Teilrevision «Nachführungen Nutzungs-planung», vorzeitige Beschlussfassung

Freienbach entwickelt sich weiter und muss seine räumliche Entwicklung vorausschauend steuern. Unterschiedliche Nutzungsansprüche, die Siedlungsentwicklung, der Verkehr sowie der Schutz von Landschaft und Umwelt müssen aufeinander abgestimmt werden. Die Gemeinde muss dabei abwägen, wo Entwicklung möglich ist, wo sie begrenzt werden soll und welche Qualitäten erhalten bleiben müssen.

Verlässliche Grundlagen für Freienbach

Die Nutzungsplanung ist eine gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe der Gemeinde. Sie legt fest, wie der Boden genutzt werden kann und nach welchen Grundsätzen sich Freienbach räumlich weiterentwickelt. Mit der vorliegenden Teilrevision «Nachführungen Nutzungsplanung», vorzeitige Beschlussfassung, aktualisiert die Gemeinde die planerischen Grundlagen und schafft eine verbindliche Basis für die Zukunft.
Damit sich Freienbach geordnet, ausgewogen und qualitätsvoll weiterentwickeln kann, müssen Siedlung, Mobilität und Umwelt gemeinsam betrachtet werden. Die fünf Ortsteile sollen ihren Charakter bewahren, während neuer Wohnraum und Arbeitsplätze dort entstehen, wo eine gute Erschliessung gewährleistet ist. Gleichzeitig sollen attraktive Begegnungsorte geschaffen werden und die wertvollen Natur- und Landschaftsräume erhalten bleiben.



Abb. 1: Zusammenspiel Siedlung, Mobilität und Umwelt

Der erste Schritt
Die Nutzungsplanung der Gemeinde Freienbach, bestehend aus Zonenplan, Erschliessungsplan und den zugehörigen Reglementen, ist über 30 Jahre alt. Die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und räumlichen Rahmenbedingungen haben sich seither wesentlich verändert. Ebenfalls sind seither neue gesetzliche Anforderungen von Bund und Kanton in Kraft getreten.
Um den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen einer geordneten Siedlungs- und Raumentwicklung Rechnung zu tragen, sollen die bestehenden Regelungen an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Ziel ist es, die räumliche Entwicklung zielgerichtet und bedarfsgerecht zu steuern sowie eine nachhaltige und qualitätsvolle Entwicklung des Gemeindegebiets sicherzustellen. Mit dem kommunalen Richtplan von 2019 besteht eine behördenverbindliche Planungsgrundlage. Darauf aufbauend möchte der Gemeinderat die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung auf die Zukunft ausrichten.

Der Gemeinderat hat sich für ein etappenweises Vorgehen entschieden. In einem ersten Schritt werden der Zonenplan und das Baureglement mit folgenden Themenfeldern aktualisiert:
- Ausscheidung von Gewässerräumen für die Fliessgewässer
- Ausscheidung von Gefahrenzonen
- Festlegung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen
- Umsetzung von plangrafischen Nachführungen

Dieser erste Schritt stellt noch keine gesamthafte Überprüfung und Erneuerung der Nutzungsplanung dar. Diese erfolgt in nachfolgenden Schritten. Die entsprechenden Vorlagen werden der Stimmbevölkerung zu einem späteren Zeitpunkt separat unterbreitet.

Das weitere Vorgehen
Die Stimmberechtigten beraten anlässlich der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2026 über die nachfolgenden Themenfelder und überweisen die Teilrevision «Nachführungen Nutzungsplanung», vorzeitige Beschlussfassung, an die Urne. An der Gemeindeversammlung sind Abänderungsanträge nicht zulässig. Mit der Urnenabstimmung am 28. Februar 2027 können die Stimmberechtigten der Sachvorlage zustimmen oder diese ablehnen.

Nach einer positiven Urnenabstimmung gelangt die Vorlage zur Genehmigung an den Regierungsrat. Nach der Genehmigung stehen aktualisierte Plangrundlagen für die bevorstehende gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung in den Bereichen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zur Verfügung. Damit werden wichtige Grundlagen für die weitere Entwicklung von Freienbach geschaffen.

