Gemeinde Freienbach erheblich reduziert. Zudem wäre eine Parkanlage von rund 62' 000 m² für die Gemeinde Freienbach überdimensioniert. Die neue Zone für öffentliche Parkanlagen dient als Ganzes der Naherholung der Bevölkerung. Das Spektrum der möglichen Naherholungsnutzung reicht von der Beschaulichkeit der Grünanlage, über Angebote kultureller Art und Entfaltungsmöglichkeiten im kreativen Bereich bis hin zu sportlichen Aktivitäten.

4.1.4 Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen

Das soziale und kulturelle Leben wird durch die Neuschaffung einer Zone für öffentliche Parkanlagen gefördert. Eine solche Parkanlage birgt verschiedenste Möglichkeiten zur Begegnung. Es sind folgende Nutzungen zugelassen:

Zugelassene
Nutzungen

- Grünflächen und –anlagen mit entsprechender Bepflanzung
- Kinderspielplatz
- offene Sportanlage: wie Minigolf und Bogenschiessen
- Kleinzoo
- Parkierungsanlage
- Freilichtkino / Freilichttheater
- Botanischer Garten / Lehrgarten
- Labyrinth
- Festplatz
- Restauration

Die folgenden zulässigen Bauten für publikumsorientierte Nutzungen fördern die Belebtheit des Ortes sowie die kulturelle Vielfalt:

- Aussichtsturm
- Restaurant
- Kulturraum
- Sowie diverse Nebenbauten (im Sinne von § 61 PBG)
- Infrastruktur- und WC-Gebäude

Durch die vorgesehenen Nutzungen der Hafenzonen und der Zone für öffentliche Parkanlagen, kann die optimale Belebtheit und Nutzungsdurchmischung des Unterdorfes erreicht werden. Die geplante Umnutzung berücksichtigt somit die Erholungs-Bedürfnisse der Bevölkerung sowie den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen der Gemeinde Freienbach. Durch unmittelbare Nähe zum See und die gute ÖV-Erschliessung ist das Gebiet für die Erholungsnutzung sowie die Wohn- oder Gewerbenutzung äusserst attraktiv.

4.1.5 Freihaltung und Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung von See- und Flussufern

Durch die neue Zone für öffentliche Parkanlagen ist die Sicherung des Naherholungsgebietes, welches einen erheblichen Grünanteil beinhaltet, gewährleistet. Es entsteht ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Landschaftspark. Somit wird der bereits bestehende öffentliche Bereich entlang des Ufers deutlich erweitert.

4.1.6 Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume

Die neu zu schaffende öffentliche Parkanlage verbindet die Grünbereiche des Frauwinkel-Schutzgebietes.

Die Zone für öffentliche Parkanlagen enthält im Gegensatz zur Hafenzone einen erheblichen „Grün-Anteil“ und dient als Ganzes der Naherholung der Bevölkerung. Der Bedarf an Erholungsräumen ist durch die bestehenden Uferbereiche, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht ausreichend gedeckt. Sie ist für das stetig wachsende Wohn- und Arbeitsgebiet der Gemeinde Freienbach knapp dimensioniert.

Durch die Gestaltungsplanpflicht werden die besonderen Ansprüche des angrenzenden BLN-Gebietes berücksichtigt.

4.1.7 Bestimmung sachgerechter Standorte

Die neue Zone für öffentliche Parkanlagen befindet sich an optimaler Lage; in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Pfäffikons sowie angrenzend an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Uferbereich und der Hafenzone im südlichen Bereich des Steinfabrikareals.

Die vorgesehenen Nutzungen (siehe Punkt 4.1.2) lassen sich gut mit den bereits bestehenden Angeboten, wie zum Beispiel Gastronomie und Badi kombinieren. Die Wohn- und Gewerbenutzungen der Hafenzone ergänzen das vorhandene Nutzungsangebot und können zur sozialen Kontrolle und Belebtheit des Ortes beitragen.

Das Naherholungsgebiet und die Wohn- und Gewerbegebiete sind durch die vorhandenen Fuss- und Velowege sowie die Anbindung ans ÖV-Netz optimal erschlossen.

4.1.8 Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse

Durch die Schaffung einer neuen Zone für öffentliche Parkanlagen wird eine Erholungs- und Freizeitanlage mit regionaler Ausstrahlung geschaffen.

Angesichts der rasanten wirtschaftlichen Entwicklung der ganzen Region und der boomenden Bautätigkeit in der Gemeinde Freienbach besteht ein wachsendes Bedürfnis der Bevölkerung nach zusätzlichem Naherholungsraum sowie vermehrten Austausch- und Begegnungsmöglichkeiten.

