

## Teilrevision / Nachführungen Nutzungsplanung

- Gewässerräume
- Naturgefahren
- Verkehrszonen/-flächen
- Plangrafische Nachführungen

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

### Öffentliche Auflage

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K Büro für  
Raumplanung AG**

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
[www.rkplaner.ch](http://www.rkplaner.ch)

350-66  
19. April 2022



## Impressum

<b>Auftrag</b>	Teilrevision / Nachführungen Nutzungsplanung		
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinderat der Gemeinde Freienbach Unterdorfstrasse 9 Postfach 140 8808 Pfäffikon		
<b>Auftragnehmer</b>	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
<b>Bearbeitung</b>	Mario Roth, Jakob Müller		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>8</b>
1.1 Ausgangslage	8
1.2 Anlass	8
1.3 Ziel	9
1.4 Bestandteile	9
1.5 Arbeitsorganisation	10
1.6 Verfahren der Nutzungsplanung	11
1.7 Bisheriger Ablauf	12
<b>2. Gewässerräume</b>	<b>13</b>
2.1 Grundlagen	13
2.1.1 Revidierte Gewässerschutzgesetzgebung	13
2.1.2 Kantonale Grundlagen	13
2.1.3 Kommunales Gewässerrauminventar	13
<b>3. Gewässerraum bei stehenden Gewässern</b>	<b>15</b>
3.1 Ausscheidungsgrundsätze	15
3.2 Uferlinie	15
3.3 Verzicht auf Ausscheidung des Gewässerraums	20
3.4 Künstliche Buchten	21
3.4.1 Gebiet Hurdner Feld	21
3.4.2 Gebiet Bächau	22
3.4.3 Verzicht auf Gewässerraum	24
3.4.4 Umsetzung in der Nutzungsplanung	26
3.4.5 Auswirkungen / Spezialfälle	28
<b>4. Gewässerraum bei Fließgewässern</b>	<b>30</b>
4.1 Vorgehen	30
4.1.1 Fließgewässer nach Art. 41a Abs. 3 GSchV (Schritt 1)	31
4.1.2 Fließgewässer nach Art. 41a Abs. 1 GSchV, Schutzgebiete (Schritt 2)	33
4.1.3 Verzichtgründe nach Art. 41a Abs. 5 GSchV (Schritt 3)	34
4.1.4 Abweichungen der Schritte 1-3 und Spezialfälle	35
4.2 Technische Gewässerraumausscheidung	38
4.2.1 Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	38
4.2.2 Berechnung Gewässerraumbreite	39
4.2.3 Integration Gewässerrauminventar	41
4.2.4 Methodikpläne	43

4.3	Umsetzung im Zonenplan	45
4.4	Ergänzung rechtskräftiges Baureglement	45
4.5	Auswirkungen	46
<b>5.</b>	<b>Naturgefahren</b>	<b>47</b>
5.1	Grundlagen	47
5.1.1	Gesetzliche Grundlage	47
5.1.2	Kantonale Naturgefahrenstrategie	47
5.2	Umsetzung im Zonenplan	48
5.2.1	Systematik	48
5.2.2	Zonenplan	49
5.3	Ergänzung rechtskräftiges Baureglement	50
<b>6.</b>	<b>Verkehrszonen, Verkehrsflächen</b>	<b>53</b>
6.1	Grundlagen	53
6.2	Umsetzung im Zonenplan	54
6.3	Ergänzung rechtskräftiges Baureglement	56
<b>7.</b>	<b>Planerische Nachführungen Grundnutzung</b>	<b>57</b>
7.1	Grundlagen	57
7.2	Änderungen A1-A88 [infolge Strassenklassierungen]	58
7.3	Änderungen B1-B32 [kant. Nutzungsplanung und Nichtbauzonen]	58
7.4	Änderungen C1-C217 [entlang Seeuferlinie]	59
7.5	Änderungen D1-D27 [entlang der Fliessgewässer]	62
7.6	Änderungen E1-E81 [entlang von Waldfeststellung]	63
7.7	Zusammenstellung der Zonenplanänderungen	65
<b>8.</b>	<b>Mehrwertabgabe</b>	<b>66</b>
8.1	Gesetzliche Grundlagen	66
8.2	Mehrwertabgabepflicht	67
8.2.1	Ausnahmen	67
8.2.2	Abgabepflicht	67
8.3	Mehrwertabgabe	67
8.3.1	Verkehrswertschätzung	68
8.3.2	Verfahren Mehrwertabgabe	68
8.3.3	Fälligkeit der Abgabe	69
<b>9.</b>	<b>Einschätzung Mehrwertabgabepflicht</b>	<b>70</b>
9.1	Einschätzung	70
9.2	Richtwerte Landpreise	70
9.3	Einschätzungsbeispiele	71
9.3.1	Beispiel Nachführungen infolge Strassenklassierungen, Kat. A	71

9.3.2 Beispiel Nachführungen infolge kant. Nutzungsplanung und Nichtbauzonen, Kat. B	72
9.3.3 Beispiel Nachführungen infolge Festsetzung Seeuferlinie, Kat. C	72
9.3.4 Beispiel Nachführungen infolge Fliessgewässer, Kat. D	78
9.3.5 Beispiel Nachführungen infolge Waldfeststellung, Kat. E	78

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1:</b> Ausschnitt Gewässerrauminventar Freienbach	14
<b>Abb. 2:</b> Ausschnitt Zonenplan mit Gewässerraumzone von 15m ab der Uferlinie	15
<b>Abb. 3:</b> Anpassung Uferlinie aufgrund Schilfgürtel, <a href="https://map.geo.sz.ch">https://map.geo.sz.ch</a> -> Bodenbedeckung farbig	16
<b>Abb. 4:</b> Ausschnitt Luftbild, <a href="http://map.geo.sz.ch">map.geo.sz.ch</a>	16
<b>Abb. 5:</b> Ausschnitt Methodikplan Bootshaaben mit Flächenangaben – Uferlinie theoretisch überall landseitig	17
<b>Abb. 6:</b> Ausschnitt Methodikplan Bootshaaben mit Flächenangaben	18
<b>Abb. 7:</b> Vergleich Parkplätze und Bootshaaben	18
<b>Abb. 8:</b> Ausschnitt und Legende Schutzplan Naturschutzgebiet Frauenwinkel, Kanton Schwyz	19
<b>Abb. 9:</b> Ausschnitte Bodenbedeckung, <a href="http://www.map.geo.sz.ch">www.map.geo.sz.ch</a>	20
<b>Abb. 10:</b> Ausschnitte Landeskarten Hurdner Feld	22
<b>Abb. 11:</b> Ausschnitte Landeskarten Bächau	23
<b>Abb. 12:</b> 1918-1937, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Mittelholzer, Walter	23
<b>Abb. 13:</b> 1965, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Comet Photo AG (Zürich)	23
<b>Abb. 14:</b> Luftbild Uferbereich Hurdner Feld, <a href="http://www.map.geo.sz.ch">www.map.geo.sz.ch</a>	25
<b>Abb. 15:</b> Luftbild Uferbereich Bächau, <a href="http://www.map.geo.admin.ch">www.map.geo.admin.ch</a>	25
<b>Abb. 16:</b> Erschliessungszweck Parkierung im Gebiet Hurdner Feld, <a href="http://www.map.geo.sz.ch">www.map.geo.sz.ch</a>	25
<b>Abb. 17:</b> Schemaplan Abstandsbereiche Hurdner Feld	26
<b>Abb. 18:</b> Schemaplan Abstandsbereiche Bächau	27
<b>Abb. 19:</b> Ausschnitt Zonenplan Entwurf mit Baulinie Hurdner Feld	27
<b>Abb. 20:</b> Beispiele Baulinien Hurdner Feld	28
<b>Abb. 21:</b> Schemaplan Abstandsbereiche GP Hurdnerfeld	29
<b>Abb. 22:</b> Ablaufdiagramm Vorgehen Gewässerraumauscheidung	31
<b>Abb. 23:</b> Handlungsbedarf Fliessgewässer Kt. SZ, Amt für Gewässer	31
<b>Abb. 24:</b> Ausscheidungsschritt 1	32
<b>Abb. 25:</b> Ausscheidungsschritt 2 (grün zusätzlich zu Schritt 1 resp. wenn nicht bereits im Schritt 1 tangiert)	33
<b>Abb. 26:</b> Landwirtschaftliche Zonengrenzen, <a href="http://www.map.geo.sz.ch">www.map.geo.sz.ch</a>	34
<b>Abb. 27:</b> Ausscheidungsschritt 3 (grün zusätzlich zu Schritt 2),	35
<b>Abb. 28:</b> Talbach und Lüsibach	36
<b>Abb. 29:</b> Talbach	36
<b>Abb. 30:</b> Seitenarm Staldenbach im Gebiet Oberwacht	37
<b>Abb. 31:</b> Kantonale Schutz- und Nutzungspläne	37
<b>Abb. 32:</b> Gewässerrauminventar (links) und Übersichtsplan (rechts)	38
<b>Abb. 33:</b> Auszug Ökomorphologische Klassifizierung, <a href="http://www.map.geo.sz.ch">www.map.geo.sz.ch</a> (Farben geben keine Rückschlüsse auf die nGSB)	38

<b>Abb. 34:</b> Schlüsselkurve der Gewässerraumbreiten, Darstellung R+K	40
<b>Abb. 35:</b> Bundesinventare, Flachmoore und Moorlandschaften, map.geo.sz.ch	40
<b>Abb. 36:</b> Auszug Teilrevision / Nachführungen und Auszug Gewässerrauminventar	41
<b>Abb. 37:</b> Auszug Teilrevision / Nachführungen und Auszug Gewässerrauminventar	41
<b>Abb. 38:</b> Regelfall Verzicht (X) Ausnahme (durchgehende Gewässerraumzone)	42
<b>Abb. 39:</b> Auszug Teilrevision / Nachführungen Nutzungsplanung	42
<b>Abb. 40:</b> Legende und Ausschnitt Grundlagenplan Fliessgewässer	43
<b>Abb. 41:</b> Legende und Ausschnitt Umsetzungsplan Gewässerräume	44
<b>Abb. 42:</b> Umsetzung von Gefahrenkarten in den Zonenplan (Beispiel Naturgefahrenstrategie).	48
<b>Abb. 43:</b> Ausschnitt Methodikplan Synoptische Gefahrenkarte und Gefahrenzonen	49
<b>Abb. 44:</b> Bezeichnung der Gefahrenzonen	50
<b>Abb. 45:</b> Bedeutung der Gefahrenstufen (Grundlage Gefahrenkarte) für die Zonenausscheidung sowie für das Bau- und Zonenreglement (gemäss Empfehlung der Bundesämter ARE, BWG, BUWAL 2005).	51
<b>Abb. 46:</b> Ausschnitte Geodatenmodell Bund	53
<b>Abb. 47:</b> Ausschnitte Geodatenmodell Kanton Schwyz	53
<b>Abb. 48:</b> Ausschnitt Vorprüfungsbericht vom 07.09.2018	54
<b>Abb. 49:</b> Ausschnitt Teilrevision / Nachführungen Nutzungsplanung	54
<b>Abb. 50:</b> Ausschnitt Vorprüfungsbericht vom 07.09.2018	55
<b>Abb. 51:</b> Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Ausschnitt Teilrevision / Nachführungen	55
<b>Abb. 52:</b> Ausschnitt Etzelstrasse, Zonenplan mit Änderungen	56
<b>Abb. 53:</b> Ausschnitte Zonenplan rechtskräftig und Änderungsplan, Anpassungen infolge der Strassenklassierungen	58
<b>Abb. 54:</b> Kant. Nutzungsplan Frauenwinkel	59
<b>Abb. 55:</b> Ausschnitte Zonenplan rechtskräftig und Änderungsplan, Anpassung des übrigen Gemeindegebiets	59
<b>Abb. 56:</b> Typen gemäss Arbeitshilfe	60
<b>Abb. 57:</b> Beispiel Differenzen Uferlinie / Gewässer / Nutzungszone	61
<b>Abb. 58:</b> Ausschnitte zur Bereinigung der Zonenabgrenzung entlang der Uferlinie der Typen A und B.	62
<b>Abb. 59:</b> Ausschnitte Zonenplan rechtskräftig und Änderungsplan, Nachführungen des übrigen Gemeindegebiets entlang der Fliessgewässer	62
<b>Abb. 60:</b> Ausschnitt und Legende Methodikplan Wald	63
<b>Abb. 61:</b> Ausschnitt Zonenplan Entwurf mit Spezialfall	64
<b>Abb. 62:</b> Ausschnitt Zonenplan Entwurf mit Spezialfall	64
<b>Abb. 63:</b> Ausschnitt Zonenplan Entwurf mit Spezialfall	64
<b>Abb. 64:</b> Übersicht der Flächenänderung aller Zonen. Unterteilt in die verschiedenen Kategorien A-E. (Detailliert in Beilagenmappe Dokument G ersichtlich).	65
<b>Abb. 65:</b> Schema Verfahren Mehrwertabgabe	66
<b>Abb. 66:</b> Ausschnitt Richtwerte 2017 für Baulandpreise, Kantonale Steuerverwaltung Schwyz	70

## Zusammenfassung

- Anlass** Mit der vorliegenden Teilrevision und Nachführungen der Nutzungsplanung soll der Nutzungsplan der Gemeinde Freienbach an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen und geänderten Gegebenheiten nachgeführt werden. Die nachgeführte Nutzungsplanung soll, nach Abschluss des Verfahrens, als Basis für die bevorstehende gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung dienen.
- Änderungsinhalte** Aufgrund angepasster eidgenössischer und kantonaler Gesetzgebung sind in der Nutzungsplanung neu Gewässerräume für stehende Gewässer und Fliessgewässer auszuscheiden. Diese sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer sichern. Ebenfalls sind Gefahrenzonen aufgrund der kantonalen Naturgefahrenkarte auszuscheiden. Durch die Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) werden zudem erhöhte und neue Anforderungen an die Pläne gestellt. So sind neu Strassen- und Parkierungsflächen als Verkehrszone oder -fläche auszuweisen. Nicht zuletzt sollen mit der vorliegenden Revision plangrafische Nachführungen der Grundnutzungen vorgenommen werden. Dies betrifft Zonennachführungen infolge Strassenklassierungen, bei kantonalen Nutzungsplänen, bei Nichtbauzonen, entlang des Seeufers und Fliessgewässern sowie bei verfügbaren Waldfeststellungen.
- Diese Inhalte werden mit der vorliegenden Teilrevision und Nachführung der Nutzungsplanung festgesetzt und grundeigentümergebunden gesichert.

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Rechtskräftige Nutzungsplanung Die Nutzungsplanung der Gemeinde Freienbach wurde letztmals im März 1994 gesamthaft vom Regierungsrat genehmigt. Seither wurden Ergänzungen in Form von diversen Teilzonenplänen, Zonengrenzkorrekturen, Nachführungen, Baulinien und Nachführungen infolge Waldfeststellungen vorgenommen.

Überarbeitung 2006/2007 Im Jahr 2005 hat der Gemeinderat der Gemeinde Freienbach die Revision der Nutzungsplanung eingeleitet. Dazu wurden in einem ersten Schritt die Leitideen, das Leitbild sowie den Ziel- und Kriterienkatalog für die Nutzungsplanung entworfen. In einem späteren Schritt wurden die Unterlagen (Zonenplan und Baureglement) der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Da die beiden Planungen Steinfabrikareal und Umfahrung Pfäffikon einen nicht abzuschätzenden Einfluss auf die Nutzungsplanungsrevision haben, hatte sich der Gemeinderat im Jahr 2009 entschieden, die Revision der Nutzungsplanung zu unterbrechen. Es sollte abgewartet werden, bis die Planungsarbeiten der beiden Projekte soweit fortgeschritten sind, um die Nutzungsplanung darauf abzustimmen. Im Jahr 2014 trat das neue Raumplanungsgesetz in Kraft. Da sich dadurch die Rahmenbedingungen für die Nutzungsplanungsrevision so stark geändert hatten, sah sich der Gemeinderat gezwungen, die bereits unterbrochene Revision zu sistieren.

## 1.2 Anlass

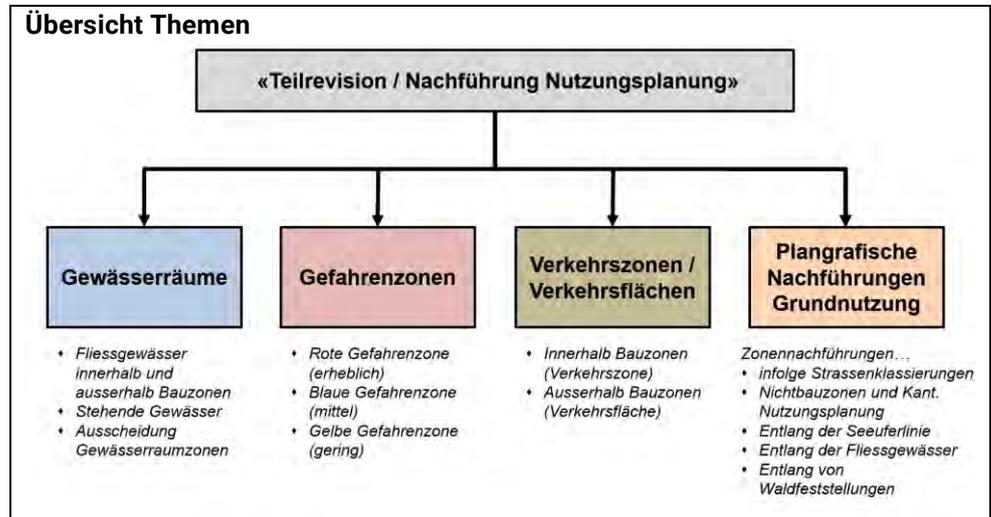
Geänderte gesetzliche Bestimmungen Seit der Rechtskraft der Nutzungsplanung in Freienbach (1994) haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen wie das eidgenössische Raumplanungsgesetz, die eidg. Gewässerschutzverordnung oder das kant. Planungs- und Baugesetz geändert. Insbesondere sind die kantonale Naturgefahrenkarte und die Gewässerräume in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festzulegen.

ÖREB Durch die Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB), welcher die gesetzlichen Grundlagen sowie behördlichen Erlasse auf den einzelnen Grundstücken zeigt, ist neu der Zonenplan auch digital zur Verfügung zu stellen ([www.map.geo.sz.ch](http://www.map.geo.sz.ch) -> Kategorie ÖREB). Dafür muss jede Fläche des gesamten Gemeindegebiets nach den Vorgaben des kantonalen Geodatenmodells digitalisiert werden. Dadurch werden neu Verkehrszonen sowie Verkehrsflächen im Zonenplan dargestellt.

### 1.3 Ziel

nachgeführte  
Nutzungsplanung

Das Ziel der vorliegenden Teilrevision / Nachführungen der Nutzungsplanung besteht darin, eine nachgeführte Nutzungsplanung für die bevorstehende Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung zu verfügen.



Die einzelnen Themen sind in diesem Bericht in den Kapiteln 2 bis 5 dokumentiert.

### 1.4 Bestandteile

Gegenstand der  
Beschlussfassung

Gegenstand der Beschlussfassung sind die Änderungen in den folgenden verbindlichen Unterlagen:

#### Nachgeführte Zonenpläne:

- Übersichtsplan
- Ortsteil Bäch
- Ortsteil Freienbach
- Ortsteil Hurden
- Ortsteil Pfäffikon
- Ortsteil Wilen
  
- Baureglementsergänzungen

Nicht Gegenstand der  
Beschlussfassung

Nicht Gegenstand der Beschlussfassung sind die orientierenden Unterlagen. In diesen sind die vorgesehenen Änderungen in den Zonenplänen integriert oder in den Methodikplänen die Vorgehensweise dokumentiert.

### **Änderungspläne Zonenplan:**

- Übersichtsplan
- Ortsteil Bäch
- Ortsteil Freienbach
- Ortsteil Hurden
- Ortsteil Pfäffikon
- Ortsteil Wilen

### **Detailpläne der Gewässerräume**

- Ausschnitt Freienbach
- Ausschnitt Pfäffikon Ost, Tal und Hurden
- Ausschnitt Pfäffikon Zentrum und Unterdorf
- Ausschnitt Bäch und Wilen

### **Methodikpläne:**

- Grundlagenplan Fließgewässer
- Umsetzung Gewässerräume
- Gefahrenzonen, Synoptische Darstellung Gefahrenkarte / -zonen
  
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Beilagenmappe (Weiterführende Unterlagen zum Erläuterungsbericht)

## **1.5 Arbeitsorganisation**

Planungskommission Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird durch die Planungskommission vorbereitet und durch den Gemeinderat verabschiedet. Die Kommission setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

### **Aktuelle Mitglieder Planungskommission**

Schnellmann Werner, Präsident, Gemeinderat  
Stauffacher Hans, Gemeinderat  
Auf der Maur Beat, Vertreter CVP  
Ebnöther Heinz, Vertreter SVP  
Rutz Hans Heinrich, Vertreter FDP  
Tomaschett Guido, Vertreter SP  
Ulrich Franz, IGuW  
Anliker Ulrich, OV Leutschen  
Gassmann Hans, OV Bäch  
Hiestand Bruno, OV Wilen  
Lutzmann Marc, DGP  
Schuler Kägi Monique, OV Hurden

**Beratende Mitglieder:**

Darani Barbara

Feusi Guido

Heusser-Hauser Denise

Meister Jörg

Tonascia Nils

Schneider Prisca, Aktuarin

Fachliche Begleitung Die fachliche Begleitung und technische Bearbeitung erfolgt durch das Planungsbüro Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon.

## 1.6 Verfahren der Nutzungsplanung

- Verfahren Nutzungspläne im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben folgendes Verfahren zu durchlaufen:
1. Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden des Informations- und Mitwirkungsverfahrens
  2. Informations- und Mitwirkungsverfahren (§25 Abs. 1 PBG)
  3. Bereinigung nach Informations- und Mitwirkungsverfahren
  4. Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung
  5. Vorprüfung durch das Volkswirtschaftsdepartement (§25 PBG)
  6. Prüfung der Eingaben und des Vorprüfungsberichtes und Bereinigung der Nutzungsplanung (§ 25 Abs. 1 PBG)
  7. Öffentliche Auflage während 30 Tagen (§25 Abs. 2 PBG)
  8. Evtl. Einsprachebehandlung durch Gemeinderat (§ 26 Abs. 1 PBG)
  9. Evtl. Beschwerdebehandlung durch Regierungsrat (§ 26 Abs. 2 PBG)
  10. Evtl. 2. öffentliche Auflage von wesentlichen Änderungen (§ 26 Abs. 3 PBG)
  11. Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung, wobei Abänderungsanträge unzulässig sind (§ 27 Abs. 1 und 2 PBG)
  12. Genehmigung durch den Regierungsrat

## 1.7 Bisheriger Ablauf

- bis Dezember 2016 Erstellung Entwurf zu Händen des Gemeinderates.
1. Dezember 2016 Gemeinderatsbeschluss zuhanden der kantonalen Vorprüfung.
29. März 2018 Veröffentlichung des Merkblatts „Festlegung der Gewässerräume“ des Umweltdepartements des Kantons Schwyz
7. September 2018 Erhalt Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartements. Aufgrund von Grundsatzfragen zu den Gewässerraumzonen beanspruchte das Vorprüfungsverfahren mehr Zeit als üblich.
28. Mai 2019 Veröffentlichung der Arbeitshilfe „Uferlinien von stehenden Gewässern in kommunalen Nutzungsplanungen“ des Amtes für Raumentwicklung.
- bis Januar 2020
- Überarbeitung Teilrevision / Nachführungen aufgrund des Merkblattes über die Festlegung der Gewässerräume und der Arbeitshilfe über die Uferlinie von stehenden Gewässern.
  - Überarbeitung Verkehrszonen / -flächen aufgrund der Vorprüfung.
  - Plangrafische Nachführungen, damit eine nachgeführte Nutzungsplanung für die bevorstehende Gesamtüberprüfung zur Verfügung steht.
17. Juni 2020 Gemeinderatsbeschluss zu Händen der 2. Kantonalen Vorprüfung.
24. August 2020 Erhalt 2. Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartements.
- bis November 2020 Bereinigung der Unterlagen aufgrund Vorprüfungsbericht.
- ab 27. November 2020 Beginn Mitwirkungsaufgabe
- bis 12. Februar 2021 Während der Mitwirkungsaufgabe wurden Sprechstunden für Einzelanliegen angeboten. Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen 10 Eingaben ein. Ein Bericht über die Anträge und deren Behandlung liegt in der Beilagenmappe (Dokument J) bei.
5. Mai 2022 Beschluss Gemeinderat über die Mitwirkung und Freigabe zur öffentlichen Auflage

**Jetziger Stand** Öffentliche Auflage (30 Tage)

## 2. Gewässerräume

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Revidierte Gewässerschutzgesetzgebung

Festlegung des Raumbedarfes der Gewässer, Gewässerschutzgesetz und Gewässerschutzverordnung

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) in Kraft. Entsprechend Art. 36a GSchG werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf für oberirdische Gewässer festzulegen, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

Breite Gewässerraum

Innerhalb von Art. 41a ff. Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist die Bemessung der Gewässerraumzonen für Fliessgewässer und stehende Gewässer geregelt. Die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c GSchV.

#### 2.1.2 Kantonale Grundlagen

Merkblatt Gewässerräume Fliessgewässer (Status Merkblatt, nicht verbindlich)

Aufgrund von Unsicherheiten bei der Umsetzung hat das Umweltdepartement des Kantons Schwyz ein Merkblatt (dat. 29.03.2018) veröffentlicht. Damit sollen unbestimmte Rechtsbegriffe von Gesetzen und Verordnungen im Zusammenhang mit der Gewässerraumausscheidung konkretisiert und eine einheitliche Vollzugspraxis angestrebt werden. Die Gewässerraumausscheidung in der Gemeinde Freienbach richtet sich nach diesem Merkblatt. Wesentliche Festlegung in diesem Merkblatt ist die Definition von sehr kleinen Fliessgewässern (natürliche Gerinnesohlenbreite unter 1.50 m). Hier kann auf ein Gewässerraum verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Arbeitshilfe Uferlinie stehende Gewässer (Status Arbeitshilfe, nicht verbindlich)

Vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz wurde im Jahr 2019 (dat. 28.05.2019) eine Arbeitshilfe zur Uferlinie von stehenden Gewässern in kommunalen Nutzungsplanungen erarbeitet. Die Uferlinie in der Nutzungsplanung präzisiert die Grenze zwischen Gewässer und Nutzungszone (Bau-, Nichtbau- oder Schutzzone). Der Gewässerraum wird ab dieser Linie gemessen. Sie dient als weitere Arbeitshilfe für die Ausscheidung der Gewässerraumzone.