Ausgangslage und Aufteilung der Vorlage

Der Gemeinderat arbeitet seit dem Jahr 2016 an der Teilrevision «Nachführungen Nutzungsplanung». Es fanden bereits zwei Vorprüfungen beim Volkswirtschaftsdepartement sowie vom 27. November 2020 bis 12. Februar 2021 das öffentliche Mitwirkungsverfahren statt.

Im Sommer 2022 wurde die Teilrevision «Nachführungen Nutzungsplanung» von Zonenplan und Baureglement öffentlich aufgelegt. Im anschliessenden Rechtsmittelverfahren prüften aufgrund von Beschwerden zunächst der Regierungsrat und später das Verwaltungsgericht spezifische Umsetzungsinhalte. Dabei wurden einzelne Inhalte bestätigt, während andere, insbesondere die Ausscheidung der Gewässerräume entlang des Seeufers, zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen wurden. Aufgrund der notwendigen Neuprüfung entlang des Seeufers und der Dringlichkeit weiterer Themen hat sich der Gemeinderat entschieden, die Inhalte verfahrenstechnisch zu trennen.

Die bestätigten Inhalte gelangen zur vorzeitigen Beschlussfassung an die Stimmbürgerschaft: erst an die Gemeindeversammlung und am 28. Februar 2027 an die Urnenabstimmung. Nach einer positiven Abstimmung kann die Vorlage beim Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden.

Die herausgelösten Inhalte (Gewässerräume der stehenden Gewässer) werden überarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt erneut öffentlich aufgelegt.

Vorliegende vorzeitige Beschlussfassung



Abb. 2: Themenübersicht mit herausgelöstem Teil «Gewässerräume stehende Gewässer» (gestrichelte Umrandung)

Die Themenbereiche im Überblick

Die vier Themenbereiche, die zur vorzeitigen Beschlussfassung gelangen, werden hier in Kürze vorgestellt. Die ausführlicheren Erläuterungen zu den einzelnen Themenbereichen finden Sie auf den nachfolgenden Seiten, die Detailpläne zu den Änderungen ab Seite 103.

1) Ausscheidung der Gewässerräume für die Fliessgewässer

Bäche und Flüsse benötigen ausreichend Raum, um natürlich fliessen zu können. Dieser Raum ist wichtig für den Erhalt wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie für einen wirksamen Hochwasserschutz. Dieser Raum ist im Zonenplan zu sichern. Die Gewässerräume entlang des Zürichsees sind nicht Bestandteil dieser Vorlage und werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

2) Ausscheidung von Gefahrenzonen

Gefährdete Gebiete wie Überschwemmungs-, Rutschungs- oder Steinschlaggebiete werden auf Grundlage der kantonalen Naturgefahrenkarte im Zonenplan erfasst. Je nach Stärke der Gefährdung gelten dort unterschiedliche Baueinschränkungen.

3) Festlegung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Gemäss den Vorgaben des Bundes ist bei Strassen- und Schienenverkehrsflächen künftig zwischen Verkehrszonen und Verkehrsflächen zu unterscheiden. Bisher waren diese Flächen grösstenteils dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Diese Unterscheidung wird im Zonenplan eingeführt und im Baureglement geregelt.

4) Plangrafische Nachführungen

Der Zonenplan wird an verschiedenen Stellen aktualisiert. Dazu gehören Strassenklassierungen, Flächen entlang von Fliessgewässern sowie Abweichungen aus bisherigen Waldfeststellungen und kantonalen Nutzungsplänen. Nachführungen im Zusammenhang mit dem Seeufer sind mit der dortigen Ausscheidung der Gewässerräume zu koordinieren und werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Sämtliche Unterlagen zur vorzeitigen Beschlussfassung sind unter www.freienbach.ch und auf der Bauabteilung, Gemeindehaus Schloss, Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon einsehbar oder können bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung (bauamt@freienbach.ch) bestellt werden.