Erreichbarkeit

Die neue Parkanlage ist von Freienbach, Hurden und Pfäffikon zu Fuss oder mit dem Velo gut erreichbar. Zudem ist durch die unmittelbare Nähe des Bahnhof Pfäffikons die ÖV-Anbindung optimal gewährleistet.

Zentrumsfunktion Durch die Schaffung einer Parkanlage, welche unterschiedlichste Nutzungen zulässt kann Pfäffikon seiner Funktion als regionales Zentrum gerecht werden.

4.1.9 Sicherung einer guten Erreichbarkeit für Freizeitanlagen, hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete sowie die Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen

Das Steinfabrik-Areal ist vom öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Pfäffikon, der als bedeutender ÖV-Umsteigeknoten von Schnell- wie auch Regionalzügen und Bussen ausgesprochen gut bedient ist.

Die bereits vorhandenen Rad- und Fusswege werden durch die neue Gestaltung der Parkanlage erweitert.

Der Anschlusspunkt für allfällig spätere Fusswegverbindungen ist im Teilzonenplan Steinfabrik-Areal bereits definiert.

4.2 Umweltschutzgesetzgebung

4.2.1 Allgemeines

Der Teilzonenplan hat im Vergleich zur bisherigen Hafenzzone voraussichtlich keine höhere Nutzungsintensität. Das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Groberschliessungsstrasse gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplan, der keine Änderung erfährt, wird voraussichtlich tiefer liegen, jedoch sind grössere Spitzenbelastungen (Besucherverkehr an Wochenenden bei schönem Wetter und besonderen Anlässen) zu erwarten.

Die Emissionen von einzelnen Veranstaltungen auf die Nachbargrundstücke sind Einzelanlässe und bedürfen in jedem Fall einer separaten Bewilligung. Sie können mit einem Betriebsreglement geregelt werden.

4.2.2 Lärmschutz

ES III Die neue Zone für öffentliche Parkanlagen sowie die bisherige Hafenzzone sind der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet. Als lärmempfindliche Räume sind in der Zone für öffentliche Parkanlagen ein Restaurant und ein Kulturraum zulässig. Diese Nutzungen können als höchstens mässig störend bezeichnet werden, was der ES III entspricht.

Lärmbelastung durch
öffentliche Parkanlage

Die Nachbargrundstücke mit lärmempfindlichen Räumen befinden sich in der Kernzone K und in der Schutzzone historischer und kultureller Stätten HSK und sind ebenfalls der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Damit bewirkt die Umzonung für die Nachbargrundstücke und das Steinfabrik-Areal keine Änderung bezüglich Lärm-Belastungsgrenzwerte.

Anhang

- Ziele und Grundsätze RPG

Anhang 1 Ziele und Grundsätze RPG

Ziele und Grundsätze des RPG

a) Ziele, Art. 1 RPG

Abs. 1

- 1) **Haushälterische Bodennutzung. → 4.1.1**
- 2) Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen.
- 3) Verwirklichung einer auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.
- 4) Beachtung der natürlichen Gegebenheiten.
- 5) Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Abs. 2

- 6) Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft.
- 7) **Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen. → 4.1.2**
- 8) Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft.
- 9) **Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen. → 4.1.4**
- 10) Hinwirken auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft.
- 11) Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes.
- 12) Gewährleistung der Gesamtverteidigung.

b) Planungsgrundsätze, Art. 3 RPG

Abs. 2: Landschaft

- 13) Die Landschaft ist zu schonen.
- 14) Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft.
- 15) Einordnung von Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft.
- 16) **Freihaltung von See- und Flussufern. → 4.1.5**
- 17) **Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung von See- und Flussufern. → 4.1.5**
- 18) **Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume. → 4.1.6**
- 19) Sicherung der Funktion der Wälder.

Abs. 3: Siedlung

- 20) **Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung. → nicht relevant → 4.1.3**
- 21) Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen.
- 22) Gegenseitig zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten.
- 23) **Hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete durch**

das öffentliche Verkehrsnetz. → 4.1.9

- 24) Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.
- 25) **Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen. → 4.1.9**
- 26) Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.
- 27) **Erhaltung und Schaffung von genügend Grünflächen und Bäumen in den Siedlungen. → 4.1.3**

Abs. 4: Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen

- 28) **Bestimmung sachgerechter Standorte. → 4.1.7**
- 29) **Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse. → 4.1.8**
- 30) Abbau störender Ungleichheiten.
- 31) **Sicherung einer guten Erreichbarkeit für Schulen, Freizeitanlagen und öffentliche Dienste. → 4.1.9**
- 32) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen.
- 33) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Bevölkerung.
- 34) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wirtschaft.