#### 2.1.3 Kommunales Gewässerrauminventar

Erstellung des Gewässerrauminventars 2014

Aufgrund der grossen Rechtsunsicherheit bei Bauherren und Architekten hat der Gemeinderat bereits im Jahr 2014 beschlossen, ein behördenverbindliches Gewässerrauminventar für Fliessgewässer innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen auszuarbeiten. Das Inventar legt die Gewässerräume gemäss Art.

41a GSchV fest. Mit Erlass des Gewässerrauminventars durch den Regierungsrat werden die strengeren Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung abgelöst und die Gemeinden sind angehalten, das Inventar bei der nächsten Anpassung in die Nutzungsplanung zu überführen. Das behördenverbindliche Gewässerrauminventar der Gemeinde Freienbach wurde am 8. April 2014 durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt.

Gewässerrauminventar  
Freienbach

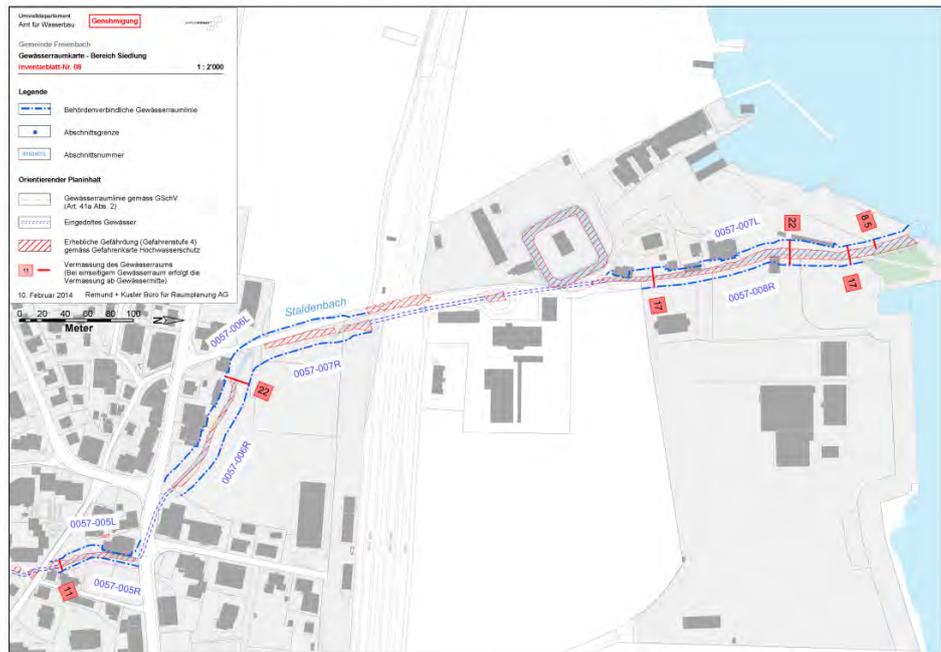


Abb. 1: Ausschnitt Gewässerrauminventar Freienbach

### 3. Gewässerraum bei stehenden Gewässern

#### 3.1 Ausscheidungsgrundsätze

Stehende Gewässer	Als «stehende Gewässer» gelten der Zürichsee sowie der Obersee innerhalb der Gemeinde Freienbach.
Gewässerraum	Gemäss Art. 41b Abs. 1 GSchV muss die Breite des Gewässerraums, gemessen ab der Uferlinie mindestens 15 m betragen. Aufgrund diverser Bundesgerichtsurteile im Kanton Schwyz, werden keine Ausnahmen, die eine Gewässerraumanpassung aufgrund von dicht überbauten Gebieten nach Art 41b Abs. 3 GSchV zulassen würden, in der Gemeinde Freienbach genehmigt. Die überlagernde Gewässerraumzone wird ohne Reduktionen konsequent mit 15 m ab der Uferlinie bemessen. So wird auch im Bereich von bestehenden Bauten und Anlagen der Gewässerraum nicht verringert und überlagert alle Flächen. Die Auswirkungen sind im Kapitel 4.5 erläutert.

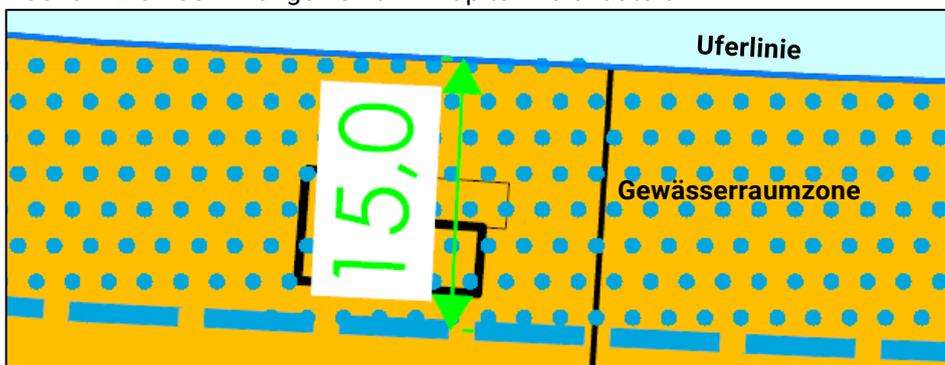


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan mit Gewässerraumzone von 15m ab der Uferlinie

#### 3.2 Uferlinie

Uferlinie	«Die Uferlinien werden durch das Amt für Umweltschutz <sup>1</sup> als Geodaten bereitgestellt. Beim Übertrag der Uferlinie kann es Abweichungen gegenüber der seeseitigen Bauzonengrenze, respektive gegenüber der tatsächlichen Gewässergrenze sowie gegenüber dem Gewässer gemäss der Amtlichen Vermessung geben.» Auszug Arbeitshilfe Uferlinie, Amt für Raumentwicklung, 28.05.2019
-----------	--

Die festzusetzende Uferlinie legt die Grenze zwischen Gewässer und Zonierung fest (siehe Grafik oben). Abweichungen der rechtskräftigen Zonierungen gegenüber der Uferlinie werden in dieser Vorlage aufeinander abgestimmt. Die Uferlinie ist für die Bemessung des Gewässerraums massgebend.

Spezialfälle	Folgende Spezialfälle gibt es in der Gemeinde Freienbach und werden nachfolgend behandelt:
--------------	--

- A) Schilfgürtel
- B) Bootshaaben
- C) Kantonale Nutzungs- und Schutzzonen

<sup>1</sup> Neu Amt für Gewässer (AfG)

### A) Schilfgürtel

Die Uferlinie berücksichtigt Flächen, welche periodisch überflutet werden (wie Schilfgürtel), nicht. Die Uferlinie verläuft «landseitig». Massgebend ist die Bodenbedeckung gemäss der Amtlichen Vermessung.

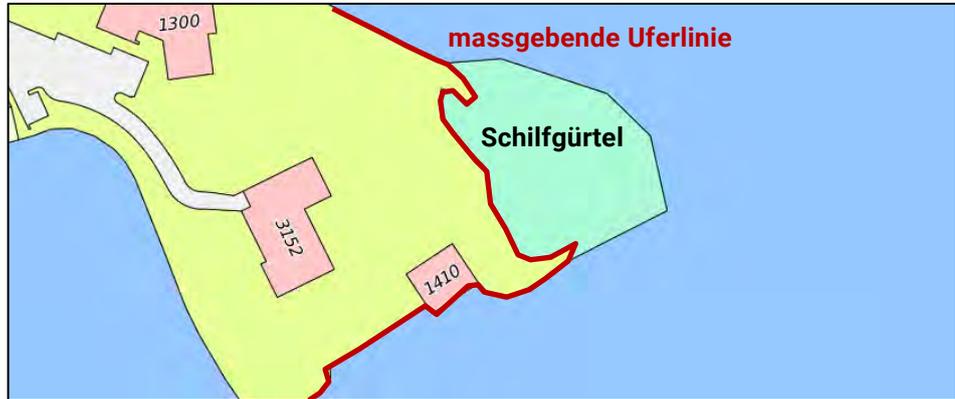


Abb. 3: Anpassung Uferlinie aufgrund Schilfgürtel, <https://map.geo.sz.ch> -> Bodenbedeckung farbige

### B) Bootshaabe

Bei der Bestimmung der Uferlinie bilden Bootshaaben einen weiteren Spezialfall. Entlang des Seeufers liegen eine Vielzahl von Bootshaaben. Für diese muss ein einheitlicher Umgang mit der Uferlinie definiert werden. Bootshaaben sind künstlich geschaffene Einschnitte des natürlich oder künstlich geschaffenen Ufers. Sie wurden nur punktuell, meist für eine oder zwei Parzellen angelegt. Bootshaaben dienen hauptsächlich als privater Zugang zum Gewässer, als Parkplatz für Boote oder einem ähnlichen Wassersportgerät oder nur als Zugang zu einem Bootshaus.



Abb. 4: Ausschnitt Luftbild, [map.geo.sz.ch](https://map.geo.sz.ch)

Methodik Bootshaabe gemäss  
Arbeitshilfe

In der (rechtlich nicht bindenden) Arbeitshilfe des ARE werden zwei Kriterien empfohlen, wie mit Bootshaaben und der Uferlinie umzugehen ist, da nicht

sicher ist, wo die Uferlinie in diesem Spezialfall verläuft. Einerseits wird das Verhältnis zwischen Tiefe und Breite der Bootshaabe und andererseits die beanspruchte Wasserfläche (m<sup>2</sup>) beurteilt. Die Breite (X) sollte die Tiefe (Y) nicht übersteigen und bei der Fläche gilt eine max. Richtgrösse von 50 m<sup>2</sup>. Falls beide Kriterien eingehalten werden, soll die Uferlinie «seeseitig» festgelegt werden. Wird ein Kriterium nicht eingehalten, soll die Uferlinie «landseitig» festgelegt werden.

- 111 1 Kriterium erfüllt (Fläche oder X<Y)
- 111 Kein Kriterium erfüllt
- Umsetzung Uferlinie gemäss Merkblatt



**Abb. 5:** Ausschnitt Methodikplan Bootshaaben mit Flächenangaben – Uferlinie theoretisch überall landseitig

Wieso die Richtgrösse von 50 m<sup>2</sup> festgelegt wurde, ist in der Arbeitshilfe nicht nachvollziehbar. Durch die Festlegung dieser Kriterien wird eine häufig vor- und rückspringende Uferlinie geschaffen. Mit Verweis auf das Merkblatt (Feststellung Gewässerräume, des Umweltdepartements) sind Glättungen und Vereinheitlichungen der Gewässerräume erwünscht. Die Kriterien der Arbeitshilfe des ARE führen in der Gemeinde Freienbach zu unverhältnismässig grossen Auswirkungen auf die vom 15 m breiten Gewässerraum überlagerten Landflächen.

Methodik Bootshaabe gemäss  
Gemeinde Freienbach

Die Gemeinde Freienbach hat alle Bootshaaben aufgrund der Kriterien der Arbeitshilfe überprüft und kam zum Entschluss, dass die Arbeitshilfe in der empfohlenen Ausscheidungssystematik unzweckmässig sei.

Die Gemeinde verfügt über sehr viele Bootshaaben, welche grösser als 50 m<sup>2</sup> sind. Gemäss Arbeitshilfe hätte dies zur Folge, dass die Festlegung der Uferlinie innerhalb der Bootshaaben (landseitig) erfolgen müsste. Dementsprechend hätte dies unverhältnismässig grosse Auswirkungen auf die überlagerten Flächen der, im 15 m Abstand liegenden, Gewässerraumzone. Die Gemeinde ist an einer klaren Festlegung der Uferlinie ohne viele Rücksprünge interessiert. Sie berücksichtigt daher nur das Kriterium der Fläche. Zudem wird der Richtwert der Wasserfläche auf 200 m<sup>2</sup> erhöht. Für kleinere (unter 200 m<sup>2</sup>) Bootshaabe bedeutet dies eine «seeseitige» Uferlinie. Grössere Bootshaaben und Wasserflächen werden somit als Teil des Zürichsees bezeichnet und der Gewässerraum ab der «Landseite» ausgeschieden.



Abb. 6: Ausschnitt Methodikplan Bootshaaben mit Flächenangaben

Vergleich Parkplätze

Zum Vergleich: Bei Parkieranlagen entlang von Strassen werden die Strassenabstände ab dem Strassenrand gemessen und nicht ab dem hinteren Parkfeldrand. In gleicher Weise sollen auch Bootshaaben (Bootsplätze) ab dem vorderen Rand gemessen werden, sofern sie nicht als grössere Wasserflächen (Richtwert 200 m<sup>2</sup>) wahrnehmbar sind (siehe Schemaskizzen unten).

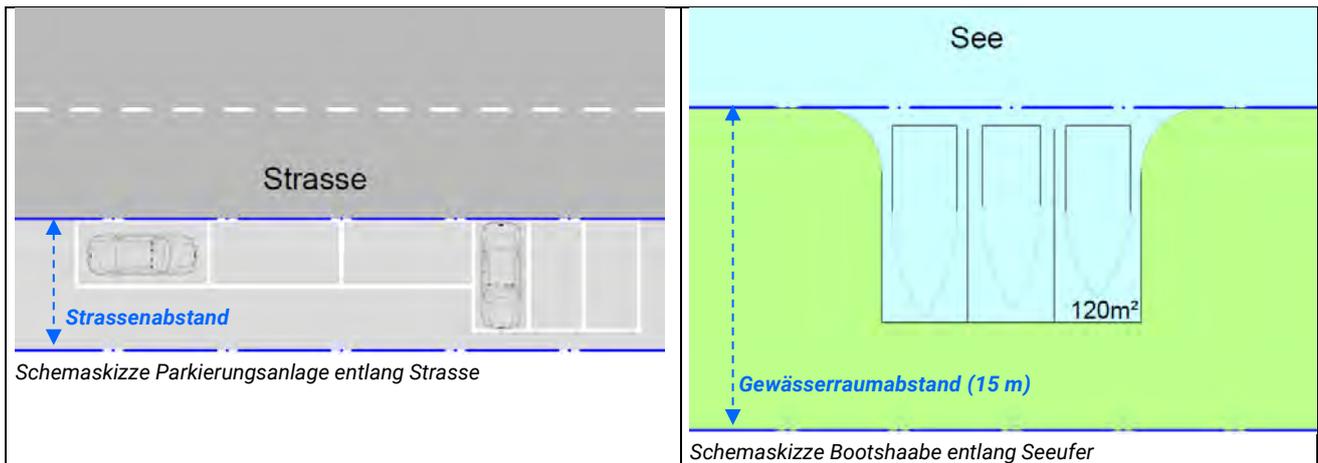
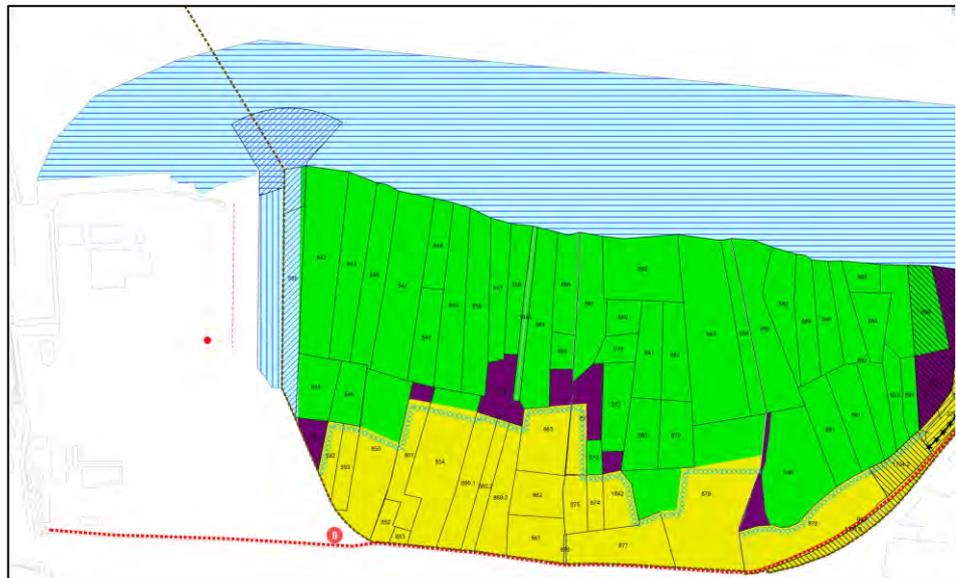


Abb. 7: Vergleich Parkplätze und Bootshaaben

Fazit Mit der «Freienbacher-Methode» können insbesondere kleine Uferparzellen mit Bootshaaben besser und haushälterischer genutzt werden. Auch wird insbesondere auf abrupte Richtungswechsel und unzweckmässige Durchschneidungen eingezonter Grundstücke mit Bootshaaben verzichtet. Folglich werden auch bessere gestalterische Lösungen umgesetzt. Nicht zuletzt ist davon auszugehen, dass bei der Festlegung der Uferlinie durch die Gemeinde Spielräume bestehen. Einschränkungen der Spielräume dürften nur dann gerechtfertigt sein, wenn diesen überwiegende Interessen entgegenstehen würden. Dies sind in diesem Fall blaue Gefahrenzonen entlang des Ufers. Jedoch kann die Methodik dabei nicht generell für alle Bootshaaben abgelehnt werden. Die Methodik der Gemeinde Freienbach ist mit den öffentlichen Interessen vereinbar.

**C) Kantonale Nutzungs- und Schutzzonen**

Kantonale Nutzungspläne Gemäss der Arbeitshilfe des ARE sind innerhalb von kantonalen Schutzzonen sowie kantonalen Nutzungsplänen auf die Festsetzung der Uferlinie durch die Gemeinde zu verzichten. Damit wird eine doppelte Nutzungsregelung verhindert. Innerhalb dieser Gebiete bestehen differenzierte Nutzungsvorschriften durch den Kanton Schwyz. Die Gewässerraumzonen werden in diesen Gebieten deshalb nicht durch die Gemeinde, sondern durch den Kanton festgesetzt. Auf dem Gemeindegebiet Freienbach betrifft dies den Schutzzonenplan Frauenwinkel mit mehreren Teilbereichen.



**Verbindlicher Planinhalt:**

- Naturschutzzone (Schnittnutzung gemäss Bewirtschaftungsverträgen)
- Naturschutzzone (Rückführungsfläche)
- Landschaftsschutzzone (Klärschlamm- und Kunstdünger- und Düngerverbot)
- Landschaftsschutzzone (Klärschlammverbot)
- Wasserzone
- Wasserzone Flachwasserbereich  
(Gestaltung und Pflege gemäss § 6, 8 und 12 SchutzVO)
- Wasserzone Steinfabrik  
(Gestaltung und Unterhalt gemäss § 12 SchutzVO)
- Ausflusszone  
(Gestaltung und Unterhalt gemäss § 12 SchutzVO)
- Bereiche für ökologische Aufwertung
- Bereiche für Gestaltung Seezugang
- Begrenzungslinie Moorlandschaft
- Baulinien Steinfabrik
- Fahrverbot
- Z Zugang zum See
- Fussweg Ufenau und Lützelau
- Fussweg Pfäffikon-Hurden
- Aufhebung des öffentlichen Wegrechtes
- Abschirmung/Einzäunung

**Abb. 8:** Ausschnitt und Legende Schutzplan Naturschutzgebiet Frauenwinkel, Kanton Schwyz

### 3.3 Verzicht auf Ausscheidung des Gewässerraums

Verzicht Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraums bei stehenden Gewässern verzichtet werden (Art. 41b Abs. 4 GSchV), wenn das Gewässer:

- sich im Wald oder im Sömmerungsgebiet befindet,
- eine Wasserfläche von weniger als 0.5 ha hat oder
- künstlich <sup>2</sup> angelegt ist.

Spezialfälle Verzicht a) Auf die Ausscheidung des Gewässerraums beim stehenden Gewässer / Teich im Gebiet Langacher wird verzichtet. Das Gewässer weist eine Fläche unter 0.5 ha aus und es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Dieses Gewässer liegt nicht im Perimeter des Flachmoors Langacher und nicht innerhalb von erheblichen Gefahrenzonen.

b) Auf die Ausscheidung des Gewässerraums des stehenden, künstlichen Gewässers / Wassergraben im Bereich Schloss wird verzichtet. Es handelt sich einerseits um ein künstlich angelegtes Gewässer sowie um ein Gewässer mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha.



Abb. 9: Ausschnitte Bodenbedeckung, www.map.geo.sz.ch

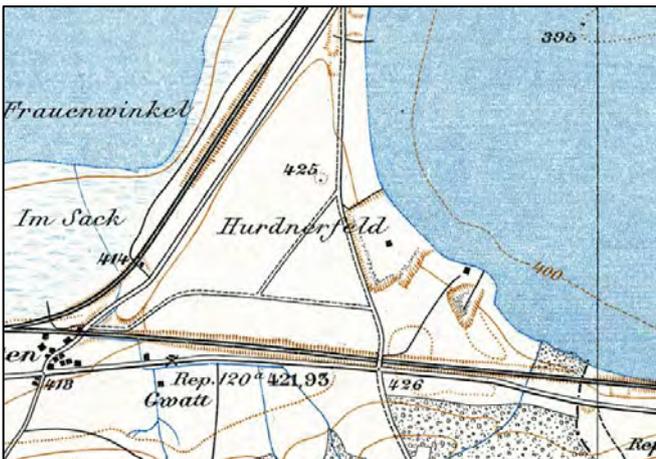
<sup>2</sup> Definition Merkblatt: «Ein durch Zuführen oder Wegführen von Erdmaterial geschaffenes Gewässer oder stark abgetrennte Teile eines Gewässers können als künstlich definiert werden, sofern heute noch eine Nutzung darin erfolgt (z.B. Schiffbarmachung, Energieproduktion usw.)»

### 3.4 Künstliche Buchten

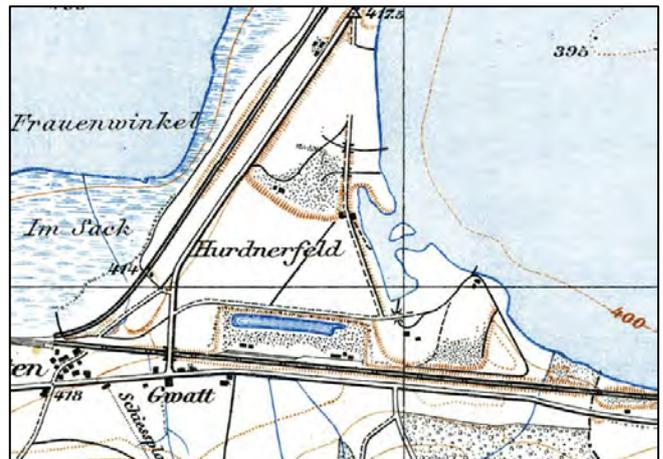
#### 3.4.1 Gebiet Hurdner Feld

**Gebiet Hurdner Feld** Das Gebiet «Hurdner Feld» lag einst ausserhalb der Siedlungsflächen des Dorfs Pfäffikon und wurde vollumfänglich landwirtschaftlich genutzt. Mit der Schaffung des Durchstichs zwischen dem Zürich- und Obersee in den 50er Jahren für die Schifffahrt begann auch die vermehrte nicht-landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Ab 1960 wurden die Flächen einerseits für den Kiesabbau genutzt und andererseits neue Bereiche für Hafenanlagen oder Wohnraum geplant resp. aufgeschüttet. Dabei wurden neue Wasserflächen geschaffen und mit Strassenflächen erschlossen. Heute ist das Gebiet fast vollständig erschlossen und gemäss den Bestimmungen der Landhauszone L2 sowie einzelnen Gestaltungsplänen überbaut.

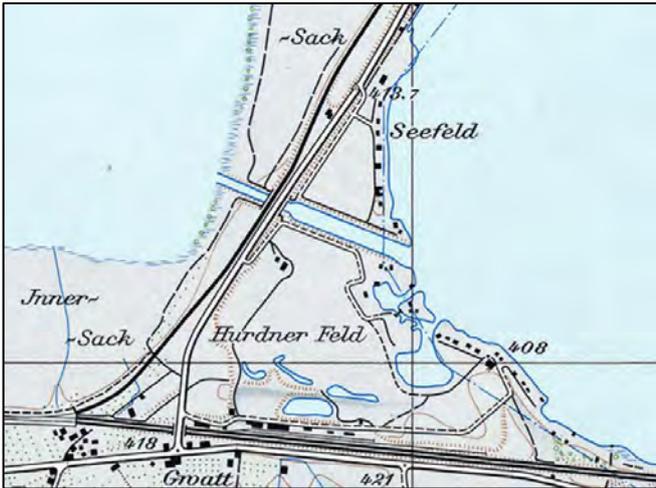
**Künstlich angelegte Buchten** Gemäss den obigen Ausführungen und den Darstellungen der historischen Kartenwerke sind die Wasserbereiche eindeutig als künstlich angelegte Buchten zu bezeichnen. Es handelt sich um künstliche Kanäle/Buchten mit verbauten Ufern zur Erschliessung einzelner Parzellen auf dem Wasserweg. Eine anderweitige Wassernutzung ist nicht bekannt.