Die Themenbereiche im Detail

1) Ausscheidung der Gewässerräume für die Fliessgewässer

Grundlagen

Das Gewässerschutzgesetz verlangt, dass für oberirdische Gewässer genügend Raum freigehalten wird. Dieser Raum ist wichtig für die natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Hochwasserschutz und für die Gewässernutzung. Grundsätzlich sind für alle Fliessgewässer Gewässerräume im Zonenplan auszuscheiden. Auf eine Ausscheidung kann in besonderen Fällen jedoch verzichtet werden wie zum Beispiel im Wald, in Sömmerungsgebieten, bei eingedolten oder künstlichen Gewässern sowie bei sehr kleinen Fliessgewässern. Bei einem solchen Verzicht muss nachgewiesen werden, dass keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Grundlage für die Bemessung des Gewässerraums ist einerseits die Lage innerhalb oder ausserhalb eines Schutzgebiets und andererseits die natürliche Breite des Fliessgewässers, welche durch den Zustand des Uferbereichs (natürlich oder verbaut) beeinflusst werden kann.

Der Gewässerraum liegt mittig über der Gewässerachse. Bis die Gewässerräume im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt und genehmigt sind, gelten die strengeren Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Darum möchte der Gemeinderat die Gewässerräume möglichst rasch verbindlich festlegen.

Auswirkungen

Die ermittelten Gewässerräume werden im Zonenplan als Gewässerraumzone festgelegt. Diese überlagert die Grundnutzung und schränkt die Nutzung der betroffenen Flächen ein. Allfällige Nutzflächen können jedoch auf dem verbleibenden, ausserhalb des Gewässerraums liegenden Teil der Liegenschaft genutzt werden. Diese Einschränkungen ergeben sich unmittelbar aus den Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes.

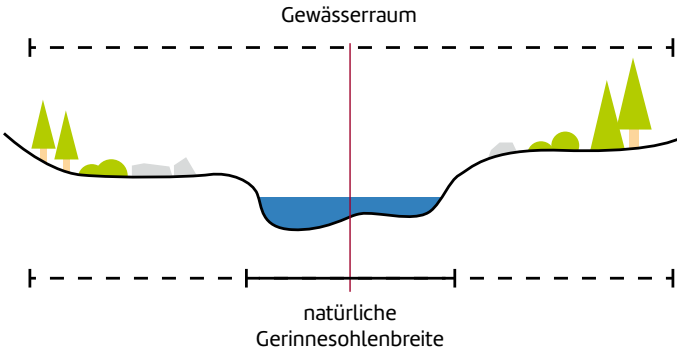


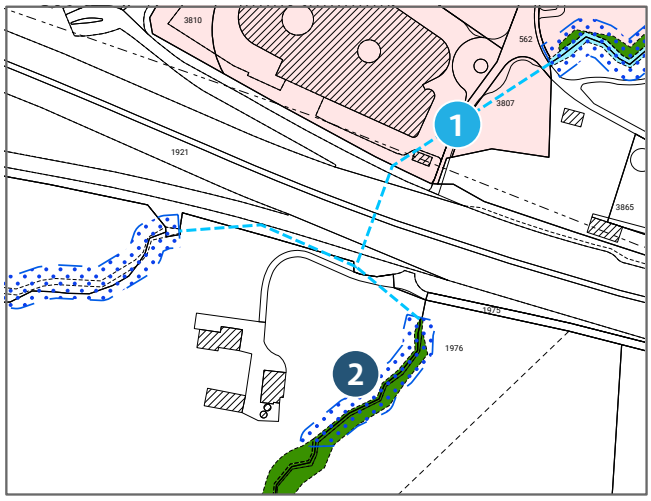
Abb. 4: Schematische Darstellung Gewässerraum

In der Gewässerraumzone sind neue Bauten und Anlagen nur in Ausnahmefällen zulässig. Etwa wenn sie standortgebunden sind oder im öffentlichen Interesse liegen wie zum Beispiel Wanderwege oder Brücken. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen geniessen Bestandesgarantie. Im Gewässerraum ist auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Welche Liegenschaften von einer Änderung betroffen sind, ist in den Detailplänen ab Seite 103 ersichtlich.

«Lage innerhalb Schutzgebiet» Art. 41a Abs. 1 GSchV		**«Lage ausserhalb Schutzgebiet» Art. 41a Abs. 2 GSchV**	
Beispiel mit natürlicher Gerinnesohlenbreite (nat. GSB): **bis max. 1 m**	Beispiel mit natürlicher Gerinnesohlenbreite (nat. GSB): **4 m**	Beispiel mit natürlicher Gerinnesohlenbreite (nat. GSB): **bis max. 2 m**	Beispiel mit natürlicher Gerinnesohlenbreite (nat. GSB): **4 m**
Breite des Gewässerraums: 11 m	**Breite des Gewässerraums: 6 × nat. GSB + 5 m = 29 m**	**Breite des Gewässerraums: 11 m**	**Breite des Gewässerraums: 2.5 × nat. GSB + 7 m = 17 m**
Ab Achse je 5.5 m	*Ab Achse je 14.5 m*	*Ab Achse je 5.5 m*	*Ab Achse je 8.5 m*

Abb. 3: Beispielhafte Berechnungen des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV)



1 **Fliessgewässer eingedolt**
Verzicht auf Gewässerraum

2 **Offenes Fliessgewässer**
Ausscheidung Gewässerraum

Bauzonen

Wald

Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan mit Festlegung Gewässerraumzone

Die neue Gewässerraumzone wird unter Art. 48a Baureglement wie folgt festgesetzt:

Neuer Art. 48a Gewässerraumzone

[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.

Mit der Festlegung des Gewässerraums wird die bisherige Bestimmung im Art. 30 Abs. 2 Baureglement ersatzlos aufgehoben. Entlang von stehenden Gewässern gelten bis zur Festlegung weiterhin die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung von 20 m.

~~**Art. 30 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.~~

2) Ausscheidung von Gefahrenzonen

Grundlagen

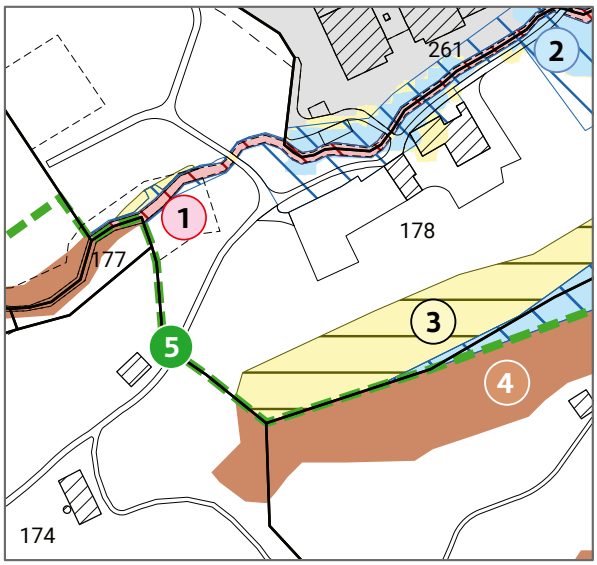
In Gebieten mit Naturgefahren wie beispielsweise Überschwemmungen, Hangrutschen oder Steinschlägen müssen im Zonenplan Gefahrenzonen bezeichnet werden. Dabei wird die kantonale Naturgefahrenkarte in den Zonenplan übertragen.

Auswirkungen

Im Zonenplan erscheinen die Gefahrenzonen rot (erheblich), blau (mittel) und gelb (gering). Sie überlagern die Grundnutzung. Je nach Gefährdung kann die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke eingeschränkt oder mit Auflagen verbunden sein. Restgefährdungen sowie Gefahrenhinweisbereiche werden im Zonenplan nicht dargestellt, damit dieser gut lesbar bleibt. Welche Liegenschaften von einer Änderung betroffen sind, ist in den Detailplänen ab Seite 121 ersichtlich.

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. 6: Bezeichnung der Gefahrenzonen im Zonenplan (Quelle: Kant. Naturgefahrenstrategie, Revision 2019)



1 **erhebliche Gefährdung gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte**
Festlegung Gefahrenzone rot im Zonenplan

2 **mittlere Gefährdung gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte**
Festlegung Gefahrenzone blau im Zonenplan

3 **geringe Gefährdung gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte**
Festlegung Gefahrenzone gelb im Zonenplan

4 **Gefahrenhinweisbereich (Potentieller Gefahrenbereich)**
Keine Umsetzung im Zonenplan

5 **Gefahrenhinweisbereich (Potentieller Gefahrenbereich)**
Keine Umsetzung im Zonenplan

Bauzonen

Abb. 7: Planausschnitt Synoptische Darstellung Gefahrenkarte und Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden unter Art. 48b Baureglement wie folgt festgesetzt:

Neuer Art. 48b Gefahrenzonen

[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, Rüfen, 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.