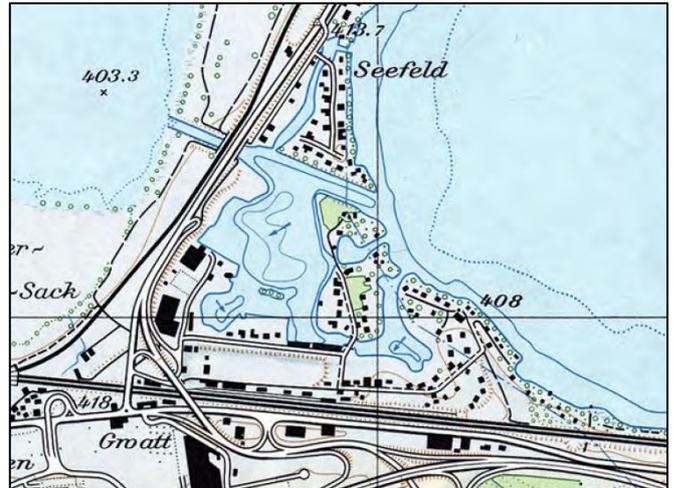
Siegfriedkarte, TA2, Datenstand 1907, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



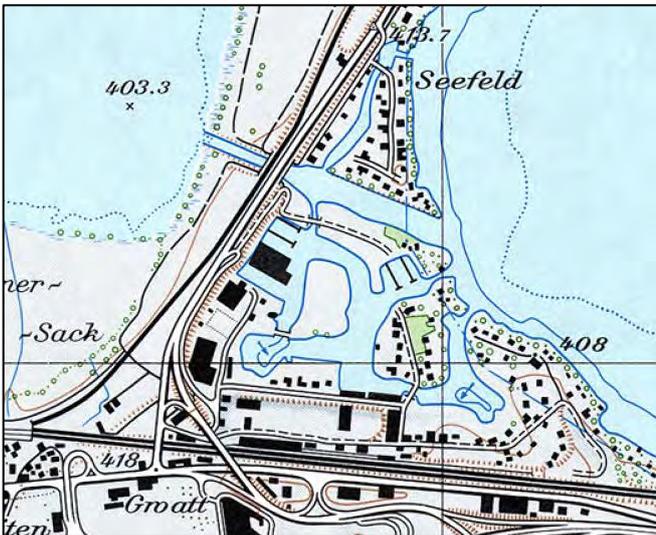
Siegfriedkarte, TA2, Datenstand 1937, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



Landeskarte LK 25, Datenstand 1960, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



Landeskarte LK 25, Datenstand 1978, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



Landeskarte LK 25, Datenstand 1983, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



Landeskarte LK 25, Datenstand 2013, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

Abb. 10: Ausschnitte Landeskarten Hurdner Feld

### 3.4.2 Gebiet Bächau

Das Gebiet «Bächau» wurde durch die Schiffswerft bereits Anfang des 20. Jahrhunderts besiedelt. Zeitgleich wurden auf der Nordseite Ausbaggerungen vorgenommen, wodurch Buchten für ein schnelleres und besseres Anlegen geschaffen wurden. Dies zeigen auch die nachstehenden historischen Karten- und Bildausschnitte. Dabei wurden neue Wasserflächen geschaffen und mit Strassenflächen erschlossen. Heute ist das Gebiet vollständig erschlossen und mehrheitlich überbaut. Die Wasserflächen werden einerseits noch als Bootsanlegestelle der KIBAG benötigt und andererseits als Bootsanlegestellen genutzt.

Gemäss den obigen Ausführungen und den Darstellungen der historischen Kartenwerke sind die nördlichen Wasserbereiche eindeutig als künstlich

angelegte Buchten zu bezeichnen. Es handelt sich um künstliche Buchten mit verbauten Ufern.



1888/1889, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



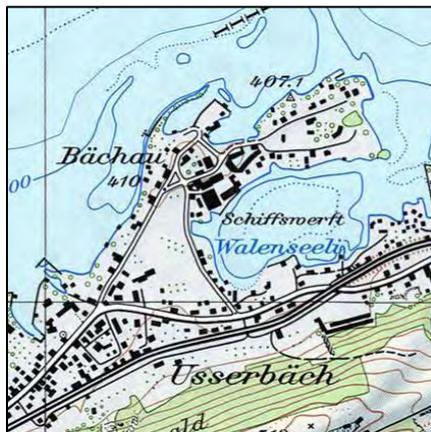
1907, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



1920, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



1954, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



1983, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)



2013, Bundesamt für Landestopografie, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

**Abb. 11:** Ausschnitte Landeskarten Bächau



**Abb. 12:** 1918-1937, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Mittelholzer, Walter



**Abb. 13:** 1965, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Comet Photo AG (Zürich)

### 3.4.3 Verzicht auf Gewässerraum

§66 Abs. 3 PBG SZ	<p>Gemäss § 66 Abs. 3 PBG können Gemeinden in Grenzfällen Seen und Fließgewässer bezeichnen, die als natürliche Seen und fliessende Gewässer zu verstehen sind. In diesem Sinne bezeichnet die Gemeinde Freienbach im Gebiet Hurdner Feld und im Gebiet Bächau explizit eine künstlich angelegte Uferlinie (innerhalb der Bucht).</p>
Umgang mit künstlich angelegter Bucht	<p>Im Bereich des Hurdner Felds, angrenzend an die Parzellen Nr. 772 und Nr. 1771 wird auf eine Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet.</p> <p>Im Bereich Bächau, angrenzend an die Parzelle Nr. 9, Nr. 1203, Nr. 1352 wird auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet.</p> <p>In beiden Gebieten werden künstlich angelegte Uferlinien festgelegt. Ab diesen Uferlinien wird eine neue Baulinie Hurdner Feld resp. Baulinie Bächau in einem Abstand von 10 m ab der Uferlinie definiert.</p> <p>Im Baureglement wird unter Art. 30 Abs. 2/3 eine neue Festlegung aufgenommen. Damit kann für die Eigentümer der angrenzenden Parzellen Rechtssicherheit für die Erstellung von Bauten geschaffen werden.</p>
Vertiefte Begründung auf Verzicht	<p>Die Wasserbereiche im Gebiet Hurdner Feld und in der Bächau wurden eindeutig künstlich und nach durchgeführten Planungen erstellt. Es handelt sich somit nicht um ein natürliches Gewässer. Daher kann auf die Festlegung eines Gewässerraums nach Art. 41b Abs. 4 GSchV verzichtet werden:</p> <p><i>Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a. sich im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskatalog gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet;</i></li> <li><i>b. eine Wasserfläche von weniger als 0,5 ha hat; oder</i></li> <li><i>c. künstlich angelegt ist</i></li> </ul> <p>Einem Verzicht stehen keine überwiegenden Interessen entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Schutz vor Hochwasser</b> <p>Gemäss Naturgefahrenkarte liegen im Hurdner Feld sowie in der Bächau Flächen mit maximal mittlerer Gefährdung für Hochwasser. Dies liegt an Umgestaltungen der Uferbereiche. Nur in Ausnahmefällen sind davon aber Hauptbauten betroffen.</p> </li> <li>■ <b>Revitalisierung</b> <p>Die Uferbereiche sind fast vollständig verbaut und es bestehen keine Absichten die Uferbereiche zu revitalisieren.</p> </li> </ul>

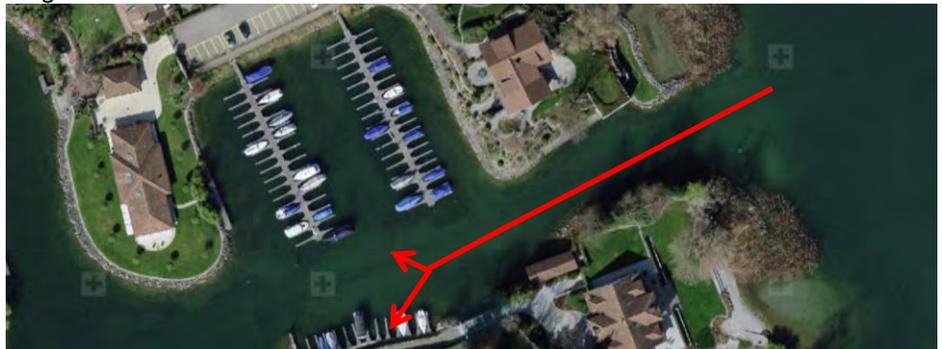


**Abb. 14:** Luftbild Uferbereich Hurdner Feld, [www.map.geo.sz.ch](http://www.map.geo.sz.ch)



**Abb. 15:** Luftbild Uferbereich Bächau, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

- **Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes**  
Im Hurdner Feld und in der Bächau liegen keine nationalen, kantonalen oder lokalen Schutzgebiete oder Inventarobjekte.
  
- **Gewässernutzung**  
Die Wasserbereiche im Gebiet Hurdner Feld werden für die private Erschliessung der Bauten mit Wasserfahrzeugen genutzt. Zudem liegen einzelne Hafenanlagen im Gebiet, welche über die Wasserflächen erschlossen werden. Die Wasserflächen dienen somit nicht zum Aufenthalt wie bspw. baden, schwimmen, etc., sondern vielmehr als Erschliessungs- resp. Befahrungsflächen.

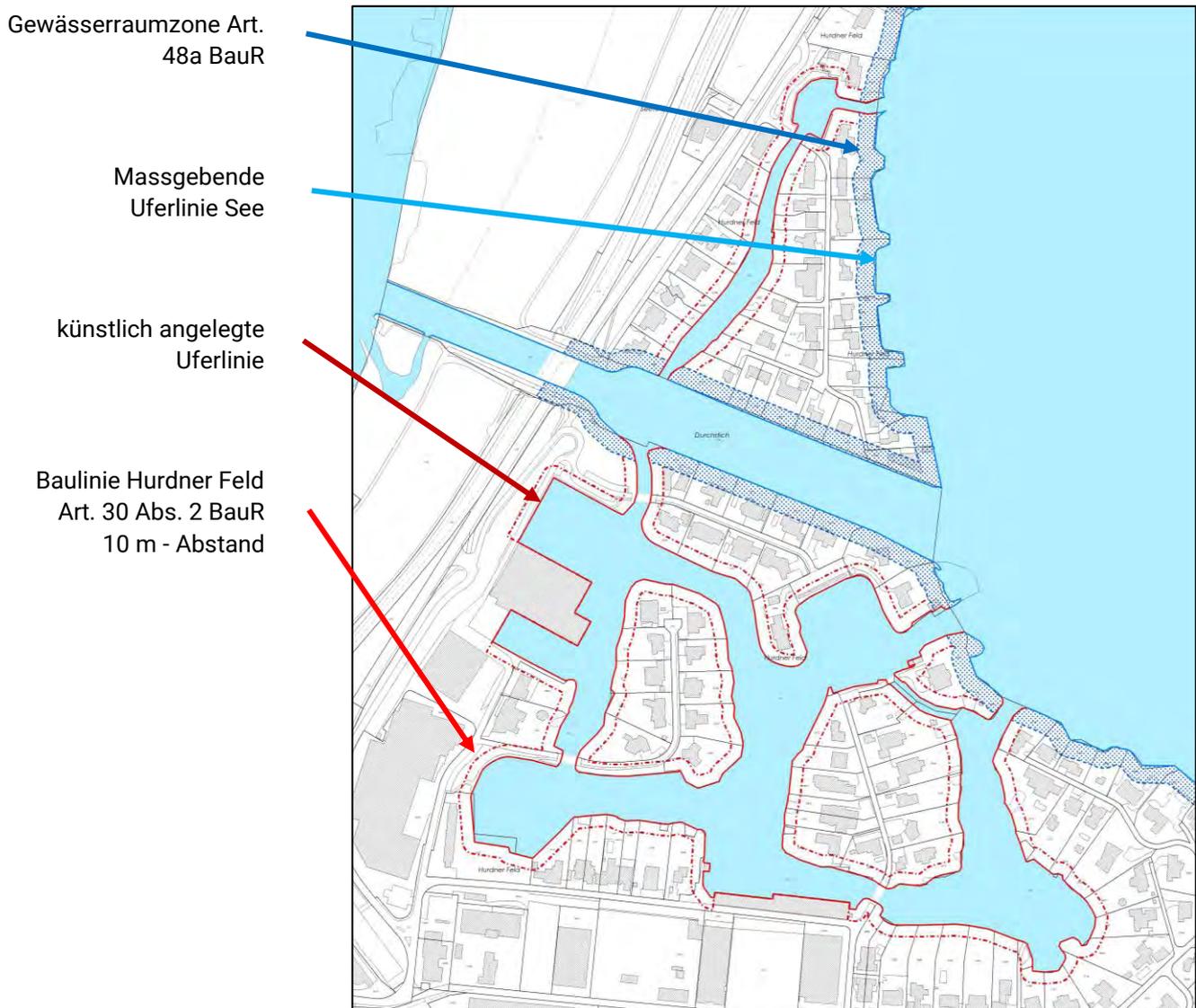


**Abb. 16:** Erschliessungszweck Parkierung im Gebiet Hurdner Feld, [www.map.geo.sz.ch](http://www.map.geo.sz.ch)

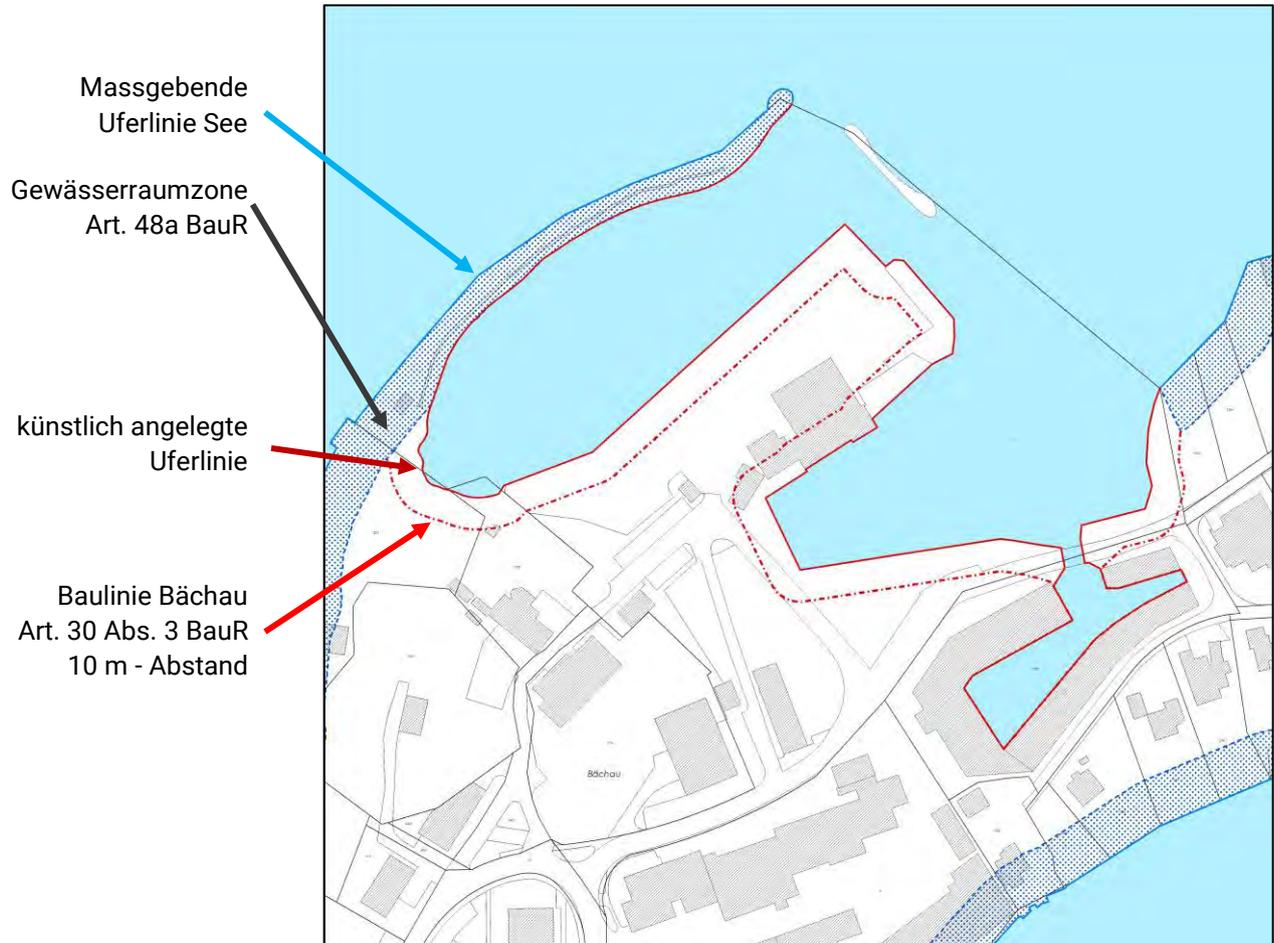
Die Wasserflächen des Gebiets Bächau werden nur durch die Schiffsnutzung (privat und gewerblich) genutzt. Die Wasserflächen dienen nicht zum Aufenthalt wie bspw. baden, schwimmen, sondern vielmehr als Erschliessungs- resp. Befahrungsflächen, welche vergleichbar mit Strassenflächen sind.

### 3.4.4 Umsetzung in der Nutzungsplanung

**Künstlich angelegte Uferlinie** Im Bereich der Wasserflächen der Buchten wird ähnlich zur massgebenden Uferlinie des Zürich- und Obersees eine künstlich angelegte Uferlinie festgelegt. Diese ist für die Bemessung des Abstandsbereichs massgebend.



**Abb. 17:** Schemaplan Abstandsgebiete Hurdner Feld



**Abb. 18:** Schemaplan Abstandsgebiete Bächau

Zonenplan Die Baulinien werden als zusätzlicher Inhalt im Zonenplan aufgenommen. Die Baulinie wird im Abstand von 10 m ab der künstlich angelegten Uferlinie festgelegt.



**Abb. 19:** Ausschnitt Zonenplan Entwurf mit Baulinie Hurdner Feld

Obersee / Durchstichkanal Entlang des Zürichsees, Obersees sowie des Durchstiches werden die Gewässerräume für stehende Gewässer in Form von 15 m ab Uferlinie festgelegt. Es handelt sich beim Obersee um ein stehendes Gewässer. Der Durchstichkanal liegt zudem im öffentlichen Interesse und nimmt einen hohen Stellenwert in der lokalen bis überregionalen Schifffahrt ein.

Das Baureglement wird mit folgendem Artikel ergänzt:

- |  |  |
|--|--|
| <p>Baulinie Hurdner Feld<br/>Art. 30 Abs. 2 BauR</p> | <p>2 Die Wasserflächen im Hurdner Feld sind künstlich angelegt. Im Abstandsbereich zwischen der künstlich angelegten Uferlinie und der Baulinie Hurdner Feld sind keine Bauten zulässig. Neben der Baulinie Hurdner Feld gelangt kein weiterer kantonaler Gewässerabstand zur Anwendung.</p> |
| <p>Baulinie Bächau<br/>Art. 30 Abs. 3 BauR</p>       | <p>3 Die Wasserflächen in der Bächau sind künstlich angelegt. Im Abstandsbereich zwischen der künstlich angelegten Uferlinie und der Baulinie Bächau sind keine Bauten zulässig. Neben der Baulinie Bächau gelangt kein weiterer kantonaler Gewässerabstand zur Anwendung.</p>               |

### 3.4.5 Auswirkungen / Spezialfälle

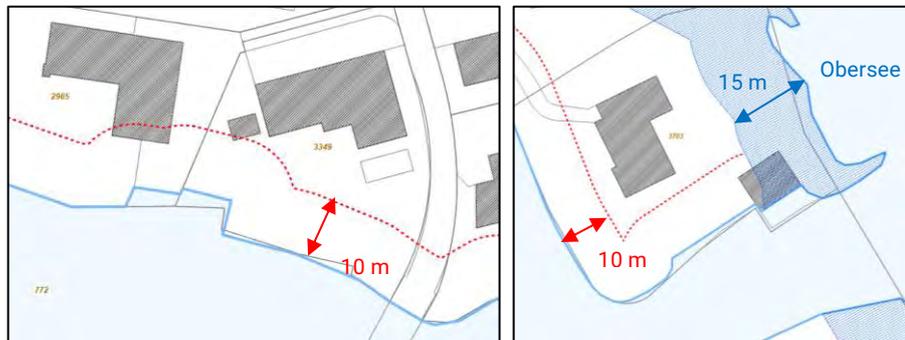


Abb. 20: Beispiele Baulinien Hurdner Feld

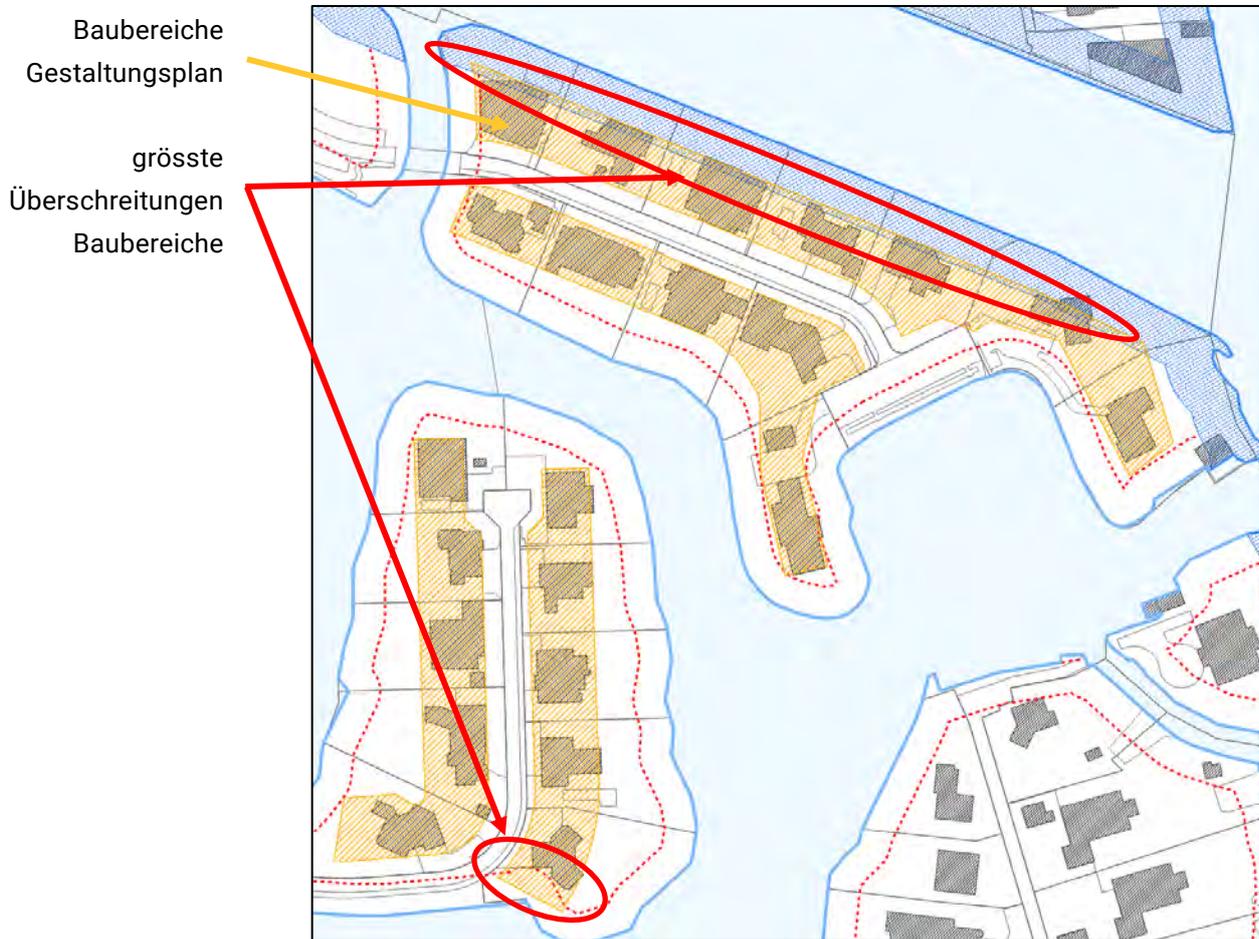
#### Bestandesschutz

Vereinzelte Bauten liegen innerhalb des Abstandsbereichs von 10 m. Hier gilt der Bestandesschutz gemäss §72 PBG. Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden. Im Umweltrecht sind unter Anlagen sämtliche Bauten und Anlagen zu verstehen. Gemäss Bundesgerichtsentscheide (BGer 1C\_473/2015 vom 22. März 2016 E. 4.2 Freienbach und BGer 1C\_332/2017 vom 23. Februar 2017 E. 3.2.2, Arth) richtet sich der Bestandesschutz innerhalb der Bauzone primär nach Kantonalem Recht. Gemäss §72 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes dürfen bei bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist. Ebenso wird die dafür erforderliche Grundfläche bei der Berechnung des Nutzungsmasses nicht berücksichtigt.

#### Gestaltungsplan Hurdnerfeld

Im Bereich des rechtskräftigen «Gestaltungsplans Hurdnerfeld» (Genehmigung der 3. Änderung vom 14.10.2008) liegen die zulässigen Baubereiche teilweise innerhalb der Abstandsbereiche. Hier gehen die Abstandsbereiche von Art. 30 Abs. 2 (Neu) und Art. 48a (Neu) BauR vor. Es ist daher nicht

zweckmässig hier Gewässerräume auszuscheiden, da es zu einer Vielzahl an Überlagerungen und Konflikten dieser Baubereiche führt.



**Abb. 21:** Schemaplan Abstandsgebiete GP Hurdnerfeld

Spezialfall Gemeinde Lachen  
Ennet Aa

Zu erwähnen gilt es zudem, dass in der Gemeinde Lachen im Gebiet Ennet Aa im Jahr 2017 ebenfalls reduzierte Gewässerräume von 10 m durch den Regierungsrat genehmigt wurden. Da beide Gebiete teilweise parallelen aufweisen, ist es zweckmässig, auch hier von einem Spezialfall zu reden.

## 4. Gewässerraum bei Fliessgewässern

### 4.1 Vorgehen

Gewässerraum Grundsätzlich muss für alle Fliessgewässer der Gewässerraum nach Art. 41a GSchV ausgeschrieben werden. Jedoch stehen dem Ausscheidungsgrundsatz einzelne Verzichtsründe gegenüber. Nachfolgend wird das Vorgehen zur Gewässerraumausscheidung detailliert erläutert.

Schritt 1 Basierend auf der in Erarbeitung befindlichen strategischen Langfrist- und Massnahmenplanung der Fliessgewässer des Kantons Schwyz, wurden die wichtigsten Fliessgewässerabschnitte (aufgrund Hochwasserschutz und Revitalisierung) eruiert und in Kategorien von sehr gering bis sehr hoch klassiert. Für alle Fliessgewässer mit den Kategorien mittel, hoch und sehr hoch (der Karte Handlungsbedarf) wurde ein Gewässerraum festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass der Gewässerraum für den Schutz vor Hochwasser sowie der für eine Revitalisierung erforderliche Raum gesichert ist. Ebenfalls berücksichtigt wurden die roten (erheblichen) Gefahrenzonen der Gemeinde, welche als überwiegendes Interesse angesehen wurden.

Schritt 2 Von den restlichen Gewässerabschnitten wurden diejenigen ermittelt, welche sich innerhalb von Schutzgebieten nach Art. 41a Abs.1 befinden. Bei diesen ist ein entsprechender Gewässerraum festzulegen. Hier liegt ein hohes Interesse an der Gewässerraumausscheidung vor.