3) Festlegung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen

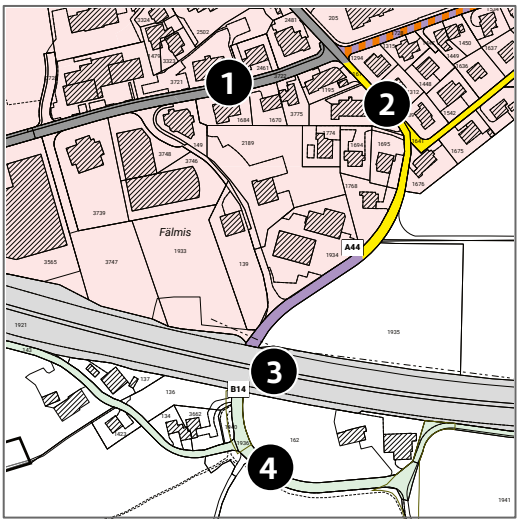
Grundlagen
Die Bundesvorgaben zum Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) verlangen im Zonenplan neu eine klare Unterscheidung zwischen Verkehrszonen und Verkehrsflächen. Innerhalb des Siedlungsgebiets werden übergeordnete Verkehrsanlagen sowie Groberschliessungen als Verkehrszone festgelegt und Feinerschliessungsstrassen den angrenzenden Bauzonen zugewiesen. Übergeordnete Verkehrsanlagen sowie Groberschliessungen ausserhalb des Siedlungsgebiets werden als Verkehrsflächen ausgeschieden. Untergeordnete Erschliessungsstrassen ausserhalb der Bauzone werden der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Auswirkungen
Im Zonenplan werden die bestehenden Strassenflächen überprüft und entsprechend umklassiert. Die neuen Zuweisungen im Zonenplan haben keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der benachbarten Liegenschaften. Welche Liegenschaften von einer Änderung betroffen sind, ist in den Detailplänen ab Seite 141 ersichtlich.

Die Verkehrszone und Verkehrsfläche werden unter Art. 46b und Art. 50a Baureglement wie folgt festgesetzt:

Neuer Art. 46b Verkehrszone
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.

Neuer Art. 50a Verkehrsfläche
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.



1 **Groberschliessung innerhalb des Siedlungsgebiets**
Zuweisung zur Verkehrszone

2 **Feinerschliessung innerhalb des Siedlungsgebiets**
Zuweisung benachbarte Zone

3 **Übergeordnete Strasse**
Zuweisung zur Verkehrsfläche

4 **Untergeordnete Strasse innerhalb Landwirtschaftsgebiet**
Zuweisung zur Landwirtschaftszone

Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse
Wohnzone 2 Geschosse
Gewerbezone
Verkehrszone
Bauzonen
Verkehrsfläche
Landwirtschaftszone

Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan mit Zuweisungen der Strassenflächen

4) Plangrafische Nachführungen

Grundlagen
Die Anforderungen an die Genauigkeit der digitalen Zonenpläne sind in den letzten Jahren gestiegen. Dadurch sind verschiedene plangrafische Nachführungen notwendig.

Diese Änderungen werden in fünf Kategorien unterteilt:

- **Kat. A – Nachführungen infolge Strassenklassierungen**
  Feinerschliessungsstrassen, die an Bauzonen angrenzen, werden der entsprechenden Bauzone zugeordnet.
- **Kat. B – Nachführungen Nichtbauzonen und Kantonale Nutzungsplanung**
  Der Zonenplan wird auf den Perimeter des kantonalen Nutzungsplans «Naturschutzgebiet Frauenwinkel» abgestimmt.
- **Kat. C – Nachführungen entlang der Uferlinie (spätere Etappe)**
  Diese Nachführungskategorie entfällt, weil die Gewässerräume entlang stehender Gewässer nicht Bestandteil dieser Revisionsvorlage sind.
- **Kat. D – Nachführungen entlang von Fliessgewässern**
  Entlang von Fliessgewässern wird der Zonenplan aufgrund aktualisierter Vermessungsdaten nachgeführt.
- **Kat. E – Nachführungen entlang von Waldfeststellungen**
  Die Waldfeststellungen werden mit dem Zonenplan bereinigt, damit die heutigen Verhältnisse korrekt abgebildet sind.