Schritt 3 Von den verbliebenen Gewässerabschnitten wurden diejenigen ermittelt, welche:

- a) innerhalb des Sömmerungsgebiets liegen,
- b) sich innerhalb des Walds befinden,
- c) eingedolt oder
- d) sehr klein (unter 1.50m) sind.

Gestützt auf Art. 41a Abs. 5 kann bei diesen Abschnitten auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden.

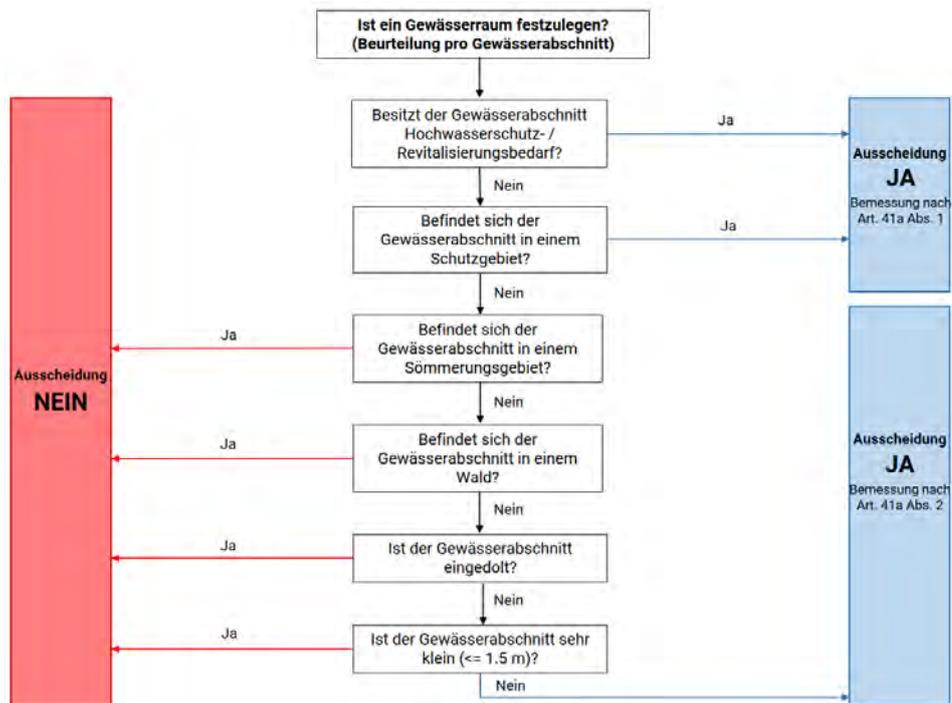


Abb. 22: Ablaufdiagramm Vorgehen Gewässerraumausscheidung

#### 4.1.1 Fließgewässer nach Art. 41a Abs. 3 GSchV (Schritt 1)

Hochwasser und Revitalisierungen

Der Kanton Schwyz erarbeitet derzeit eine strategische Langfrist- und Massnahmenplanung im Sinne von § 42a des Wasserrechtsgesetz (SR 451.100, KWRG) zur Ermittlung und Bewertung des Handlungsbedarfs an den Fließgewässern. Darin enthalten sind sowohl die Interessen des Hochwasserschutzes sowie der Renaturierung eines Gewässers. Die nachfolgende Grafik zeigt die Handlungspriorität der untersuchten Fließgewässer (Stand November 2020).

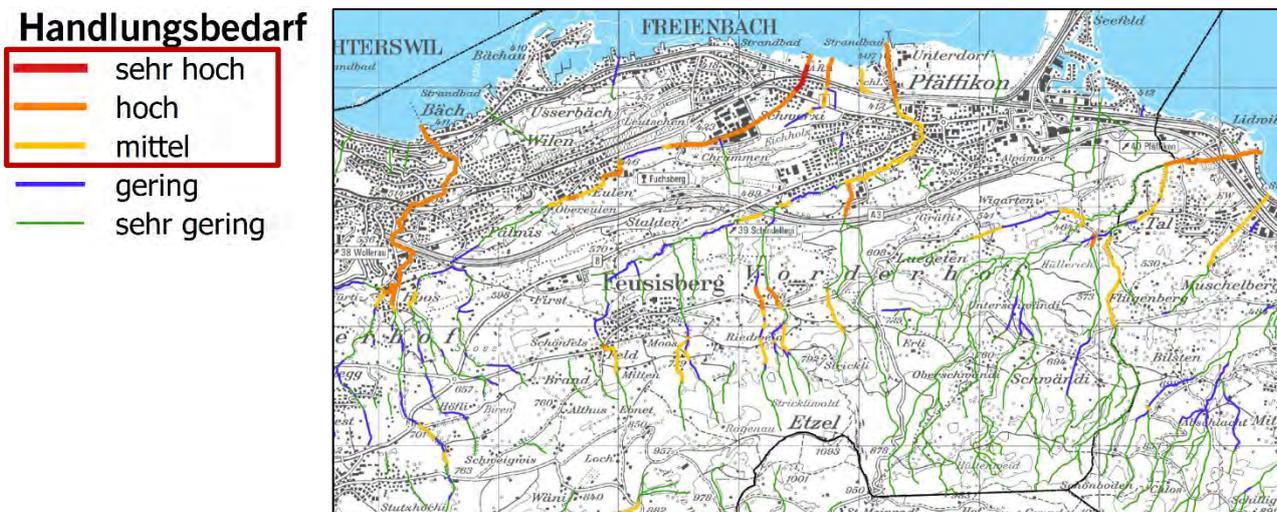


Abb. 23: Handlungsbedarf Fließgewässer Kt. SZ, Amt für Gewässer

Für die Gemeinde Freienbach wurden die Fliessgewässer mit den Kategorien mittel, hoch und sehr hoch berücksichtigt. Für diese ist ein Gewässerraum auszuscheiden. Neben dem Handlungsbedarf des Kantons Schwyz stellen die roten Gefahrenzonen für die Gemeinde ebenfalls ein überwiegendes Interesse dar. Daher werden auch diese Fliessgewässer mit erheblichen Gefahrenpotentialen (rote Gefahrenzone) in der Gewässerräumauscheidung berücksichtigt.

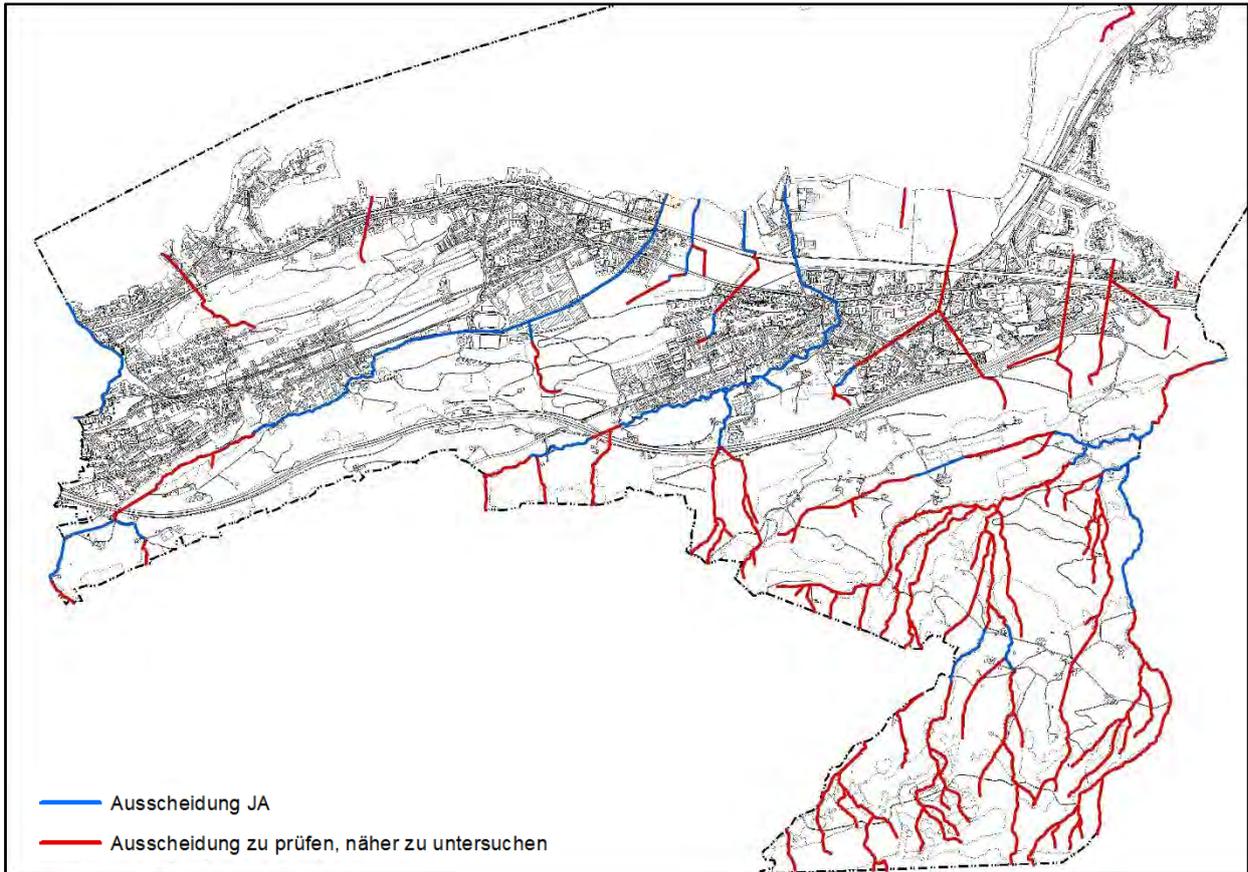


Abb. 24: Ausscheidungsschritt 1

#### 4.1.2 Fliessgewässer nach Art. 41a Abs. 1 GSchV, Schutzgebiete (Schritt 2)

- Schutzgebiete Es befinden sich folgende Schutzgebiete im Gemeindegebiet:
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
    - Frauenwinkel – Ufenau – Lützelau
  - Bundesinventar der Flachmoore von nat. Bedeutung
    - westlich Unterdorf
    - Langacher
    - Frauenwinkel
    - Etzelweid
    - Schönboden
  - Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung
    - Frauenwinkel
  - Kantonales Naturschutzgebiet
    - Frauenwinkel
  - Gemäss Eintrag des kommunalen Richtplans der Gemeinde ist ein überlagertes Landschaftsschutzgebiet Tal zu prüfen. Die Abgrenzung wie auch deren Inhalt ist Gegenstand einer anstehenden Prüfung.

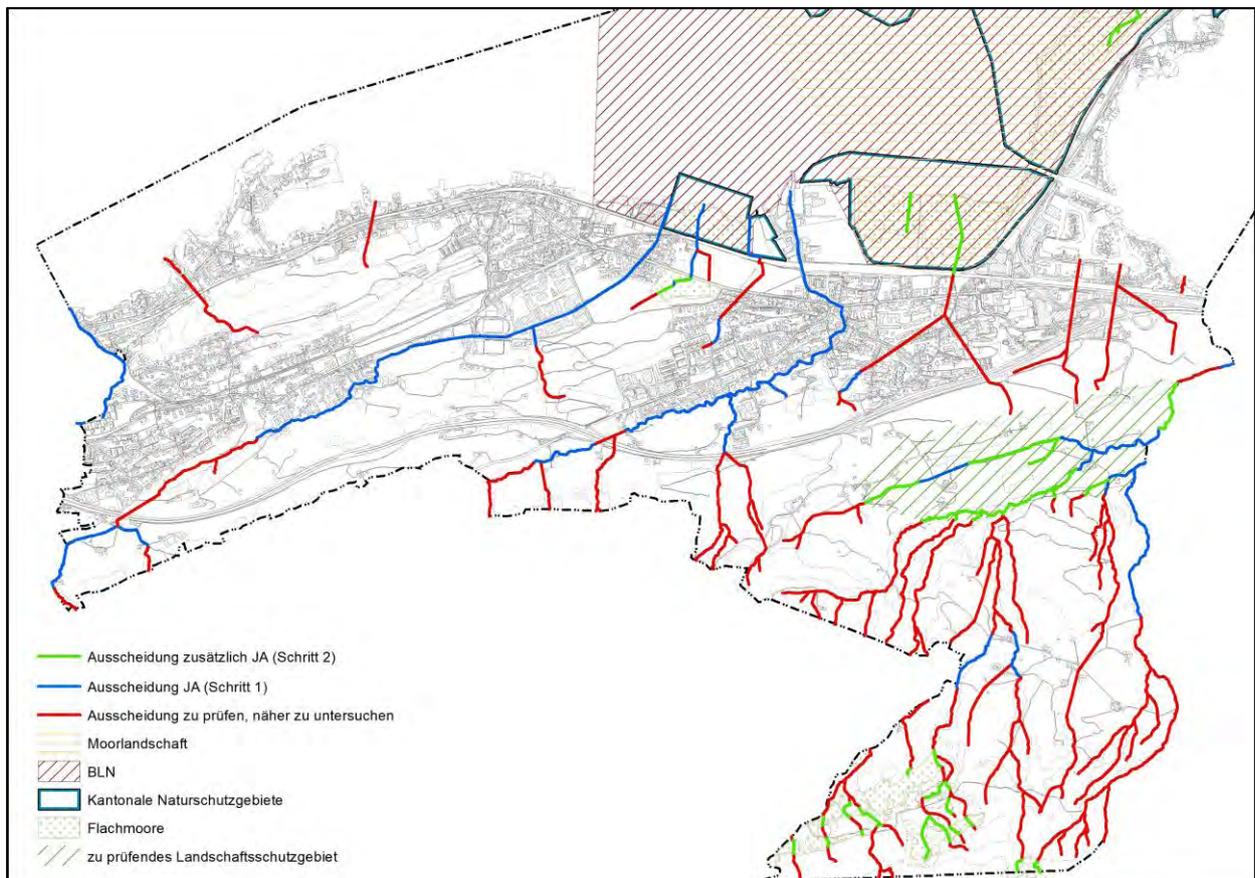


Abb. 25: Ausscheidungsschritt 2 (grün zusätzlich zu Schritt 1 resp. wenn nicht bereits im Schritt 1 tangiert)

#### 4.1.3 Verzichtsgünde nach Art. 41a Abs. 5 GSchV (Schritt 3)

Verzicht Sofern keine überwiegenden Interessen (Schritt 1 und 2) entgegenstehen kann auf die Ausscheidung der Gewässerräume in folgenden Fällen verzichtet werden:

- a) innerhalb des Sömmerungsgebiets liegen,
- b) sich innerhalb des Walds befinden,
- c) eingedolt oder
- d) sehr klein (unter 1.50m) sind.

##### a) Sömmerungsgebiete

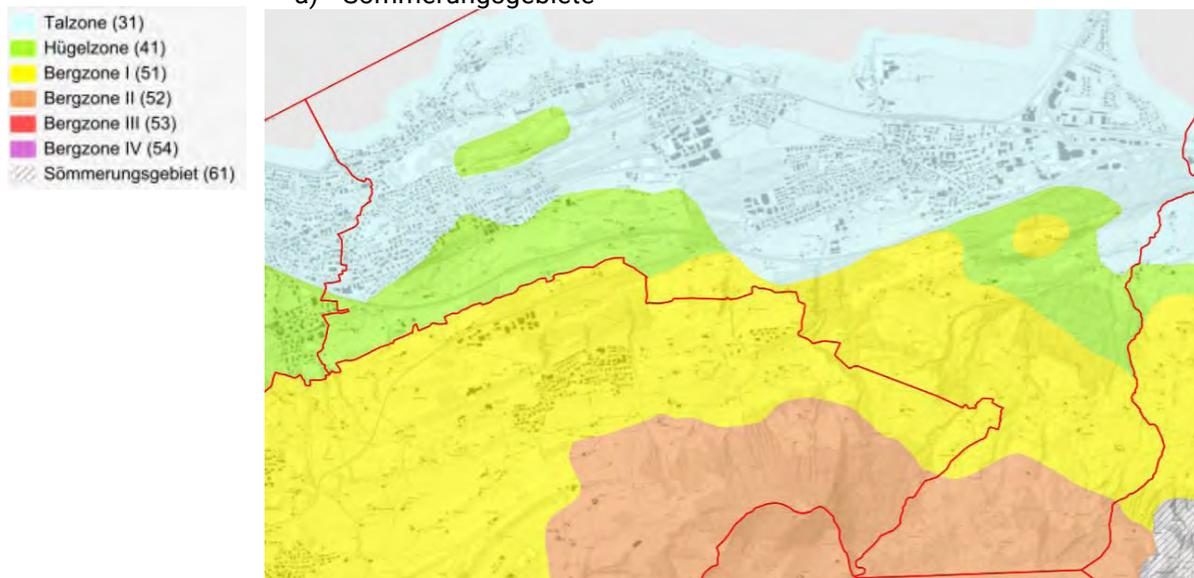


Abb. 26: Landwirtschaftliche Zonengrenzen, [www.map.geo.sz.ch](http://www.map.geo.sz.ch)

Innerhalb der Gemeinde Freienbach liegen keine Sömmerungsflächen gemäss den landwirtschaftlichen Zonengrenzen.

## b) Wald, c) Eindolungen, d) sehr kleine Gewässer

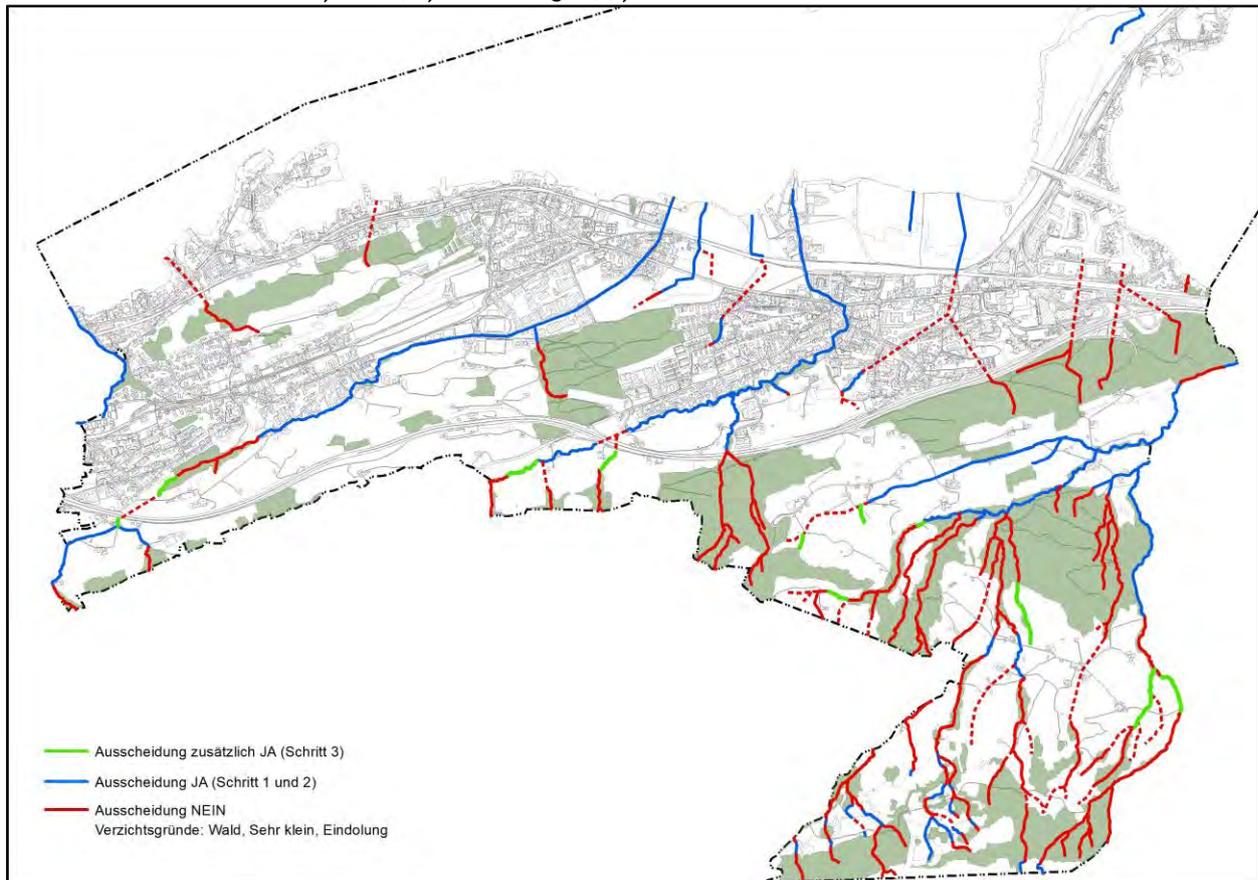
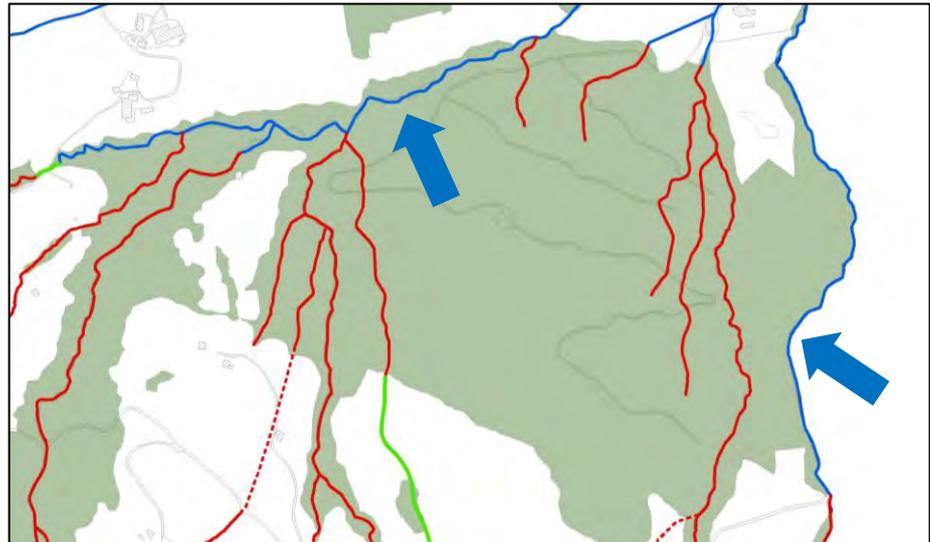


Abb. 27: Ausscheidungsschritt 3 (grün zusätzlich zu Schritt 2),

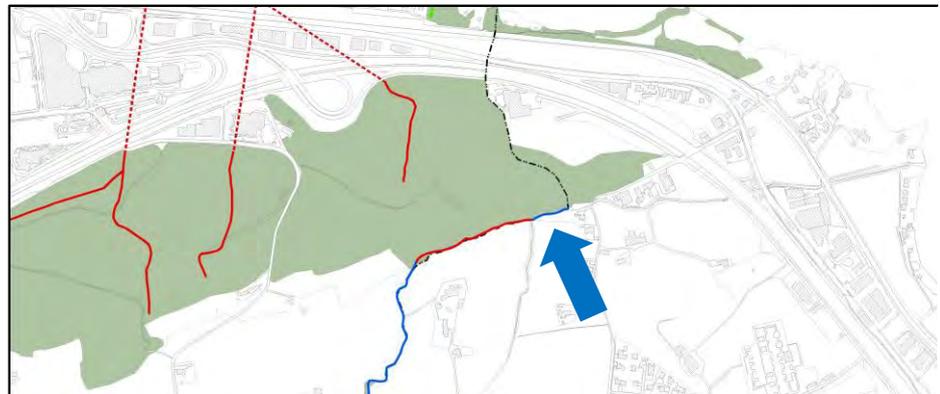
#### 4.1.4 Abweichungen der Schritte 1-3 und Spezialfälle

- Talbach** Im Gebiet Tal/Hüllerich liegt ein grosses Waldstück am Hang. Am nördlichen Rand dieses Waldes liegt ein Fliessgewässer (Talbach) im zu prüfenden Landschaftsschutzgebiet. Die Abgrenzung des zu prüfenden Landschaftsschutzgebietes stammt aus der kommunalen Richtplanung (nicht parzellenscharfe und ungefähre Abgrenzung). Für das Fliessgewässer innerhalb der Waldfläche wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet. Da das Fliessgewässer im Wald liegt, gilt hier (durch die Waldgesetzgebung) bereits ein hoher Schutz.
- Lüsibach** Am östlichen Rand auf der Gemeindegrenze zu Altendorf liegt ein weiteres Fliessgewässer (Lüsibach) im Wald. Hier wird eine mittlere Handlungspriorität ausgewiesen. Dies aufgrund einer hohen Revitalisierungspriorität. Aufgrund der Lage im Wald wird ein Gewässerraum hier als nicht zweckmässig beurteilt. Die Interessen einer Revitalisierung überwiegen nicht, zumal der Schutz durch die Waldgesetzgebung bereits abgedeckt ist. Auf den Gewässerraum wird verzichtet.



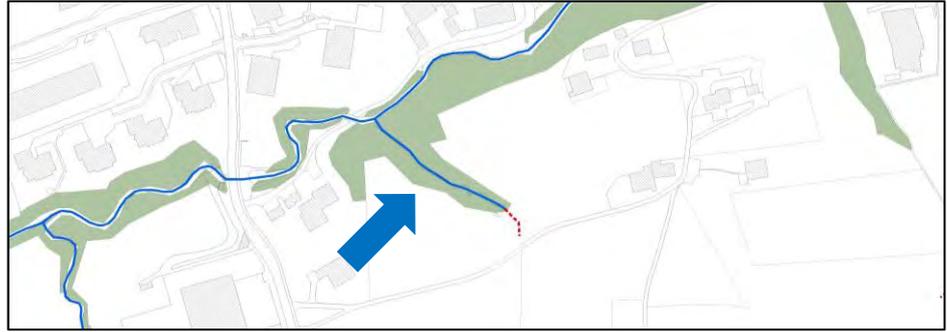
**Abb. 28:** Talbach und Lüsibach

Talbach Der Talbach fliesst im Gebiet Chraftenholz durch einen Waldabschnitt. Der Gewässerabschnitt weist eine mittlere Revitalisierungspriorität auf. Das Interesse daran ist nicht höher zu gewichten als die Waldflächen. Es wird deshalb auf den Gewässerraum nach Art. 41a Abs. 5 GSchV verzichtet.



**Abb. 29:** Talbach

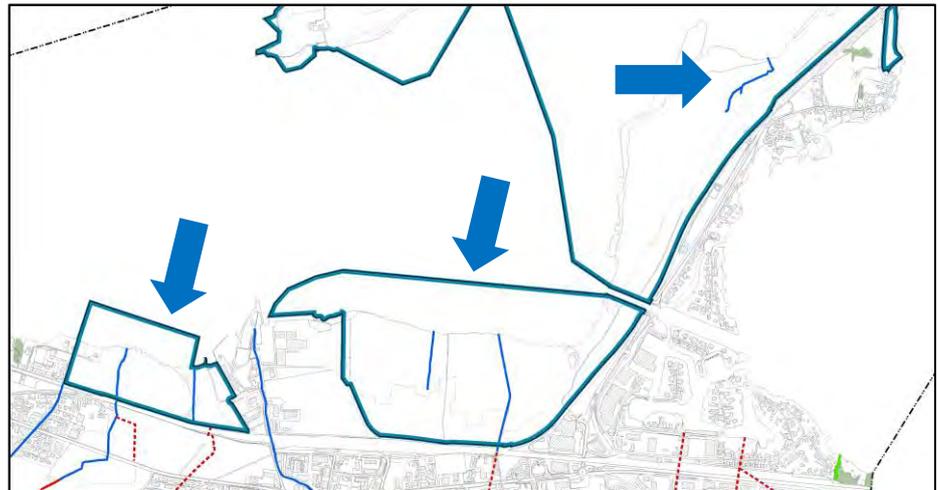
Seitenarm Staldenbach Im Gebiet Oberwacht befindet sich ein Fliessgewässer (Seitenarm Staldenbach) im Wald, welches mit erheblicher Gefährdung eingestuft ist. Das Fliessgewässer und der Wald liegen einer Senke und tangieren daher weder das benachbarte Landwirtschaftsland noch Bauzonen. Aus diesen Gründen wird im vorliegenden Fall auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet.



**Abb. 30:** Seitenarm Staldenbach im Gebiet Oberwacht

Erhebung Breitenvariabilität

Gemäss der Arbeitshilfe des ARE sind innerhalb von kantonalen Schutzzonen sowie kantonalen Nutzungsplänen auf die Festsetzung der Uferlinie (bei stehenden Gewässern) durch die Gemeinde zu verzichten. Im Falle von Freienbach liegen im Naturschutzgebiet Frauenwinkel auch vereinzelte Fliessgewässer. Um hier eine doppelte Nutzungsregelung zu verhindern, werden in Absprache mit dem Kanton Schwyz die Gewässerräume in den kantonalen Nutzungsplänen ausgeschieden. Daher wird auf kommunaler Stufe auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.



**Abb. 31:** Kantonale Schutz- und Nutzungspläne

Hurdnerwäldlibach

Im Gebiet Hurden an der östlichen Gemeindegrenze liegt der Hurdnerwäldlibach. Hier könnte aufgrund der Sohlenbreite unter 1.50 m auf einen Gewässerraum verzichtet werden. In diesem Abschnitt wurde jedoch bereits im Gewässerrauminventar ein Gewässerraum ausgeschieden. Deshalb wird dieser beibehalten und ausgeschieden.



Abb. 32: Gewässerrauminventar (links) und Übersichtsplan (rechts)

Im Methodikplan «Umsetzung Gewässerräume» ist einzusehen, welche Fließgewässer über einen Gewässerraum verfügen und welche nicht.

## 4.2 Technische Gewässerraumausscheidung

### 4.2.1 Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)

nGSB Als Grundlage für die Bemessung der natürlichen Gerinnesohlenbreite gilt die ökomorphologische Klassifizierung des Amts für Gewässer, Kanton Schwyz.

- Ökomorphologische Klassifizierung
- Legende
- natürlich, naturnah
  - wenig beeinträchtigt
  - stark beeinträchtigt
  - naturfremd, künstlich
  - eingedolt
  - nicht bestimmt

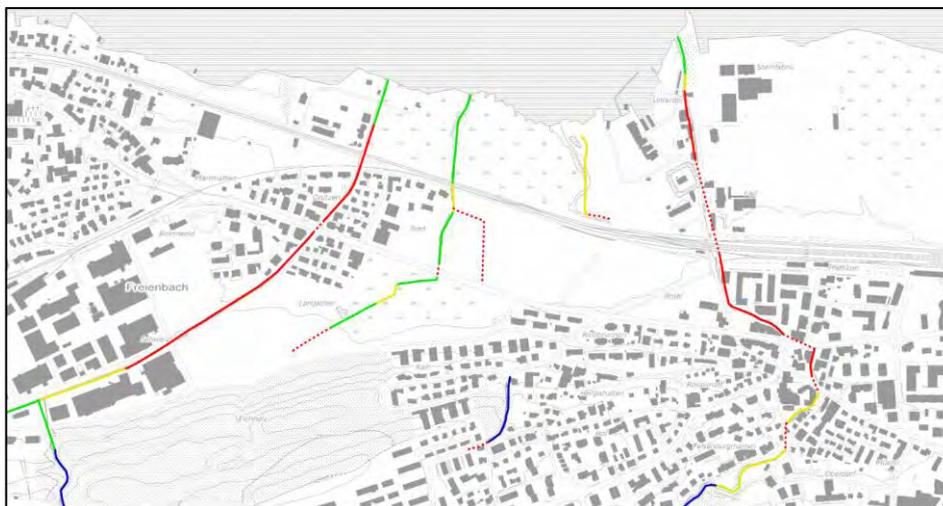


Abb. 33: Auszug Ökomorphologische Klassifizierung, www.map.geo.sz.ch (Farben geben keine Rückschlüsse auf die nGSB)

Erhebung Breitenvariabilität

Die natürliche Breite der Gerinnesohle (= Breite des Wasserspiegels bei mittlerem Wasserstand) kann mit den Daten der ökomorphologischen Werte berechnet werden. Dazu ist die Gerinnesohlenbreite mit einem Korrekturfaktor zu multiplizieren. Es gelten folgende Multiplikatoren zur Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite:

Natürlich / naturnah	Korrekturfaktor x 1.0
Eingeschränkte Breitenvariabilität	Korrekturfaktor x 1.5
Fehlende Breitenvariabilität	Korrekturfaktor x 2.0

Die Art der Breitenvariabilität ist dem Datensatz (Ökomorphologie) des Kantons Schwyz zu entnehmen.

Bsp: bei 2 m Gerinnesohlenbreite und eingeschränkter Breitenvariabilität  
 $2 \times 1.5 = 3 \text{ m}$  (= natürliche Gerinnesohlenbreite)

Sehr kleine Gewässer Gemäss dem Merkblatt des Kantons Schwyz gelten Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) von unter 1.50 m als sehr kleine Gewässer. Gemäss Art. 41a Abs. 5 kann dabei auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Für diese Fliessgewässer werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, keine Gewässerräume ausgeschieden.

#### 4.2.2 Berechnung Gewässerraumbreite

Art. 41a Abs. 2 GSchV  
 (in Grafik blaue Kurve  
 «Normal»)

Grundsätzlich wird die Gewässerraumbreite gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV wie folgt berechnet. Dabei spielt es eine grosse Rolle, ob ein Fliessgewässer eine nGSB von kleiner als 2 m besitzt oder nicht.

Nat. Gerinnesohle (nGSB)	Gewässerraumbreite mind.
< 2 m	= 11 m
2 – 15 m	= nGSB * 2.5 + 7 m
	Beispiel: 3 m * 2.5 + 7 m = 14.5 m

Natur- und Schutzgebiete  
 (in Grafik orange Kurve  
 «Biodiversität»)

Innerhalb von Natur- und weiteren Schutzgebieten gelten jedoch vergrösserte Gewässerräume. Dies:

- in Biotopen von nationaler Bedeutung,
- in kantonalen Naturschutzgebieten,
- in Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung,
- in Wasser- und Zugvogelreservaten von internationaler oder nationaler Bedeutung sowie bei gewässerbezogenen Schutzzielen, in Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN) und kantonalen Landschaftsschutzgebieten.

Art. 41a Abs. 1 GSchV  
(in Grafik orange Kurve)

Bei Fliessgewässern innerhalb eines solchen Gebiets, findet die Bemessung nach Art. 41a Abs. 1 GSchV Anwendung:

Nat. Gerinnesohle (nGSB)	Gewässerraubbreite mind.
< 1 m	= 11 m
1 – 5 m	= nGSB * 6 +5 m
	Beispiel: 3 m * 6 + 5 m = 23 m
> 5 m	= nGSB + 30 m
	Beispiel: 8 m + 30 m = 38 m

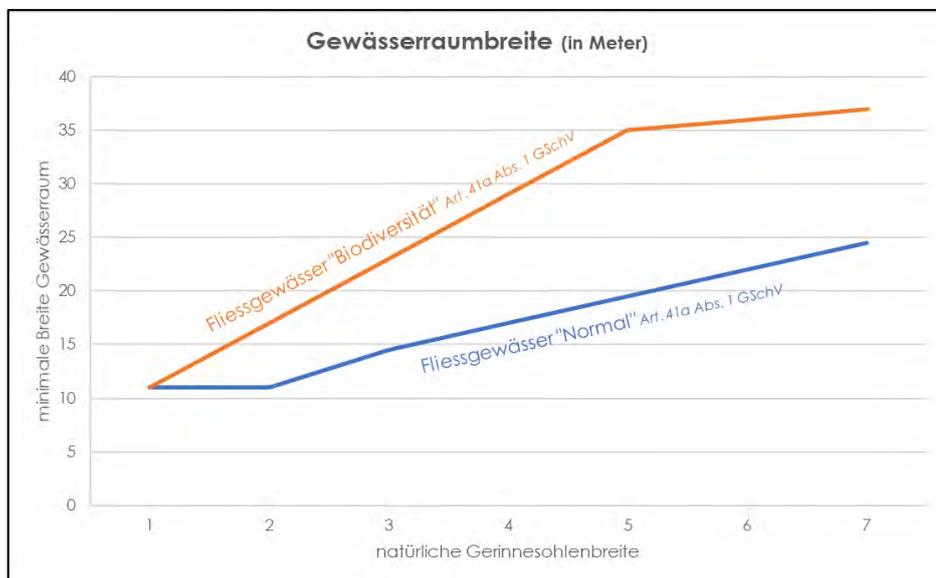


Abb. 34: Schlüsselkurve der Gewässerraubbreiten, Darstellung R+K

Die Gewässerräume sind zu erhöhen, soweit diese zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser, für eine Revitalisierung, der Schutzziele von Natur- und Schutzobjekten oder für die Gewässernutzung erforderlich sind.



Abb. 35: Bundesinventare, Flachmoore und Moorlandschaften, map.geo.sz.ch

Innerhalb des Gemeindegebiets befindet sich das Flachmoor Frauenwinkel von nationaler Bedeutung, ebenfalls das Moor westlich des Unterdorfs, im Langacher und das Flachmoor Etzelweid. Es gelten darin erhöhte Gewässerräume, falls ein Verzicht nicht durch einen kantonalen Nutzungs- und Schutz-zonenplan begründet ist.

### 4.2.3 Integration Gewässerrauminventar

Gewässerrauminventar

Innerhalb der Bauzonen wurde im April 2014 durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz das Gewässerrauminventar genehmigt. Die Gewässerraum-zonen des Inventars werden grundsätzlich in den Zonenplan übernommen und punktuell ergänzt. Aufgrund der Vorprüfung sowie des kantonalen Merkblatts werden die Inhalte des Gewässerrauminventars wie folgt erweitert:

Über Verkehrsträgern (Bahnlinie, Autobahn) wird der Gewässerraum durchgehend ausgeschieden:

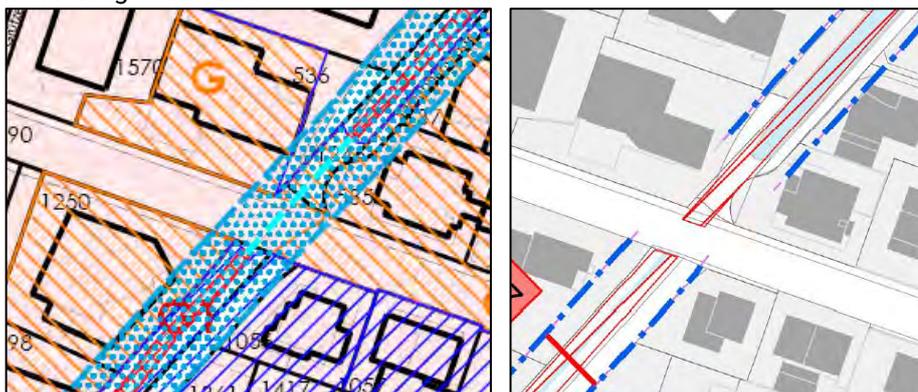


Abb. 36: Auszug Teilrevision / Nachführungen und Auszug Gewässerrauminventar

Im Bereich von roten (erheblichen) Gefahrenzonen werden die Gewässerräume des Gewässerrauminventars ergänzt.



Abb. 37: Auszug Teilrevision / Nachführungen und Auszug Gewässerrauminventar

Sarenbach Beim Sarenbach im Bereich der Parzelle KTN 2310 plant der Bezirk Höfe eine Revitalisierung und ein Hochwasserschutz des Sarenbachs. Hier wurde der Gewässerraum des bauprojektreifen Hochwasserschutzprojektes übernommen.

Silberbach Beim Silberbach (Parzelle KTN 1036) wurde der Gewässerraum des bewilligten Renaturierungsprojektes übernommen.

Wald Innerhalb von Waldflächen wird der Gewässerraum nicht ausgeschieden (auch bei Revitalisierungsplanungen mit hohem Nutzen nicht). Ausgenommen davon sind kleinere Waldflächen, welche zu einem zusammenhängenden Gewässerraum beitragen.

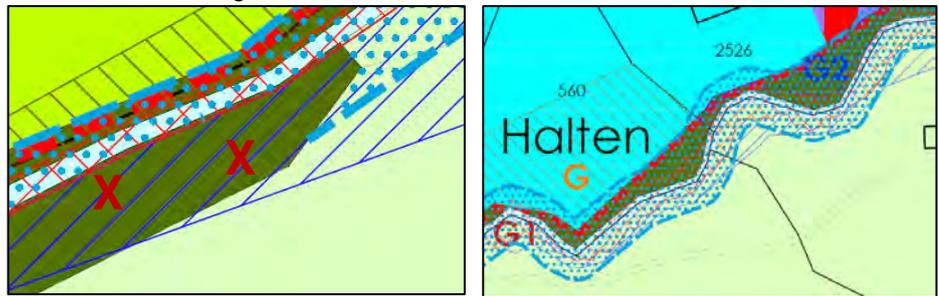


Abb. 38: Regelfall Verzicht (X)

Ausnahme (durchgehende Gewässerraumzone)

Eindolungen Ausserhalb der Bauzonen ist die Linienführung nicht eindeutig. Im Gebiet Talweid ist ein Fliessgewässer mit Revitalisierungsplanung mit hohem Nutzen enthalten (überwiegendes Interesse). Es wird der Gewässerraum auf Grundlage der ökomorphologischen Daten ausgeschieden. Der Raumbedarf kann somit langfristig gesichert werden.



Abb. 39: Auszug Teilrevision / Nachführungen Nutzungsplanung

#### 4.2.4 Methodikpläne

Grundlagenkarte  
Fliessgewässer

Der Methodikplan «Grundlagenplan Fliessgewässer» stellt alle notwendigen Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit der Ausscheidung von Gewässerräumen bei Fliessgewässern dar. Der Plan ist unter den orientierenden Beilagen zu finden.

Die Grundlagenkarte gibt Auskunft über das Revitalisierungspotential, die Natur- und Schutzgebiete, die Sohlenbreiten und Eindolungen, die Gefahrenzonen, den Wald und allfällige Landschaftsschutzgebiete und kantonalen Schutzzonenpläne.

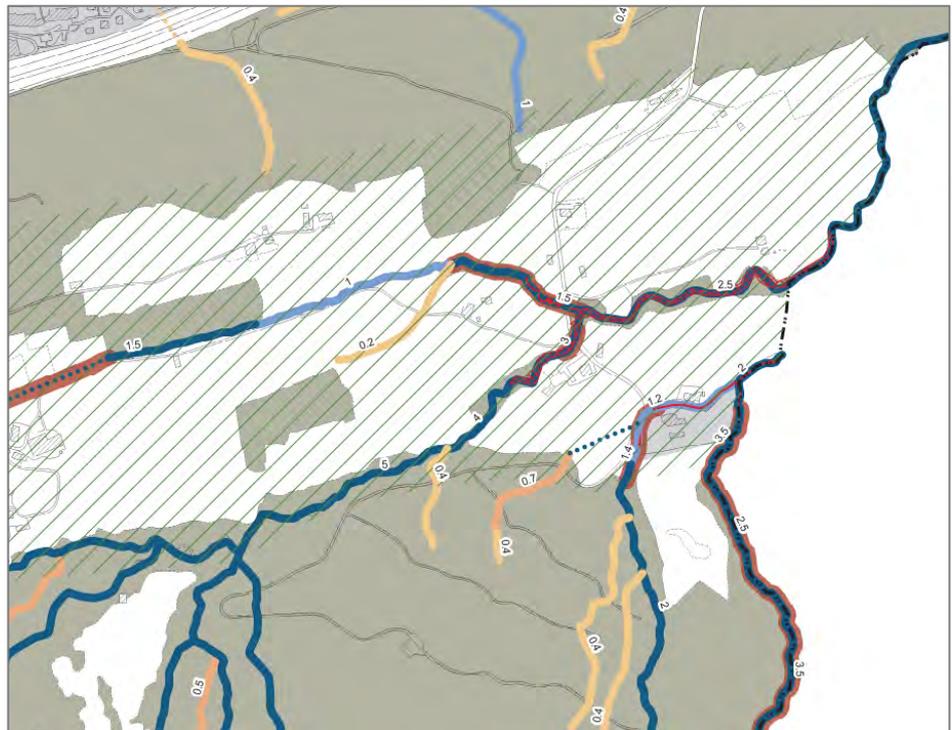


Abb. 40: Legende und Ausschnitt Grundlagenplan Fliessgewässer

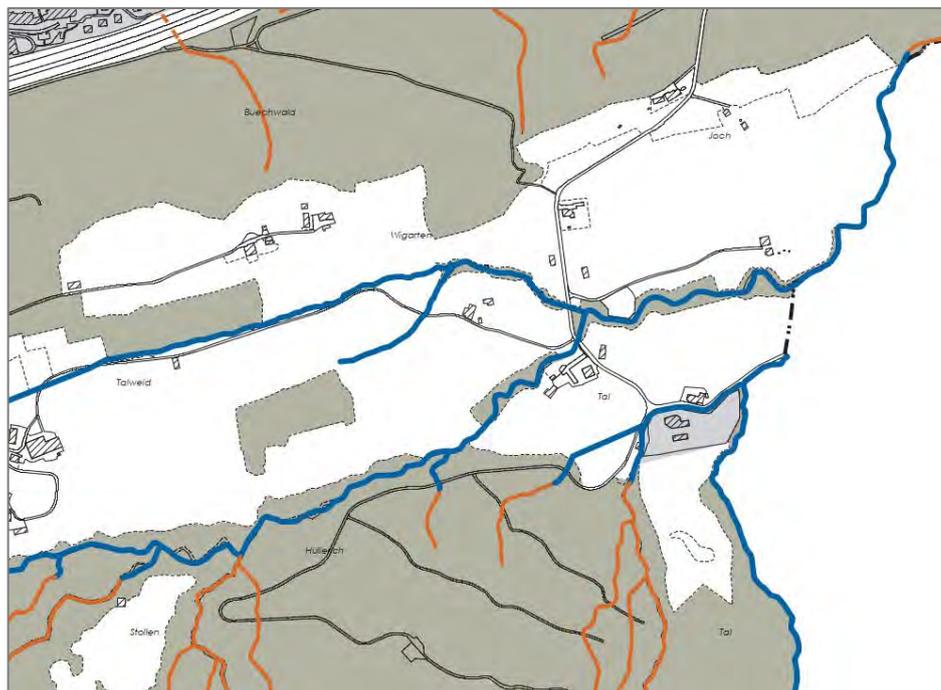
	eingedolt	
		Sohlenbreite ab 1.50 m
		Sohlenbreite 1.00 - 1.49 m
		Sohlenbreite 0.50 - 0.99 m
		Sohlenbreite unter 0.49 m

(Quelle: Ökomorphologische Daten, Kanton SZ, unveränderte Lagen, Teilweise schematische Lage, ergänzt mit Referenzdatensatz Fliessgewässer, 10.02.2020)

<p><b>Weitere Grundlagen</b></p>  <p>(Quelle: Handlungsbedarf Fließgewässer Kt. SZ, Amt für Gewässer, November 2020)</p>  <p>(Quelle: Grundlage Amt für Wald und Naturgefahren, Oktober 2019)</p>  <p>(Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU)</p>   <p>-----</p> 	<p>Handlungsbedarf Hochwasserschutz, Revitalisierung (sehr hoch, hoch, mittel)</p> <p>Gefahrenzone rot (gemäss Umsetzung Zonenplan)</p> <p>Naturschutzgebiete (zusammengefasst)</p> <p>Wald</p> <p>Gewässerrauminventar innerhalb der Bauzonen (Genehmigt RRB Nr. 388/2014)</p> <p>Abgrenzung der Verordnung zum Schutze des Frauenwinkels (gemäss rechtskräftigem Zonenplan)</p> <p>Mögliches Landschaftsschutzgebiet gemäss komm. Richtplan (in Abklärung)</p>
---	--

Übersichtsplan Festlegungen  
Gewässerräume

Der Methodikplan «Umsetzung Gewässerräume Fließgewässer» verdeutlicht, ob bei einem Fließgewässer ein Gewässerraum nach Art. 41a GSchV festgelegt wird oder nicht. Bei Fließgewässern mit Festlegung (—) wird eine überlagerte Gewässerraumzone im Zonenplan festgelegt. Der Plan ist unter den orientierenden Beilagen zu finden.



**Abb. 41:** Legende und Ausschnitt Umsetzungsplan Gewässerräume

	Festlegung der Gewässerräume
	Verzicht auf Festlegung der Gewässerräume

### 4.3 Umsetzung im Zonenplan

Zonenplan Die Umsetzung des Gewässerraums von Fließgewässern und von stehenden Gewässern in den Zonenplan erfolgt mittels einer neu definierten Gewässerraumzone. In der Regel ist der Gewässerraum als überlagernde Zone festgelegt. Somit kann die bauliche Ausnutzung beansprucht werden.



Legendeneintrag Gewässerraumzone im Zonenplan

### 4.4 Ergänzung rechtskräftiges Baureglement

Die neu geschaffene Gewässerraumzone benötigt eine Ergänzung im Baureglement. Die Bestimmungen dazu lauten wie folgt:

Gewässerraumzone

#### Neuer Art. 48a

1 Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. Der Gewässerraum wird bei der Tangierung mit Deponieprojekten entlang des umgelegten, offenen Gewässers wieder ausgeschieden.

2 In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.

3 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

4 Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 2 ff. Gewässerschutzverordnung.

Aufgrund der Ergänzung des Baureglements mit einer neuen Gewässerraumzone kann die ursprüngliche Bestimmung Art. 30 Abs. 2 «Gewässerabstand» ersatzlos aufgehoben werden:

#### Art. 30

Waldabstand

1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten. Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

Gewässerabstand

~~2 Bauten und Anlagen haben gegenüber Seen ab Grenze Hauptufer/Wasserzone, ohne private interne Buchten, einen Abstand von 20 m einzuhalten. Bei allen Bächen beträgt der Abstand 5 m, gemessen ab oberer Böschungskante.~~

## 4.5 Auswirkungen

- Was ist zulässig? Die Festsetzung der Gewässerraumzone hat zusammengefasst folgende Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen:
- Es dürfen keine neuen Anlagen erstellt werden, welche nicht standort-gebunden sind und nicht im öffentlichen Interesse liegen. Mit dem Begriff „Anlagen“ gelten auch Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen wie Terrainveränderungen. Innerhalb des Gewässerraums neu erstellt werden können demnach z. B. Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Demgegenüber ist die Neuerstellung von privaten Anlagen, ohne öffentliches Interesse, z. B. ein Sitzplatz, eine Pergola oder eine Gartenanlage nicht mehr zulässig.
  - In besonderen Fällen kann die Behörde (Kanton) ausserhalb von dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
  - Für bestehende Bauten und Anlagen (inkl. Verkehrswege etc.) gilt grundsätzlich ein Bestandesschutz nach Art. 41c Abs. 2 Gewässerschutzverordnung. Dies bedeutet, dass bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, in ihrem Bestand garantiert sind. Damit sind der notwendige Unterhalt sowie Sanierungen möglich. (Nicht jedoch Massnahmen, welche über den eigentlichen Unterhalt hinausgehen, im Sinne von Erweiterungen.)
  - Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
  - Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013 als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder Waldweide bewirtschaftet wird.

## 5. Naturgefahren

### 5.1 Grundlagen

#### 5.1.1 Gesetzliche Grundlage

RPG, WaV, WBV, PBG Die Kantone sind nach Art. 6 Raumplanungsgesetz verpflichtet, jene Gebiete zu ermitteln die durch Naturgefahren gefährdet sind und berücksichtigen diese in der Richt- und Nutzungsplanung. Der Kanton ist somit verpflichtet die Grundlagen für den Schutz vor Naturereignissen zu dokumentieren (Art.15 WaV). Dies erfolgt in der Regel mittels Gefahrenkarten. Es ist somit eine gesetzliche Vorgabe des Kantons Gefahrengebiete zu ermitteln und dafür zu sorgen, dass sie in der Raumplanung und namentlich in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden (PRG, WaV, WBV, PBG).

PBG *«Die Gemeinde scheidet im Zonenplan die erforderlichen Bau-, Landwirtschafts-, Schutz- und Gefahrenzonen aus und sichert den Raumbedarf der Fließgewässer. Schutz- und Gefahrenzonen können andere Zonen überlagern.»* §17 Abs. 1 PBG.  
*«Gefahrenzonen werden nach den vom Kanton erstellten Gefahrenkarten für jene Gebiete ausgeschieden, die durch Naturgewalten gefährdet sind.»* §20 Abs. 3 PBG.

#### 5.1.2 Kantonale Naturgefahrenstrategie

Naturgefahrenstrategie 2019 Grundlage für die Behandlung der Naturgefahren im Kanton Schwyz bildet die kantonale Naturgefahrenstrategie (Revision 2019), RRB Nr. 647 vom 17. September 2019. Die Revision 2019 ist eine Überarbeitung der Naturgefahrenstrategie 2010 und stützt sich auf die übergeordneten Rechtsgrundlagen. Die Naturgefahrenstrategie befasst sich mit den Gefahren, erläutert wie mit diesen umzugehen ist und nach welchen Grundsätzen die Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen hat. Eine Unterscheidung von brutalen und graduellen Gefahren wird neu nicht mehr vorgenommen.

Naturgefahrenkarte Die aktuelle Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Freienbach stammt vom Oktober 2019 und wurde in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt.

Instrumente der raumplanerischen Umsetzung		
Instrumente	Funktion	Bemerkungen
Kommunaler Nutzungsplan	Im Nutzungsplan wird die zweckmässige Nutzung des Bodens festgelegt. Dort, wo Gefährdungen vorhanden sind, werden Gefahrenzonen ausgeschieden (§ 20 Abs. 3 PBG).	Parzellengenau, grundeigentümergebunden

Baureglement	Erlass von Vorschriften für Bauten und Anlagen in jeder Gefahrenzone.	Gefahrenzonenbezogen, grundeigentümerverbindlich
Baubewilligung	Prüfung, ob ein konkretes Bauprojekt die gesetzlichen und planerischen Vorgaben hinsichtlich Naturgefahren erfüllt.	Für Bauherrschaft verbindlich. Gegebenenfalls Nichtbewilligung (mit rechtlichem Gehör) oder Auflage von Massnahmen (z.B. Objektschutz).

## 5.2 Umsetzung im Zonenplan

### 5.2.1 Systematik

Umsetzung Die Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung erfordert von den kommunalen Behörden eine intensive Auseinandersetzung mit der Naturgefahrensituation. Bei Grundstücken, welche grösser sind als 1'000 m<sup>2</sup>, wird die Gefahrenkarte in der Regel 1:1 übertragen. Grundstücke, welche kleiner sind, können in unterschiedliche Gefahrenzonen unterteilt werden, wenn topographische Gegebenheiten die Gefährdung unzweifelhaft auf eine klar definierte Teilfläche begrenzen. Ist eine Parzelle von mehreren Gefahrenstufen betroffen, so ist die höhere Stufe (rot > blau > gelb) zonenbestimmend, sofern diese auf der Parzelle einen wesentlichen Flächenanteil umfasst. Die erheblichen Gefahren (rot) wurden weder vergrössert noch verkleinert, sondern 1:1 in den Zonenplan übernommen.

Schema Gefahrenkarte

Schema Gefahrenzonen

(Umsetzung in Nutzungsplan)

Links: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte. Die Kürzel kennzeichnen die Gefahrenart und Feldnummer des Gefahrenstufendiagramms.

Rechts: Umsetzung der Gefahrenbereiche im Zonenplan im kleinparzellierten Siedlungsgebiet. Bei Grundstücken über 1'000 m<sup>2</sup> kann die Gefahrenkarte 1:1 übernommen werden oder – soweit sinnvoll – die Grenzen an räumlich definierten Punkten/Linien angeknüpft werden (Kreuzschraffur).



Abb. 42: Umsetzung von Gefahrenkarten in den Zonenplan (Beispiel Naturgefahrenstrategie).

Info: Der Plan für das gesamte Gemeindegebiet ist unter den orientierenden Beilagen zu finden.



**Abb. 43:** Ausschnitt Methodikplan Synoptische Gefahrenkarte und Gefahrenzonen

Gefahrenkarte (Stand Oktober 2017)	Gefahrenzone (Stand Oktober 2017)	
		Gefahrenzone rot erhebliche Gefährdung
		Gefahrenzone blau mittlere Gefährdung
		Gefahrenzone gelb geringe Gefährdung

Änderungen gegenüber  
der Gefahrenkarte

Die Gefahrenzonen wurden aufgrund der Naturgefahrenkarte des Amtes für Wald und Naturgefahren des Kantons Schwyz bestimmt. Eine Übersicht darüber gibt der Methodikplan «Synoptischen Darstellung Gefahrenkarte / -zonen». Abweichungen von der Gefahrenkarte begründen sich folgendermassen:

- Erweiterung der Gefahrenzone auf die ganze Parzellenfläche: Da Gefahrenprozesse normalerweise nicht am Rand bzw. in der Mitte eines Gebäudes Halt machen, sondern bspw. das ganze Kellergeschoss eines Gebäudes überfluten, wird die Gefährdung über die ganze Parzellenfläche eingetragen.
- Arrondierung von kleinen Flächen: Kleine Flächen wurden der Hauptgefährdung zugeteilt, um eine einfache und sinnvolle Darstellung des Zonenplans zu erhalten.
- Realisierung von Schutzprojekten: Die Realisierung von Schutzprojekten wird im Zonenplan berücksichtigt und die Gefahrenzonen entsprechend angepasst (Bsp. Schutzanlage Weid).

### 5.2.2 Zonenplan

Die Gefahrenzonen **rot – erheblich**, **blau – mittel**, **gelb – gering**, werden als eine die Grundnutzung überlagernde Zone ausgeschieden. Die bauliche Ausnutzung wird durch eine Gefahrenzone nicht beeinflusst. Je nach Gefährdung sind jedoch bauliche Massnahmen notwendig.

Gefahrenstufe in Gefahrenkarte		Gefahrenzone im Zonenplan	Ergänzungen
	Erhebliche Gefährdung	Gefahrenzone rot	Im Siedlungsgebiet und bei Einzelobjekten ausserhalb davon.
	Mittlere Gefährdung	Gefahrenzone blau	
	Geringe Gefährdung	Gefahrenzone gelb	
	Restgefährdung	Keine Umsetzung in die Nutzungsplanung.	
	Gefahrenhinweis	Gefahrenzone braun	Ausserhalb des Siedlungsgebietes.

**Abb. 44:** Bezeichnung der Gefahrenzonen

Gefahrenhinweisbereich

Ausserhalb des Gefahrenperimeters bestehen auch Gefährdungen, welche jedoch nicht genauer beurteilt wurden. In der Gefahrenkarte werden sie als Gefahrenhinweisbereiche (braun) ausgeschieden.

Gemäss der revidierten Naturgefahrenstrategie sind die Gefahrenhinweisbereiche ebenfalls im Zonenplan umzusetzen. Da diese Flächen einen Grossteil des Gemeindegebiets überlagern und es zu Mehrfachüberlagerungen kommen würde, wird aufgrund der Lesbarkeit auf die Umsetzung der Gefahrenhinweisbereiche verzichtet

### 5.3 Ergänzung rechtskräftiges Baureglement

BauR Im Baureglement der Gemeinde werden Vorschriften für die einzelnen Gefahrenzonen erlassen. Sie schaffen Transparenz und Rechtssicherheit für die Betroffenen.

Die Bestimmungen im Baureglement sind in Analogie zur nachfolgenden Tabelle differenziert für die Gefahrenzonen rot, blau und gelb festzulegen.

Gefahrenzone	Zonenausscheidung	Bau- und Zonenreglement	Weitere Massnahmen
<b>Gefahrenzone rot</b> (erhebliche Gefährdung, rot)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausscheidung neuer Bauzonen;</li> <li>- Rückzonung bzw. Auszonung nicht überbauter Bauzonen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen;</li> <li>- Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten;</li> <li>- Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;</li> <li>- Wiederaufbau zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung und die notwendigen Massnahmen;</li> <li>- Erlass kommunaler Planungszone prüfen (PBG)</li> <li>- Bei Bedarf Anmerkung von Nutzungseinschränkungen im Grundbuch;</li> <li>- Planung und Umsetzung der notwendigen technischen und organisatorischen Schutzmassnahmen.</li> </ul>
<b>Gefahrenzone blau</b> (mittlere Gefährdung, blau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausscheidung neuer Bauzonen nur mit Auflagen und nach Prüfung von Alternativen und Vornahme einer Interessensabwägung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Erstellung von sensiblen Objekten;</li> <li>- Baubewilligung mit Auflagen;</li> <li>- Gegebenenfalls Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden sensiblen Bauten und Anlagen;</li> <li>- Festlegen von Anforderungen an die räumliche Anordnung, Nutzung und Gestaltung, evtl. auch an die Erschliessung von Bauten und Anlagen;</li> <li>- Detaillierte Vorschriften müssen je nach Gefahrenart und Intensität unterschiedlichen Schutzmassnahmen Rechnung tragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung;</li> <li>- Beratung für mögliche Schadenverhütungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit den Versicherungen.</li> </ul>
<b>Gefahrenzone gelb</b> (geringe Gefährdung, gelb)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeiden von Zonen, in denen Anlagen mit hohem Schadenpotenzial erstellt werden können;</li> <li>- Hinweis auf die Gefahrensituation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Empfehlungen für bestehende Bauten;</li> <li>- Erwägen von Auflagen bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen je nach Risiko.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung;</li> <li>- Beratung für mögliche Schadenverhütungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit den Versicherungen;</li> <li>- Spezielle technische und organisatorische Massnahmen für sensible Objekte.</li> </ul>

**Abb. 45:** Bedeutung der Gefahrenstufen (Grundlage Gefahrenkarte) für die Zonenausscheidung sowie für das Bau- und Zonenreglement (gemäss Empfehlung der Bundesämter ARE, BWG, BUWAL 2005).

Konsequenz aufgrund von Erfahrungen

«Aufgrund jüngerer Erfahrungen drängt sich eine konsequentere Umsetzung gemäss der Tabelle Gefahrenzonen der vorliegenden Strategie auf. Auszonungen dürfen kein Tabu sein. Ebenso ist auf Neueinzonungen in blauen Gefahrenbereichen zu verzichten, ausser wenn mit baulichen oder biologischen (Pflanzungen) Sicherungsmassnahmen die Risiken reduziert werden. Zurückhaltung ist angebracht bei Neueinzonungen in gelben Gefahrenbereichen, speziell bei permanenten Rutschungen.» Auszug aus Naturgefahrenstrategie 2019

Gefahrenzonen

**Neuer Art. 48b**

**1 Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung).**

2 In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Lawinen, Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 3 ff zu beachten.

3 Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch, welches sich innerhalb der Gefahrenzonen rot, blau oder gelb (nur bei sensiblen Objekten) befindet, beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Die Gefährdung von Nachbargrundstücken darf nicht wesentlich erhöht werden, was ebenfalls aus dem Nachweis hervorgehen muss. Der Nachweis ist von einem Naturgefahrensachverständigen beizubringen.

4 In der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Ausgenommen davon sind, standortgebundene Bauten, bei denen das Personen- und Sachschadenrisiko auf ein Minimum reduziert wurde oder bei unbedeutenden Schadenpotenzialen. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:

- a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Gemeinderat;
- b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;
- c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.

5 In der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

6 In der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen. Der Schutz liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.

7 Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone "rot" und "blau" sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.

## 6. Verkehrszonen, Verkehrsflächen

### 6.1 Grundlagen

GeoIG Das Geoinformationsgesetz (GeoIG) bildet die Rechtsgrundlage für die Geoinformationsverordnung (GeoIV) und den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) (Art. 16ff GeoIG).

GeoIV Gemäss GeoIV gibt die jeweils zuständige Fachstelle des Bundes ein minimales Geodatenmodell vor. Sie legt darin die Struktur und den Detaillierungsgrad des Inhaltes fest (Art. 9 GeoIV).

Geodatenmodell Bund Bereits im Geodatenmodell des Bundes wird die Unterscheidung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen vorgenommen.

Code_GN	Code_HN	Grundnutzung	Hauptnutzung
<b>1</b>		<b>Bauzonen</b>	
	11		Wohnzonen
	12		Arbeitszonen
	13		Mischzonen
	14		Zentrumszonen
	15		Zonen für öffentliche Nutzungen
	16		eingeschränkte Bauzonen
	17		Tourismus- und Freizeitzonen
	18		Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen
	19		weitere Bauzonen
<b>4</b>		<b>weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen</b>	
	41		Zonen für Kleinsiedlung
	42		Verkehrsflächen

Abb. 46: Ausschnitte Geodatenmodell Bund

KGeoIG Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeoIG): Der Regierungsrat bezeichnet in einem Katalog die Geobasisdaten des kantonalen Rechts und legt die jeweiligen Zugangsberechtigung fest (§5 KGeoIG).

Das Geodatenmodell des Kantons entspricht in seiner Struktur, deren des Bundes. Jedoch werden die Zonen konkreter definiert. Anstatt nur Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen kann im kantonalen Modell zwischen Verkehrszone A (für bewegten Verkehr) und B (für ruhenden Verkehr) unterschieden werden.

Code	Abkürzung	Bezeichnung
<b>Grundnutzungen</b>		
<b>1 Bauzonen</b>		
18.1	VZA	Verkehrszone A
18.2	VZB	Verkehrszone B
<b>4 weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen</b>		
42.1	VF	Verkehrsfläche

Abb. 47: Ausschnitte Geodatenmodell Kanton Schwyz

Umsetzung Gemeinde Die Gemeinde hat das Geodatenmodell in ihrer Nutzungsplanung zu übernehmen und somit Verkehrszonen und -flächen auszuscheiden. Gemäss Vorprüfungsbericht wurde dies ebenfalls in einem Vorbehalt beschrieben.

**D.3 Verkehrszonen / Verkehrsflächen**

[V] Im Zuge des im Kanton Schwyz laufenden Aufbaus eines ÖREB-Katasters (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) sind die für die Nutzungsplanung erhobenen Daten gemäss dem kantonalen "Geodatenmodell Bereich Nutzungsplanung" vom 27. Januar 2017 zu erfassen und darzustellen. Demnach gehören Groberschliessungsstrassen wie auch Basiserschliessungsstrassen im Siedlungsraum zu den Verkehrszonen. Ausserhalb der Bauzonen werden die Strassen als "Verkehrsflächen" bezeichnet. Im Baureglement sind dazu die entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen. Die Gemeinde Freienbach wird eingeladen, die Verkehrszonen und die Verkehrsflächen gemäss dem Geodatenmodell, soweit möglich in der laufenden Planung umzusetzen.

Abb. 48: Ausschnitt Vorprüfungsbericht vom 07.09.2018

**6.2 Umsetzung im Zonenplan**

Basis-/Groberschliessung Innerhalb der Bauzonen werden grundsätzlich Verkehrszonen (VZ), ausserhalb der Bauzonen Verkehrsflächen (VF) ausgeschieden. Basis- und Groberschliessungsstrassen sind als Verkehrsflächen auszuscheiden, wenn sie ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen. Grundlage dafür bildet der Erschliessungsplan der Gemeinde. Nationale Verkehrsinfrastrukturen (Strassen und Bahntrassen) sind stets als Verkehrsflächen auszuscheiden, da sie übergeordnete Verkehrsanlagen darstellen.



Abb. 49: Ausschnitt Teilrevision / Nachführungen Nutzungsplanung

Die Basis- und Groberschliessungsstrassen werden bis zum äussersten Anlagenteil der Strassenanlage respektive bis zur rechtskräftigen Bauzonengrenze durchgehend als Verkehrszone ausgeschieden. Entweder dient die Strassenparzelle (1) als Abgrenzung oder der äusserste Anlagenteil der Strassenanlagen (2).



Abb. 50: Ausschnitt Vorprüfungsbericht vom 07.09.2018

Basis-/Groberschliessung

Feinerschliessungsstrassen innerhalb von Bauzonen sind als Teil der entsprechenden Bauzone zu betrachten. Die gesamte Strassenfläche/-parzelle soll einer Zone zugeordnet werden. Feinerschliessungen am Rande von Bauzonen sind ebenfalls der Bauzone zuzuweisen.

Aufgrund der bundesgerichtlichen Praxis gehören «weisse Flächen» im Siedlungsgebiet aufgrund ihres Siedlungszusammenhangs zu dem durch die Bauzonen begrenzten Siedlungsbereich. Sie können deshalb als zur Bauzone gehörend betrachtet werden. (vgl. z.B. BGE 1A.10/2004, 10.2004) Ausserdem handelt es sich um keine Änderungen der baulichen Nutzfläche, da Strassenflächen nicht zu den anrechenbaren Landflächen zählen.

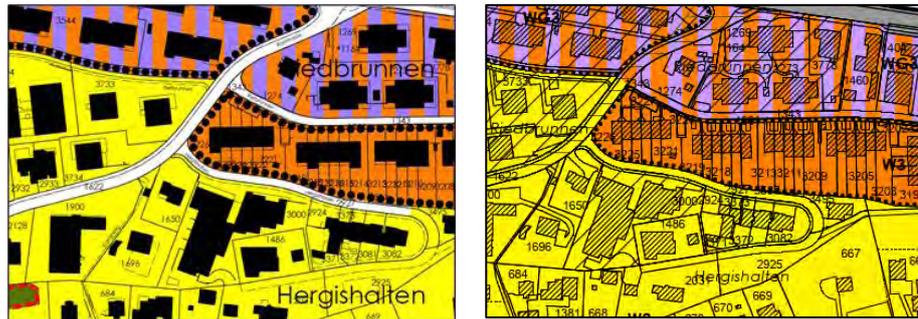


Abb. 51: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Ausschnitt Teilrevision / Nachführungen

Feinerschliessungsstrassen  
ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen werden die Strassenflächen als Verkehrsflächen bezeichnet. Untergeordnete Erschliessungsstrassen (z.B. Schwändistrasse) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Abb. 52: Ausschnitt Ezelstrasse, Zonenplan mit Änderungen

### 6.3 Ergänzung rechtskräftiges Baureglement

Die neu geschaffene Verkehrszone und Verkehrsflächen benötigen eine Ergänzung im Baureglement. Die Bestimmungen dazu lauten wie folgt:

**Verkehrszone** Neuer Art. 46b BauR

Die Verkehrszone liegt innerhalb von Bauzonen. Sie dient der Sicherung der Basis- und Groberschliessungsanlagen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs (LV). Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zonenzweck nicht widersprechen.

**Verkehrsfläche** Neuer Art. 50a BauR

Die Verkehrsfläche liegt ausserhalb von Bauzonen. Sie dient der Sicherung der Basis- und Groberschliessungsanlagen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs (LV). Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zonenzweck nicht widersprechen.

## 7. Planerische Nachführungen Grundnutzung

### 7.1 Grundlagen

Überprüfung Nutzungsplanung

Gemäss Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG) müssen die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Seit der letzten gesamthaften Überprüfung des Zonenplans im Jahr 1994 haben sich einige raumwirksame Inhalte massgebend geändert. So wurden beispielsweise seither im Gemeindegebiet Freienbach diverse statische Waldgrenzen vom Regierungsrat verfügt. Daraus ergeben sich erforderliche Nachführungen der Grundnutzungen. Im Weiteren werden die Grundnutzungen an die Seeuferlinie, an Fliessgewässer oder aufgrund Strassenklassierungen nachgeführt. Für diese planerischen Nachführungen werden kleinere und untergeordnete Änderungen vorgenommen. Vielfach werden Flächen des übrigen Gemeindegebiets der benachbarten Grundnutzung zugewiesen.

Die Nachführungen werden in fünf Kategorien unterteilt:

- A Nachführungen infolge Strassenklassierungen
- B Nachführungen von Nichtbauzonen und kant. Nutzungsplanung
- C Nachführungen entlang der Seeuferlinie
- D Nachführungen entlang von Fliessgewässern
- E Nachführungen entlang von Waldfeststellungen

Die jeweiligen Änderungen sind in der Beilage «Änderungspläne» und in der Zusammenstellung der Zonenplanänderungen dokumentiert.

## 7.2 Änderungen A1-A88 [infolge Strassenklassierungen]

Methodik  
Strassenklassierung  
(Fein-, Grob- und  
Basisschliessungen)  
(siehe Kapitel 4)

Gemäss übergeordneter Rechtsprechung, sowie dem Geodatenmodell für die ÖREB-Daten, sind Strassen, welche beidseitig an Bauzonen angrenzen, als Bauzone zu betrachten. Demgegenüber sind Strassen ausserhalb der Bauzonen als Nichtbauzonen zu klassieren. Im Zonenplan werden die Feinerschliessungstrassen der zugehörigen Bauzone zugeordnet und entsprechend eingefärbt. Die Basis- und Groberschliessungsstrassen innerhalb der Bauzonen werden der Verkehrszone zugeordnet und ausserhalb des Siedlungsgebietes der Verkehrsfläche.

Zonenplan 2001



Änderungsplan

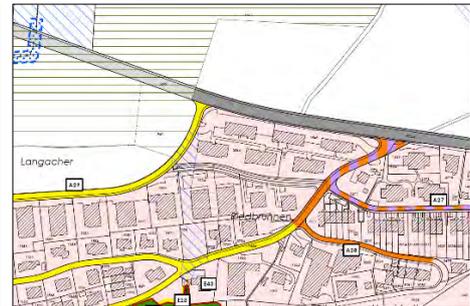


Abb. 53: Ausschnitte Zonenplan rechtskräftig und Änderungsplan, Anpassungen infolge der Strassenklassierungen

## 7.3 Änderungen B1-B32 [kant. Nutzungsplanung und Nichtbauzonen]

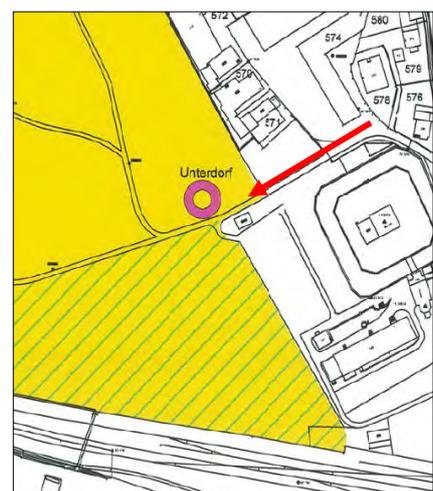
Methodik  
Kant. Nutzungsplanung

Hinsichtlich der Änderung des Perimeters im kantonalen Nutzungsplan „Naturschutzgebiet Frauenwinkel (rechtskräftig 01.01.2006) müssen die Flächen der Gemeinde auf den Perimeter abgestimmt werden.

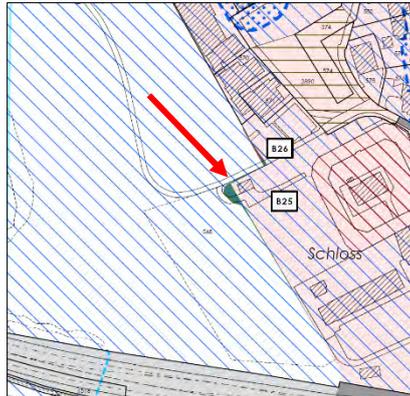
Zonenplan 2001



Kant. Nutzungsplan, Frauenwinkel



### Änderungsplan



Zuweisung zu Schutzzone hist. und kult. Stätten

Abb. 54: Kant. Nutzungsplan Frauenwinkel

Methodik Nichtbauzonen

Des Weiteren werden in dieser Methodik die Flächen des übrigen Gemeindegebiets in der Nichtbauzone den angrenzenden Zonen zugewiesen.

### Zonenplan 2001



### Änderungsplan



Abb. 55: Ausschnitte Zonenplan rechtskräftig und Änderungsplan, Anpassung des übrigen Gemeindegebiets

## 7.4 Änderungen C1-C217 [entlang Seeuferlinie]

Methodik Seeuferlinie

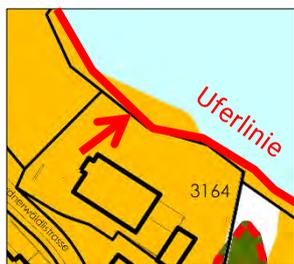
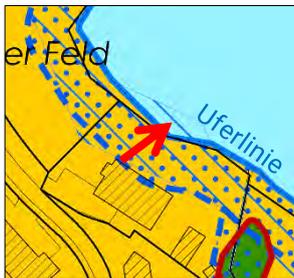
Beim Übertrag der massgebenden Uferlinie zeigen sich stellenweise Abweichungen zwischen Zonengrenze, dem Gewässer gemäss Uferlinie und dem Gewässer gemäss amtlicher Vermessung. Es handelt sich um Nachführungen aufgrund der festgesetzten Uferlinie. Die Nachführungen, der Grundnutzungen haben keinen Einfluss auf die 15-m-Gewässerraumzone.

Für die Bereinigung entlang der Uferlinie wird der Methodik-Raster der Arbeitshilfe «Uferlinien von stehenden Gewässern in kommunalen Nutzungsplanungen» verwendet. Je nachdem zu welchem Typ die Schnittflächen zwischen der festgesetzten Uferlinie und den rechtskräftigen Zonenabgrenzungen

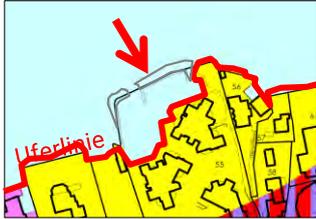
eingeordnet werden, müssen entsprechende Nachführungen im Nutzungsplan vorgenommen werden.

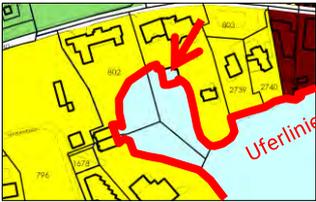
	Typ A (Regelfall)	Typ B (Regelfall)	Typ B1	Typ C
<b>Festgesetzte Uferlinie verläuft</b>	innerhalb der Nutzungszone	innerhalb Gewässer	innerhalb Gewässer (Insel im Wasser)	innerhalb Gewässer (Gebäude; Bootshaus)
<b>Zu prüfende Anpassung</b>	Auszonung	Fläche der benachbarten Zone zuweisen (Einzonung)	Zuweisung der Insel als übriges Gemeindegebiet	Einzonung

Abb. 56: Typen gemäss Arbeitshilfe

Typ A	
<p><b>Ausgangslage:</b> Die Uferlinie verläuft innerhalb einer Nutzungszone (Bau oder Nicht-Bauzone) gemäss rechtskräftigem Zonenplan.</p>	
<p><b>Behandlung:</b> Diese Bereiche werden von der Nutzungszone „ausgeklammert“ und dem Gewässer zugewiesen (Neu = Gewässer).</p> <p>Es handelt sich um keine „Auszonung“, da die Flächen gemäss Art. 24 Abs. 4 BauR nicht an die anrechenbare Landfläche in Bezug auf die Ausnützung angerechnet werden können. Es handelt sich um Nachführungen an die tatsächlichen Verhältnisse.</p>	

Typ B	
<p><b>Ausgangslage:</b> Die Uferlinie verläuft innerhalb des Gewässers und somit ausserhalb einer Nutzungszone gemäss Zonenplan. Gemäss AV-Bodenbedeckung ist dies beispielsweise als «Gartenanlage» gekennzeichnet.</p>	
<p><b>Behandlung:</b> Die Flächen werden einer Nutzungszone zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt entsprechend der angrenzenden Nutzungszone.</p>	

<b>Typ B1</b>	
<p><b>Ausgangslage:</b> Die Uferlinie verläuft unabhängig der Insel entlang des Ufers. (bestehende Insel = Gewässer)</p>	
<p><b>Behandlung:</b> Die Inseln werden in das übrige Gemeindegebiet zugeteilt. Eine Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone wäre nicht zweckmässig.</p>	

<b>Typ C</b>	
<p><b>Ausgangslage:</b> Die Uferlinie liegt innerhalb des Gewässers. Die entsprechende Bodenbedeckung an dieser Stelle bezeichnet ein Gebäude (Bootshaus oder ähnliches Gebäude).</p>	
<p><b>Behandlung:</b> Die Flächen werden einer Nutzungszone zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt entsprechend der angrenzenden Nutzungszone.</p>	

Bereinigung Nutzungszonen  
aufgrund Uferlinie

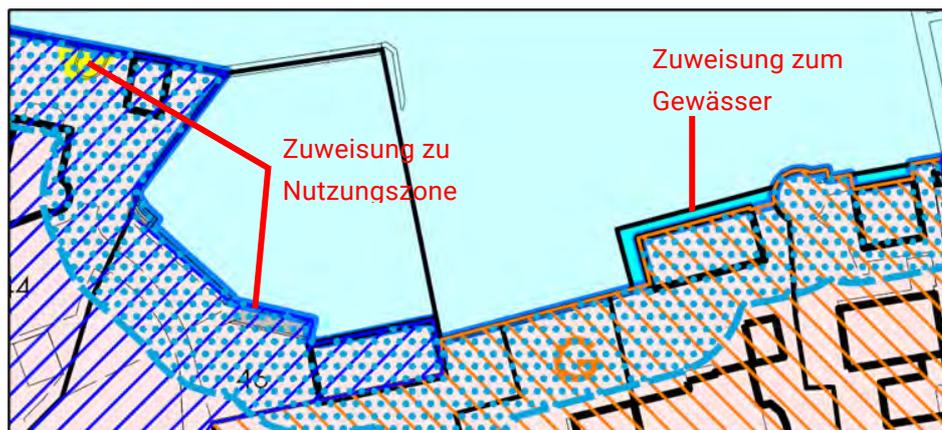
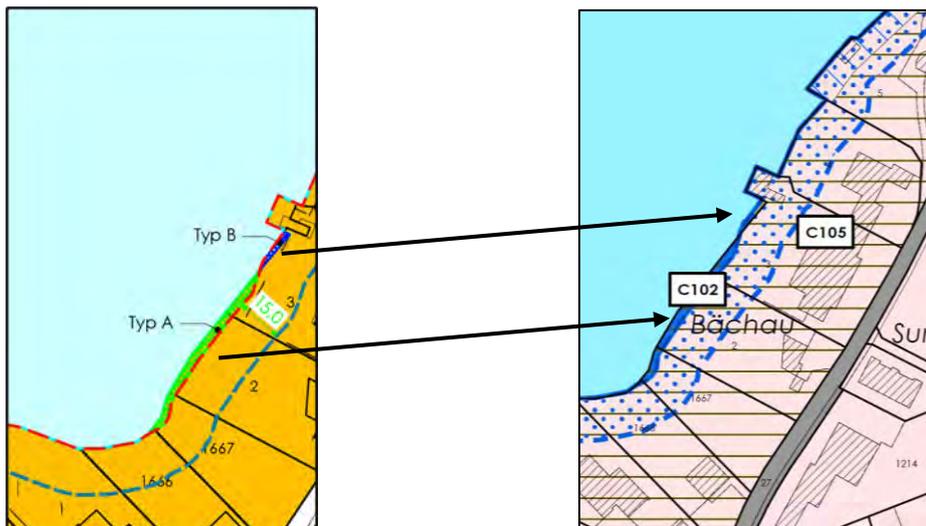


Abb. 57: Beispiel Differenzen Uferlinie / Gewässer / Nutzungszone



**Abb. 58:** Ausschnitte zur Bereinigung der Zonenabgrenzung entlang der Uferlinie der Typen A und B.

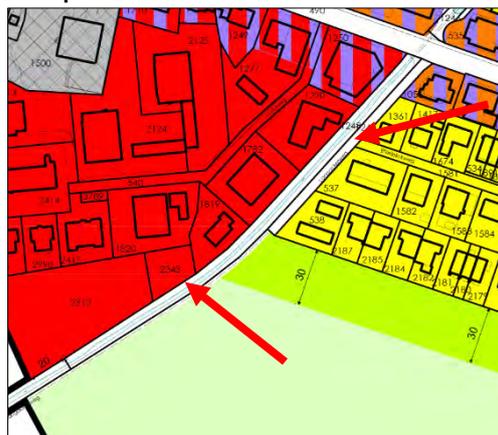
Die gesamten Nachführungen der Typen A, B, B1 und C sind in der Beilagenmappe Dokument B Umsetzung Uferlinie ersichtlich.

### 7.5 Änderungen D1-D27 [entlang der Fliessgewässer]

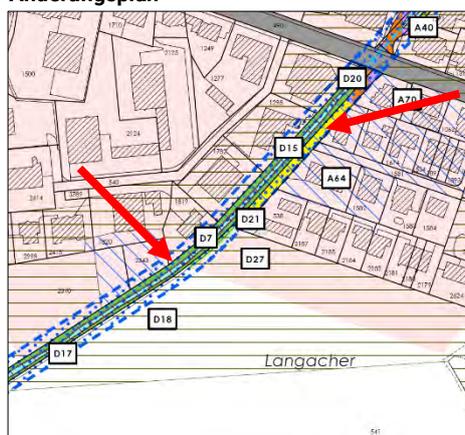
Methodik Fliessgewässer

Entlang von Fliessgewässern entstanden aufgrund von Änderungen der Waldfeststellungen, Änderungen des Fluss-/Bachverlaufs oder aufgrund der Digitalisierung bzw. genaueren Vermessung Flächen des übrigen Gemeindegebiets. Diese Flächen werden vorwiegend der Freihaltezone zugewiesen. Grenzt eine Feinerschliessung an ein Fliessgewässer, wird die Fläche der zugehörigen Bauzone zugewiesen.

**Zonenplan 2001**



**Änderungsplan**

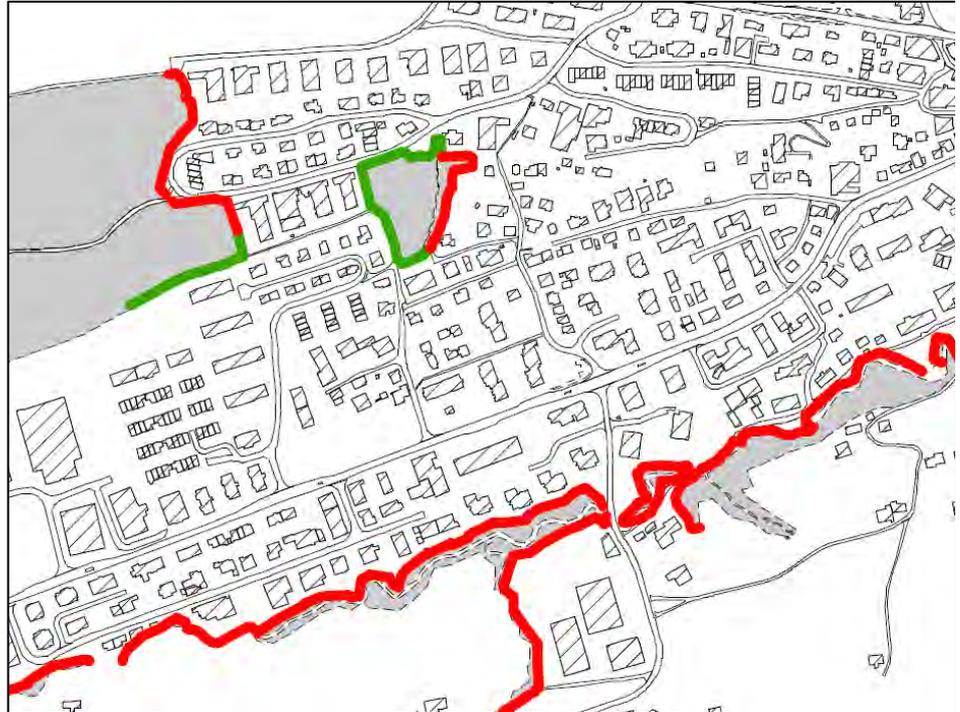


**Abb. 59:** Ausschnitte Zonenplan rechtskräftig und Änderungsplan, Nachführungen des übrigen Gemeindegebiets entlang der Fliessgewässer

## 7.6 Änderungen E1-E81 [entlang von Waldfeststellung]

Methodik Wald

Einzelne Waldgrenzen wurden vor und andere nach der erstmaligen Digitalisierung des Zonenplans im Jahr 2002 festgestellt. Die Waldfeststellungen vor Oktober 2001 (—) wurden bereits bei der Digitalisierung berücksichtigt, jene nach 2001 (—) erst in den nachfolgenden Überarbeitungen.



**Abb. 60:** Ausschnitt und Legende Methodikplan Wald

	Verfügung Waldgrenze vor dem Jahr 2001
	Verfügung Waldgrenze im Jahr 2001 oder später
	Wald gemäss Daten der amtlichen Vermessung

Bei der Digitalisierung des Zonenplans im Jahr 2002 wurden die Waldflächen der Amtlichen Vermessung übernommen. Diese waren teilweise kleiner als noch im Zonenplan von 1994 (RRB Nr. 557, 29.03.1994). Die Bauzonen wurden vom Zonenplan 1994 übernommen und blieben gleich gross, dies anstelle der im Jahr 1983 genehmigten Bauzonen im grösseren Umfang. Dadurch kam es bei der Digitalisierung des Zonenplans zu Fehlern, da die Differenzflächen «weiss» blieben. Diese Flächen werden in der vorliegenden Revision bereinigt. Es handelt sich grösstenteils nicht um Neueinzonungen, sondern um Korrekturen eines Zonenplanfehlers. Beispiele sind unter Kapitel 9.3.5 oder in der Beilage M ersichtlich.

Spezialfall  
übriges Gemeindegebiet auf  
der Parzelle Nr. 3182

Das übrige Gemeindegebiet im Umfang von ca. 8'200 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 3182 bleibt vorläufig im übrigen Gemeindegebiet und wird in der nächsten Gesamtrevision behandelt.

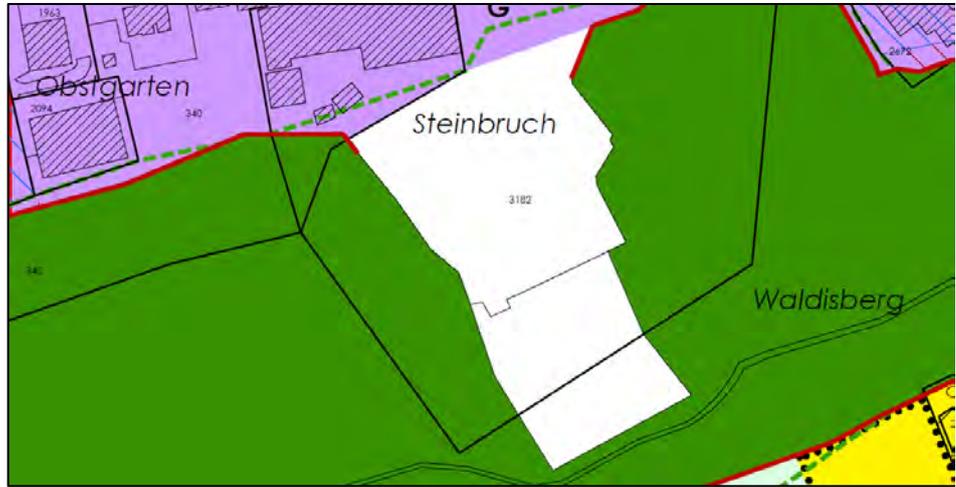


Abb. 61: Ausschnitt Zonenplan Entwurf mit Spezialfall

Spezialfall  
übriges Gemeindegebiet

Auf der Parzelle Nr. 956 in Pfäffikon liegt die Hütte des «Forstvereins» im übrigen Gemeindegebiet. Gemäss kantonaler Vorprüfung bedingt eine Zuweisung dieser Flächen zu Wald ein separates Verfahren. Die Flächen werden daher im übrigen Gemeindegebiet belassen.

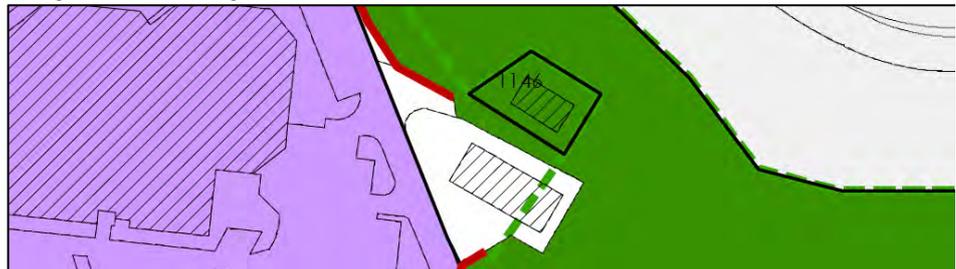


Abb. 62: Ausschnitt Zonenplan Entwurf mit Spezialfall

Spezialfall  
übriges Gemeindegebiet

Auf der Parzelle Nr. 248 in Bäch liegt zwischen zwei Waldstücken eine Fläche im übrigen Gemeindegebiet. Gemäss kantonaler Vorprüfung bedingt eine Zuweisung dieser Flächen zu Wald ein separates Verfahren. Die Flächen werden daher im übrigen Gemeindegebiet belassen.



Abb. 63: Ausschnitt Zonenplan Entwurf mit Spezialfall

## 7.7 Zusammenstellung der Zonenplanänderungen

Folgende Zusammenstellung zeigt die Veränderung der verschiedenen Bau- und Nichtbauzonen. Zwei Zonen zeigen eine Abnahme der Fläche auf. Zum einen ist es das übrige Gemeindegebiet und zum anderen ist es das Gewässer. Der Grund dafür ist die Festsetzung der Uferlinie entlang des Zürichsees.

[Alle Flächenangaben in m<sup>2</sup>]

Zone	Nachführungen Kategorie A infolge Strassenklassierungen			Nachführungen Kategorie B Nichtbauzonen und Kant. Nutzungsplanung			Nachführungen Kategorie C entlang Seeuferlinie			Nachführungen Kategorie D entlang der Fliessgewässer			Nachführungen Kategorie E entlang von Waldfeststellung		
	Reduktion	Zuweisung	Subtotal	Reduktion	Zuweisung	Subtotal	Reduktion	Zuweisung	Subtotal	Reduktion	Zuweisung	Subtotal	Reduktion	Zuweisung	Subtotal
K	0	1'056	1'056	0	23	23	31	572	541	0	0	0	0	0	0
Z	0	2'179	2'179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
W2	0	24'809	24'809	0	0	0	399	1'549	1'150	0	0	0	0	2'561	2'561
L2	0	351	351	0	364	364	1'356	4'221	2'865	0	0	0	0	701	701
W3	0	9'281	9'281	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	147	147
W4	0	9'324	9'324	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	503	503
WG3	0	7'238	7'238	0	822	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0
WG4	0	6'338	6'338	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	929	929
G	0	3'392	3'392	0	246	246	45	101	56	0	0	0	0	1'515	1'515
I1	0	70	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316	316
I2	0	7'947	7'947	0	188	188	185	1'045	860	0	0	0	0	0	0
SSN	0	745	745	0	0	0	135	222	87	0	0	0	0	0	0
OE	439	86	-354	0	0	0	211	1'874	1'663	0	0	0	0	1'937	1'937
SPE	0	1'194	1'194	0	431	431	0	0	0	0	87	87	0	562	562
SHK	0	0	0	0	130	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F	0	0	0	0	71	71	243	7	-235	0	6'615	6'615	0	84	84
RG	0	0	0	0	2'100	2'100	0	0	0	0	0	0	0	566	566
VZ	0	439	439	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	843	843
LW	0	867	867	0	18'826	18'826	135	849	714	742	0	-742	0	0	0
ÜG	74'793	0	-74'793	24'296	0	-24'296	1'287	441	-845	6'034	0	-6'034	10'663	0	-10'663
Wa	0	0	0	0	17	17	0	119	119	0	0	0	0	0	0
WaS	0	0	0	0	1'077	1'077	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ge	84	0	-84	0	0	0	9'714	2'739	-6'975	0	75	75	0	0	0

Abb. 64: Übersicht der Flächenänderung aller Zonen. Unterteilt in die verschiedenen Kategorien A-E. (Detailliert in Beilagenmappe Dokument G ersichtlich).

## 8. Mehrwertabgabe

### 8.1 Gesetzliche Grundlagen

Ausgleich von  
Planungsvorteilen

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verpflichtet die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln (Art. 5 RPG). Dabei sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20% auszugleichen. Das kantonale Recht muss dabei mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgleichen.

Einführung Mehrwertabgabe

Mit der Anpassung des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes hat der Kanton Schwyz die rechtliche Grundlage für die Einführung einer Mehrwertabgabe geschaffen.

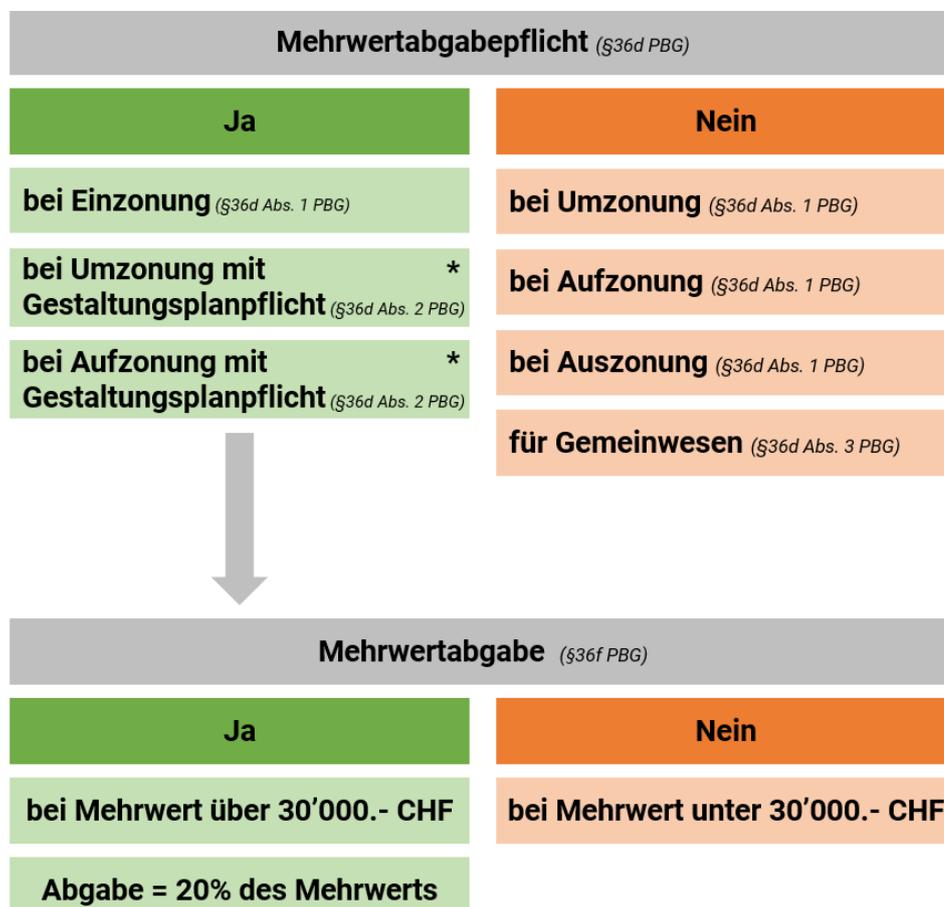


Abb. 65: Schema Verfahren Mehrwertabgabe

\* Nur bei Festlegung der Gemeinde im kommunalen Baureglement. Innerhalb der Gemeinde Freienbach zum jetzigen Zeitpunkt nicht der Fall.

## 8.2 Mehrwertabgabepflicht

Mehrwertabgabepflicht In einem ersten Schritt ist zu klären, ob eine Mehrwertabgabepflicht besteht. Dazu hält §36d Abs. 1 PBG fest; «*Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet.*»

### 8.2.1 Ausnahmen

- Ausnahmen Die Mehrwertabgabepflicht besteht nur bei Einzonungen. Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht zusätzlich eine Mehrwertabgabepflicht einführen (§36d Abs. 2 PBG). Die Gemeinde Freienbach hat bis heute keine solche Regelung. Eine rechtliche Grundlage für eine Mehrwertabgabe bei Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht besteht nicht.
- Gemeinwesen Erfolgt eine Ein-, Um- oder Aufzonung für ein Gemeinwesen, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten (§36d Abs. 3 PBG). Unter Gemeinwesen fallen öffentlich-rechtliche Körperschaften, welche Steuern erheben dürfen. Dies sind Bund, Kanton, Bezirk, Gemeinde und öffentlich-rechtliche Kirchgemeinden. Um von der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen zu sein, muss das Gemeinwesen zwingend Grundeigentümer sein. Der jeweilige Zweck der Anpassung des Zonenplans ist dabei nicht relevant. Korporationen, Genossamen oder Genossenschaften fallen nicht unter das Gemeinwesen.
- Strassenflächen Die Zuweisung von Strassenflächen (weissen ÜG-Flächen) führen zu keiner Mehrwertabgabepflicht, wenn diese Flächen bereits heute faktisch (und gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung) zu den Bauzonen gehören (vgl. Urteile Bger. 1A.140/2003 vom 18. März 2004 und 1A.10/2004 vom 18. Oktober 2004). Bei den Nachführungen aufgrund der Strassenklassierung handelt es sich damit um keine Einzonungen.

### 8.2.2 Abgabepflicht

Definitive Abgabepflicht Erst mit der Genehmigung der Nutzungsplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht definitiv fest und lässt diese im Grundbuch anmerken (§36e Abs. 2 PBG).

## 8.3 Mehrwertabgabe

Mehrwert In einem weiteren Schritt ist die tatsächliche Mehrwertabgabe festzustellen. Massgebend dazu ist der Mehrwert. Dieser bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Zonenplanänderung (§36f Abs. 2 PBG).

Hierbei spielen veränderte Nutzungsmöglichkeiten eine grosse Rolle. Neben einer vergrösserten Geschossfläche können auch neue mögliche Sitzplätze oder die Möglichkeit für Garagenbauten zu einem Mehrwert führen (falls sie vorher nicht möglich waren).

Die vorliegende Teilrevision / Nachführung der Nutzungsplanung bereinigt verschiedenste Flächen im Zonenplan. Diese, teilweise sehr kleinen, Nachführungen können zu besseren Nutzungsmöglichkeiten (z.B. mehr anrechenbare Landfläche) führen. Die Motivation zur Anpassung des Zonenplans spielt dabei keine Rolle. Daher unterliegen Sie auch der Mehrwertabgabepflicht.

### 8.3.1 Verkehrswertschätzung

Verkehrswertschätzung Die amtliche Verkehrswertschätzung wird durch die Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Liegenschaftenschätzung durchgeführt. Dabei wird der Mehrwert zwischen den Verkehrswerten vor und nach der Zonenplanänderung geschätzt.

Mehrwert unter 30'000.- Fr. Liegt der Mehrwert unter 30'000 Fr. wird keine Mehrwertabgabe erhoben (§36f Abs. 1 PBG).

Mehrwert über 30'000.- Fr. Liegt der Mehrwert über 30'000 Fr. ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Aufgrund der unterschiedlichen Landpreise kann dies auch bereits aber einer geringen Anzahl Quadratmeter der Fall sein. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen 20% des Mehrwerts.

Folgendes Beispiel soll die Berechnung der Mehrwertabgabe verdeutlichen:

	m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup>	CHF Total
Zone A (vor Zonenplanänderung)	20 m <sup>2</sup>	1000.-	20'000.-
Zone B (nach Zonenplanänderung)	20 m <sup>2</sup>	4500.-	90'000.-
Mehrwert			70'000.-
<b>Mehrwertabgabe (20% des Mehrwerts)</b>			<b>14'000.-</b>

	m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup>	CHF Total
Zone A (vor Zonenplanänderung)	9 m <sup>2</sup>	1000.-	9'000.-
Zone B (nach Zonenplanänderung)	9 m <sup>2</sup>	4000.-	36'000.-
Mehrwert			27'000.-
<b>Mehrwertabgabe (entfällt, da Mehrwert unter 30'000.-)</b>			<b>-</b>

### 8.3.2 Verfahren Mehrwertabgabe

Verfahren Der Gemeinderat stellt, gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung, die Höhe der Mehrwertabgabe fest. Der Gemeinderat hört den Abgabepflichtigen an, bevor er die Höhe der Mehrwertabgabe verfügt (§36g Abs. 1 PBG). Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderats kann beim Verwaltungsgericht

angefochten werden (§36g Abs. 3 PBG). Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt (§36g Abs. 2 PBG).

Kanton/Gemeinde	Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen steht zu einem Drittel dem Kanton und zu zwei Dritteln der Gemeinde zu. Bei Um- oder Aufzonungen (sofern durch die Gemeinde festgelegt) steht die Mehrwertabgabe vollständig der Gemeinde zu (§36f Abs. 4 PBG).
Infrastrukturvertrag	Anstatt der Mehrwertabgabe (Gemeindeanteil) kann der Gemeinderat bei Einzonungen sowie Um- oder Aufzonungen einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag mit dem Abgabepflichtigen abschliessen (§36h Abs. 1 PBG).

### **8.3.3 Fälligkeit der Abgabe**

Abgabepflicht	Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wie eine Veräusserung wirken (§36i Abs. 2 PBG).
---------------	--

## 9. Einschätzung Mehrwertabgabepflicht

### 9.1 Einschätzung

Einschätzung ohne  
Verbindlichkeit

**Während des laufenden Nutzungsplanverfahrens können noch keine definitiven Abgabepflichten und Abgabewerte festgestellt werden.**

Die Abgabepflicht wird bei der Genehmigung des Regierungsrats festgestellt. Die Abgabehöhe wird nachgelagert ermittelt und durch die Gemeinde verfügt. Nachfolgend werden Einschätzungen einer möglichen Mehrwertabgabepflicht vorgenommen. **Dies stellt keine verbindliche Feststellung der Mehrwertabgabepflicht sowie der Mehrwertabgabe dar.** Die Liste mit den Zonenplanänderungen und der unverbindlichen Einschätzung einer Mehrwertabgabepflicht ist der Beilagenmappe Dokument L zu entnehmen. Diese Beilage ist nicht verbindlich und dient der Information.

### 9.2 Richtwerte Landpreise

Richtwerte

Die Kantonale Steuerverwaltung hat im Jahr 2020 Richtwerte für Baulandpreise der Gemeinden veröffentlicht. Die Richtwerte wurden für das Jahr 2017 ermittelt und gelten für eingezontes, nicht überbautes Bauland.

Gde Nr.	Gemeinde Ortschaften	Zentrumszone Kernzone	Wohnzone	Wohn- und Gewerbezone	Gewerbezone	Industriezone
<b>29</b>	<b>Freienbach</b>					
29-01	Freienbach	1000 - 3000	1000 - 4500	1000 - 2500	600 - 1500	500 - 1100
29-02	Pfäffikon	1000 - 3500	1000 - 4500	1000 - 2500	600 - 1500	500 - 1100
29-03	Bäch	1000 - 3000	1000 - 4500	1000 - 2500	600 - 1500	500 - 1100
29-04	Wilten	1000 - 2500	900 - 3500	900 - 2500	600 - 1500	---
	Hurden	1000 - 3500	1000 - 4500	---	---	---

**Abb. 66:** Ausschnitt Richtwerte 2017 für Baulandpreise, Kantonale Steuerverwaltung Schwyz

Der massgebende Landpreis vor und nach der Zonenplanänderung hängt von vielfältigen Faktoren ab und unterscheidet sich stark für die einzelnen Ortsteile. Die Richtwerte 2017 für Baulandpreise gelten daher nur als Richtwertangabe ohne Mitberücksichtigung individueller Verhältnisse.

## 9.3 Einschätzungsbeispiele

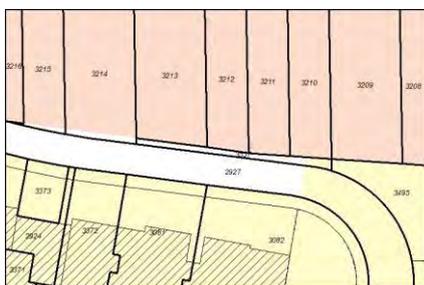
Nachfolgend werden beispielhafte Zonenplanänderungen auf deren mögliche Mehrwertabgabepflicht untersucht. Für jede Nachführungskategorie im Zonenplan (A-E) wird ein Beispiel aufgezeigt.

### 9.3.1 Beispiel Nachführungen infolge Strassenklassierungen, Kat. A

Bei den Nachführungen aufgrund von Strassenklassierungen handelt es sich hauptsächlich um Strassenflächen im Gemeinwesen. In diesen Fällen sind grundsätzlich keine Mehrwertabgaben fällig (§36d Abs. 3 PBG). Ebenfalls handelt es sich bei den Strassenflächen (weisse ÜG-Flächen) bereits heute faktische um Bauzonen.

Die Strassenflächen sind wie generell auf dem Gemeindegebiet von Freienbach im Zonenplan weiss eingezeichnet und dem übrigen Gebiet zugeordnet. Die Tatsache, dass die Strassen nicht als Bauzone ausgewiesen sind, bedeutet aber nicht, dass allfällige Bauvorhaben nach den Regeln über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zu beurteilen wären. Das Bundesgericht hat in mehreren Fällen erkannt, dass Erschliessungsanlagen für in der Bauzone gelegene (Wohn-)Bauten grundsätzlich zur Bauzone gehören. Mehrheitlich sind die Strassenflächen von Bauzonen umgeben, was der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet ebenfalls nicht entgegensteht. Somit ist die Mehrheit der Nachführungen infolge Strassenklassierungen nicht mehrwertabgabepflichtig.

Ebenfalls handelt es sich um nicht anrechenbare Landflächen (keine Ausnützung). Einzelne konkrete Fälle sind jedoch auf die Mehrwertabgabe zu untersuchen (private Flächen mit anrechenbaren Landflächen). Hier entsteht ein Mehrwert, welcher unter Umständen abgabepflichtig ist.



Beispiel ZP rechtskräftig



Beispiel ZP Entwurf

Zuweisung der Bereiche vom übrigen Gemeindegebiet zur Wohnzone W2

Im obigen Beispiel ist die kleine Änderung **A28** auf der Parzelle Nr. 3537 (→) voraussichtlich mehrwertabgabepflichtig, da es sich um ca. 22m<sup>2</sup> handelt und sich die bauliche Ausnützung der Parzelle erhöht (=Mehrwert). Es handelt sich

um anrechenbare Landflächen. Es ist jedoch fraglich, ob sich der Mehrwert über 30'000.- befinden wird.

### 9.3.2 Beispiel Nachführungen infolge kant. Nutzungsplanung und Nichtbauzonen, Kat. B

Bei den Nachführungen aufgrund von kantonalen Nutzungsplanungen und Nichtbauzonen handelt es sich um Flächen, welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugeordnet sind. Dazu zählen Flächen von Verkehrsanlagen, Landwirtschaftsflächen aber auch private Flächen, welche teilweise aufgrund geänderter Vermessungsdaten entstanden sind. Da es sich um Einzonungen handelt, unterliegen diese der Mehrwertabgabepflicht (Ausnahme für Gemeinwesen). Mehrheitlich wird durch die Neuzeu- teilung kein Mehrwert entstehen (z.B: üG zu Landwirtschaftszone). Einzelne Fälle sind jedoch auf die Mehrwertabgabe zu untersuchen (private Flächen mit anrechenbaren Landflächen). Hier entsteht ein Mehrwert, welcher unter Um- ständen abgabepflichtig sein könnte.



Beispiel ZP rechtskräftig



Beispiel ZP Entwurf

Zuweisung der Bereiche vom übrigen Gemeindegebiet zu Wald (B19) und Wohn- und Gewerbezone WG3 (B18).

Im obigen Beispiel ist die Änderung **B19** auf der Parzelle Nr. 2731 (→) voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig, da es sich um keine Einzonung handelt.

Die Änderung **B18** unterliegt voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht, da es sich um ca. 73m<sup>2</sup> (ÜG in WG3) handelt und sich die bauliche Ausnutzung der Parzelle erhöht (=Mehrwert). Es handelt sich um anrechenbare Landflächen. Der Mehrwert wird voraussichtlich über der Grenze von CHF 30'000.- liegen.

### 9.3.3 Beispiel Nachführungen infolge Festsetzung Seeuferlinie, Kat. C

Aufgrund der Festsetzung der Uferlinie sind im Bereich des Ufers verschiedene Plannachführungen vorzunehmen. Dabei sind Ungenauigkeiten zwischen der heutigen Zonierung, der Wasserfläche und der Uferlinie entstanden, welche in der vorliegenden Teilrevision nachgeführt werden.

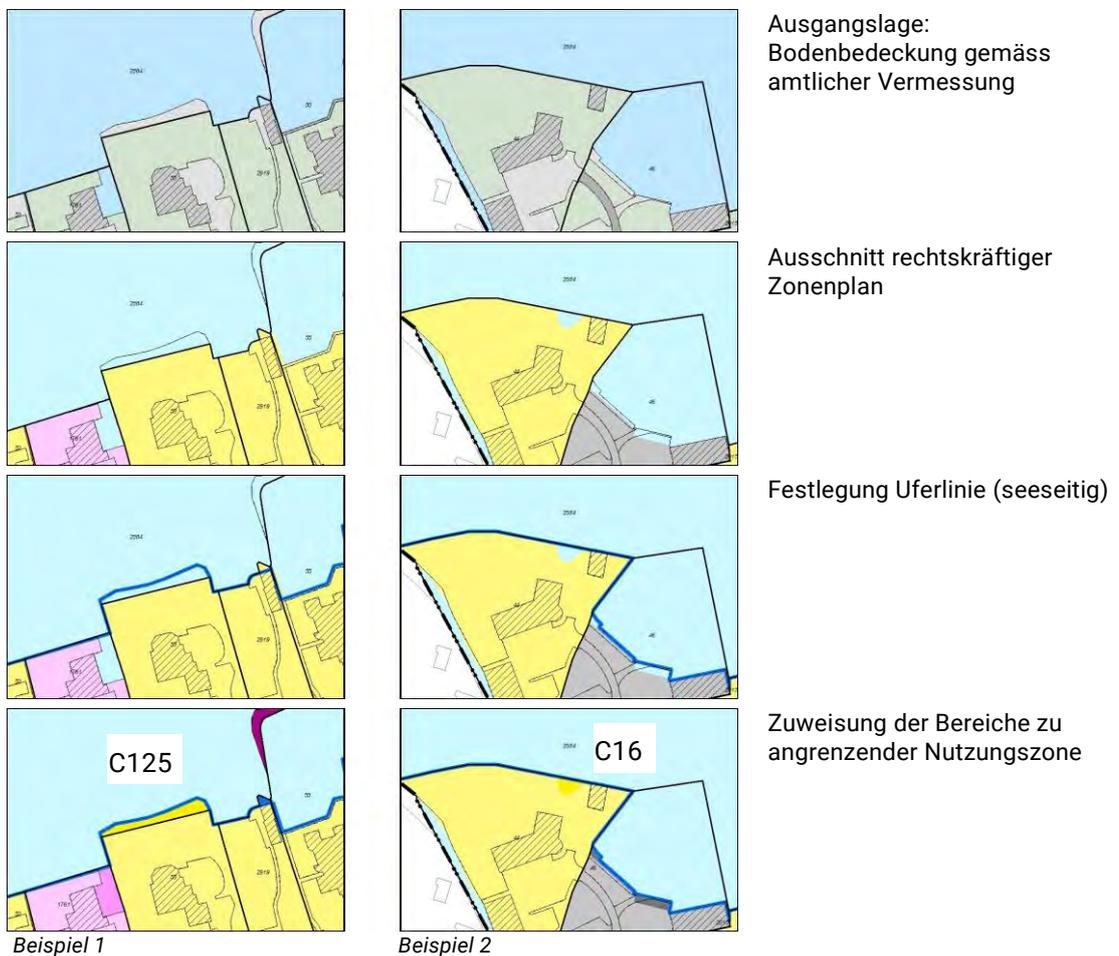
Annahme vor Zonenplanänderung	Teilweise liegen die Flächen gemäss rechtskräftigem Zonenplan ausserhalb der Bauzonen (Gewässerfläche) oder waren aufgrund der Bodenbedeckung nicht anrechenbar. Daher war keine bauliche Ausnützung möglich. Ebenfalls gilt gegenüber Seen ein Gewässerabstand von 20m ab der Grenze der Wasserzone (§66 Abs. 1 PBG).
Annahme nach Zonenplanänderung	Falls es sich um anrechenbare Landflächen handelt, erhöht sich die entsprechende anrechenbare Bruttogeschossfläche auf der jeweiligen Parzelle. Durch den Gewässerabstand von 20m (§66 Abs. 2 PBG), den Gewässerraum von 15m (Art. 41b Abs. 1 GSchV) sowie allfällige Naturgefahren sind die baulichen Möglichkeiten direkt am Ufer stark eingeschränkt. Die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten sind somit teilweise nicht immer konsumierbar. Innerhalb des Gewässerraums sind dadurch nur extensive landwirtschaftliche Nutzungen möglich (Art. 41c GSchV). Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann jedoch die Behörde zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten bewilligen (Art. 41c Abs. 1a <sup>bis</sup> GSchV). Somit sind entlang des Ufers geringe bauliche Möglichkeiten unter Umständen zulässig oder die Nutzung kann in den benachbarten Bereich transportiert werden.
Richtwerte Landpreise	<p>Der Mehrwert gegenüber Gewässerflächen zur Landhauszone 2, Wohnzone 2, Kernzone oder Spezialzone Seeufernutzung wird mit ca. CHF 3'000.- geschätzt. Damit würden alle Flächen über 10 m<sup>2</sup> der Mehrwertabgabe unterstehen (da Mehrwert über CHF 30'000.-).</p> <p>Der Mehrwert gegenüber Gewässerflächen zur Gewerbezone und Industriezone 2 wird mit ca. CHF 2'000.- geschätzt. Hier würden alle Flächen über 15 m<sup>2</sup> der Mehrwertabgabe unterstehen (da Mehrwert über CHF 30'000.-).</p> <p>Die Motivation zur Anpassung des Zonenplans spielt keine Rolle. Somit können auch kleinere Nachführungen zu besseren Nutzungsmöglichkeiten und somit höheren Mehrwerten führen.</p> <p>Teilweise werden Nutzungszonen gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan in Gewässerflächen umgezont. Diese Flächen sind Wasserflächen und für die bauliche Ausnützung nicht anrechenbar. Daher sind keine Minderwerte feststellbar.</p>
Fazit	Mit den obigen Annahmen würden bereits Flächen ab 10m <sup>2</sup> / 15m <sup>2</sup> mehrwertabgabepflichtig. Massgebend ist jedoch der genaue Mehrwert der Flächen, welcher vorliegend nur abgeschätzt werden kann.

Ein Grossteil der Flächen, welche vom Gewässer in Bauzonen eingezont werden, wären somit mehrwertabgabepflichtig.

Tatsächlich liegen alle Flächen entlang der Seeuferlinie im Gewässerraum, wonach die baulichen Möglichkeiten eingeschränkt sind. Auch ist vielerorts die Seeparzelle betroffen, welche aus der vorliegenden Anpassung voraussichtlich keinen Mehrwert ziehen kann (Gemeinwesen). Voraussichtlich ist bei diesen Fällen keine Mehrwertabgabe zu leisten.

### Typ 1 - Uferlinie

Zuweisung von Landflächen zu einer Nutzungszone



C125: Einzonungen für das Gemeinwesen unterliegen gemäss §36d Abs. 3 PBG keiner Mehrwertabgabepflicht. Beim obigen Beispiel 1 liegt die Änderung C125 im Eigentum des Kantons Schwyz, wonach keine Mehrwertabgabepflicht besteht.

C16: Da es sich um eine Einzonung mit anrechenbaren Landflächen handelt, erhöht sich die entsprechende bauliche Ausnützung der jeweiligen Parzelle. Ebenfalls verändern sich die baulichen Möglichkeiten der tangierten Flächen.

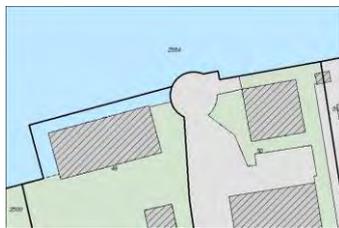
**Daher unterliegen diese Änderungen voraussichtlich der**

**Mehrwertabgabepflicht.** Die baulichen Möglichkeiten dieser Flächen sind durch den Gewässerraum eingeschränkt, daher wird voraussichtlich ein Grossteil dieser Flächen unter dem Mehrwert von CHF 30'000.- liegen.

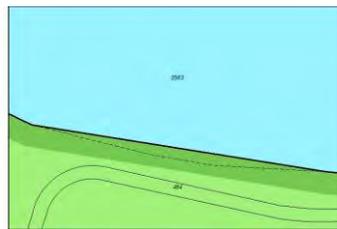
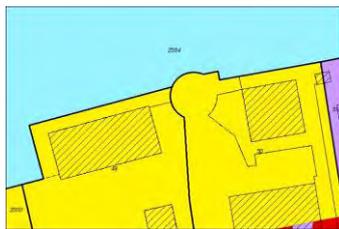
Beispiel 2: = **Nr. C16** Zuweisung von 40 m<sup>2</sup> Gewässer in Wohnzone W2  
 Mehrwertsteigerung pro m<sup>2</sup> = Annahme CHF 3'000.-  
 40 m<sup>2</sup> á 3'000.- = CHF 120'000.- Mehrwert  
 120'000.- \*20% = **CHF 24'000.- Mehrwertabgabe**

### Typ 2 - Uferlinie

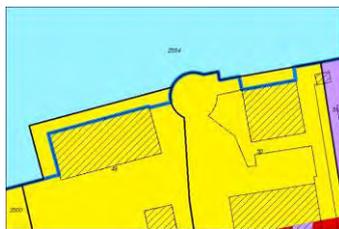
Zuweisung von Nutzungszonen zum Gewässer (Nichtbauzone)



Ausgangslage:  
 Bodenbedeckung gemäss  
 amtlicher Vermessung  
  
 Bestätigung gemäss Luftbild =  
 Gewässer



Ausschnitt rechtskräftiger  
 Zonenplan



Festlegung Uferlinie (landseitig)



Zuweisung der Bereiche zu  
 Gewässer

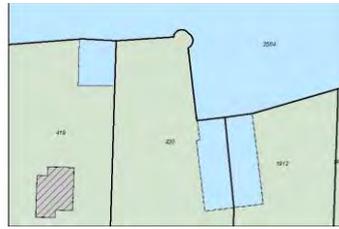
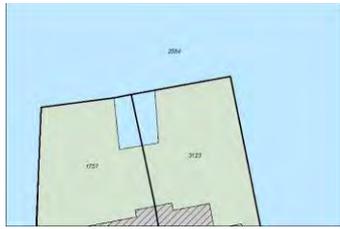
Beispiel 1

Beispiel 2

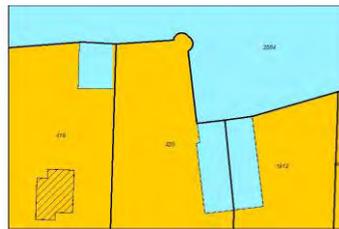
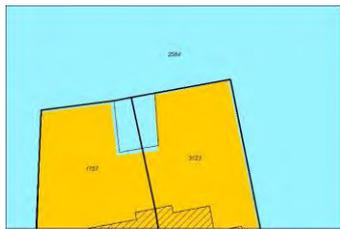
Bei den Änderungen des Typs 2 handelt es sich nicht um anrechenbare Landflächen (vor und nach der Zonenplannachführung). Die entsprechende bauliche Ausnutzung der jeweiligen Parzelle wird daher nicht reduziert. Es entsteht kein Minderwert. **Daher unterliegen diese Änderungen voraussichtlich keiner Entschädigungspflicht.**

### Typ 3 - Uferlinie

Zuweisung von Gewässerflächen zu einer Nutzungszone (Bootshaabe)



Ausgangslage:  
Bodenbedeckung gemäss  
amtlicher Vermessung  
Bootshaabe = Gewässer



Ausschnitt rechtskräftiger  
Zonenplan



Festlegung Uferlinie (seeseitig)



Zuweisung der Bereiche zu  
angrenzender Nutzungszone

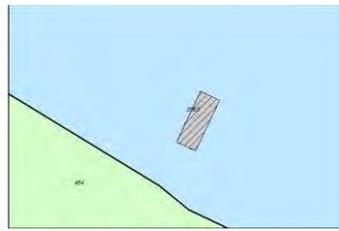
Beispiel 1

Beispiel 2

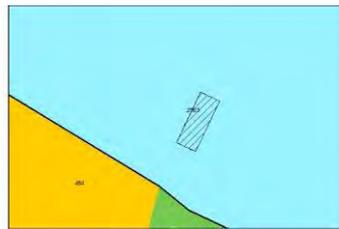
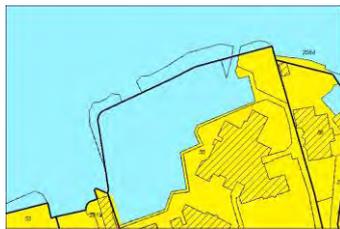
Bei den Änderungen des Typs 3 handelt es sich nicht um anrechenbare Landflächen (Bootshaaben = Gewässer). Die entsprechende bauliche Ausnützung der jeweiligen Parzelle wird daher nicht erhöht. Es entsteht kein Mehrwert. Daher unterliegen diese Änderungen voraussichtlich keiner Mehrwertabgabepflicht.

### Typ 4 - Uferlinie

Zuweisung von Gewässer zu übrigem Gemeindegebiet



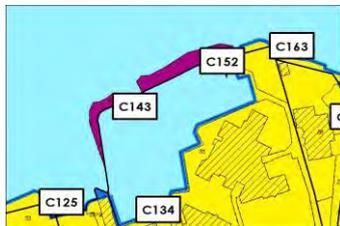
Ausgangslage:  
Bodenbedeckung gemäss  
amtlicher Vermessung



Ausschnitt rechtskräftiger  
Zonenplan



Festlegung Uferlinie



Zuweisung der Bereiche zu  
zum übrigem Gemeindegebiet  
(C143, C152, C158)

(zur besseren Lesbarkeit weinrot darge-  
stellt)

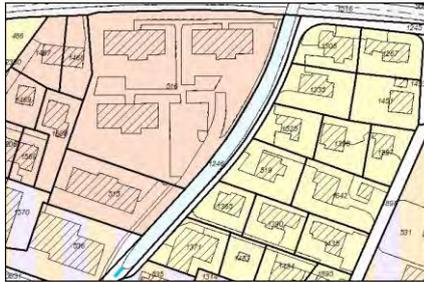
Beispiel 1

Beispiel 2

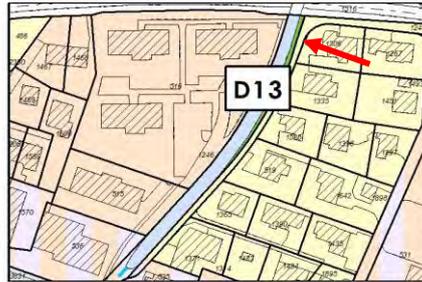
Bei den Änderungen des Typs 4 handelt es sich um Flächen ohne bauliche Ausnützung. Durch die Zuteilung vom Gewässer zum übrigem Gemeindegebiet wird die bauliche Ausnützung sowie die baulichen Möglichkeiten der jeweiligen Parzelle/Landfläche nicht beeinträchtigt. Es entsteht kein Mehrwert. Daher unterliegen diese Änderungen voraussichtlich keiner Mehrwertabgabepflicht.

### 9.3.4 Beispiel Nachführungen infolge Fließgewässer, Kat. D

Bei den Nachführungen aufgrund der Fließgewässer handelt es sich um Uferbereiche der Gewässer, welche sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet oder innerhalb der Landwirtschaftszone befinden. Da es sich mehrheitlich nicht um Einzonungen handelt (Umzonung ÜG zu bspw. Freihaltezone), unterliegen diese nicht der Mehrwertabgabepflicht (Art. 36d Abs. 1 PBG).



Beispiel ZP rechtskräftig



Beispiel ZP Entwurf

Zuweisung der Bereiche vom übrigen Gemeindegebiet zur Freihaltezone (D13).

Das obige Beispiel **D13** auf der Parzelle Nr. 3537 (→) ist keine Einzonung und daher nicht mehrwertabgabepflichtig.

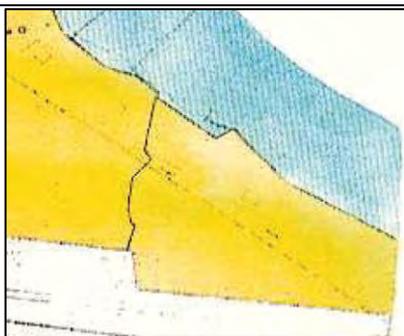
### 9.3.5 Beispiel Nachführungen infolge Waldfeststellung, Kat. E

Bei diesen Nachführungen handelt es sich nur in seltenen Fällen um Neueinzonungen mit einer Mehrwertabgabepflicht. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend dokumentiert.

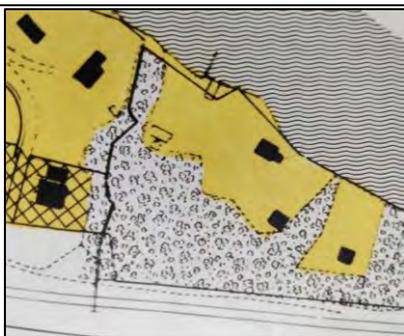
Vom 25. Juni bis zum 26. Juli 1982 erfolgte die öffentliche Auflage des überarbeiteten Zonenplans von 1972. Die Urnenabstimmung erfolgte am 28. November 1982 und die Genehmigung durch den Regierungsrat mit RRB 837 am 17. Mai 1983 (Zonenplan 1983). Waldflächen wurden in diesem Zonenplan noch keine festgesetzt. 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 zwei Beispiele aufgezeigt, wie die Mehrwertabgabe zu beurteilen ist. Im Anhang M sind alle Fälle, bei denen es sich um Zuweisungen von Nichtbauzonen zu Bauzonen (Ausnahme öffentliche Zonen) handelt untersucht.



Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



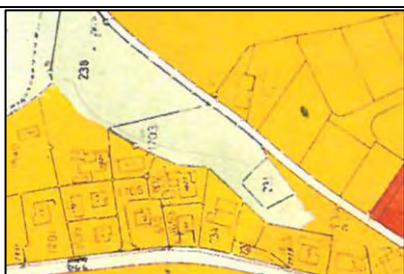
Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage)

Die vorliegenden Änderungen E59, E61, E40, E35, E72 betreffen Nachführungen infolge Waldfeststellungen.

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.**



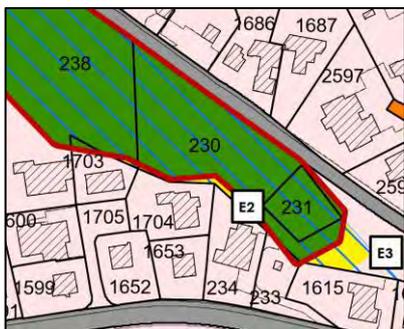
Zonenplan 1983



Zonenplan 1994



Digitalisierter Zonenplan 1994+  
(im Jahr 2002)



Änderungsplan Zonenplan  
(Stand öffentliche Auflage)

Die vorliegenden Änderungen E2 (120 m<sup>2</sup>) und E3 (175 m<sup>2</sup>) betreffen Nachführungen infolge Waldfeststellungen.

Die Waldfeststellung wurde am 17. Juni 2002 in Kraft gesetzt.

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. **Die Nachführungen unterliegen voraussichtlich der Mehrwertabgabepflicht.**