Auswirkungen
Die Nachführungen dienen in erster Linie dazu, den Zonenplan zu bereinigen und an die aktuellen Grundlagen anzupassen. Bei den Nachführungen der Kategorien A, B und D führt dies zu keinen Auswirkungen für die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke. Bei der Kategorie E können sich die Änderungen auf die Bebaubarkeit auswirken. Es handelt sich dabei um Flächen, die von Waldfeststellungen betroffen sind. Dabei ist der gesetzliche Waldabstand zu beachten. Welche Liegenschaften von einer Änderung betroffen sind, ist in den Detailplänen ab Seite 141 ersichtlich.

Hinweis zu möglichen Mehrwertabgaben
Wertsteigerungen von Grundstücken durch Planänderungen können abgabepflichtig sein, insbesondere bei Einzonungen. Der Gemeinderat geht davon aus, dass nur wenige Anpassungen dieser Teilrevision davon betroffen sind. Ob eine Abgabepflicht besteht, wird im Genehmigungsverfahren durch den Regierungsrat festgestellt. Die Mehrwertabgabe wird in einem nachgelagerten und eigenständigen Verfahren festgelegt, an dem neben der Gemeinde auch die Eigentümerinnen und Eigentümer beteiligt werden.

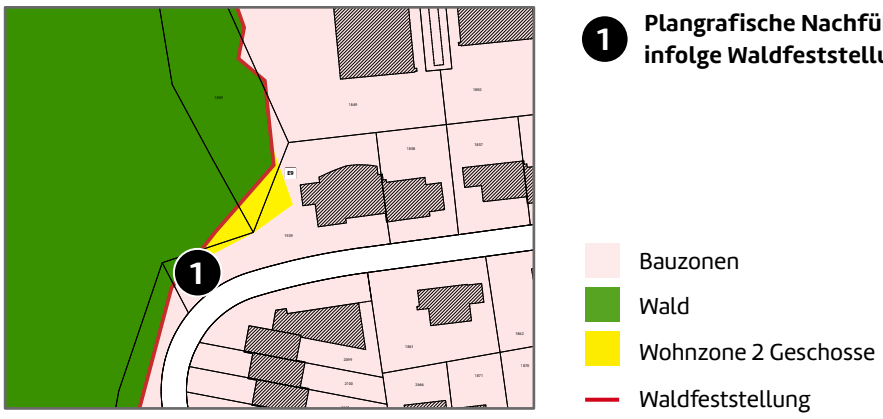


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen aufgrund Waldfeststellungen (Kategorie E)

Unterlagen und Verfahrensablauf

Unterlagen für die Gemeindeversammlung
Aufgrund eines kürzlich gefällten Bundesgerichtsurteils bezüglich kommunaler Botschaften für Gemeindeversammlungen sind alle Inhalte in der Botschaft aufzuzeigen. Der Gemeinderat hat daher entschieden, sämtliche Plandarstellungen in der Botschaft abzubilden. Dabei wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt. Auf den Seiten 100 und 101 finden Sie einen Übersichtplan mit Ausschnitten der Detailpläne. Die einzelnen Detailpläne folgen thematisch geordnet. Ab Seite 102 sind die Detailpläne des Zonenplans mit sämtlichen Änderungen dargestellt.

- Themenbereich Ausscheidung der Gewässerräume für die Fliessgewässer ab Seite 103
- Themenbereich Ausscheidung von Gefahrenzonen ab Seite 121
- Themenbereich Festlegung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen ab Seite 141
- Themenbereich plangrafische Nachführungen mit Nachführungstabelle ab Seite 141
- Zonenplan Entwurf ab Seite 164

Sämtliche Unterlagen zur vorzeitigen Beschlussfassung sind unter www.freienbach.ch und auf der Bauabteilung, Gemeindehaus Schloss, Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon einsehbar oder können bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung (bauamt@freienbach.ch) bestellt werden.

Weiteres Vorgehen
Das Verwaltungsgericht hat die Ausscheidung der Gewässerräume entlang des Seeufers an die Gemeinde zurückgewiesen. Damit die übrigen Inhalte rasch umgesetzt werden können, legt der Gemeinderat sie den Stimmberechtigten zur vorzeitigen Beschlussfassung vor.

Die Gemeindeversammlung berät und überweist die Teilrevision «Nachführungen Nutzungsplanung», vorzeitige Beschlussfassung, an die Urne. **Die Urnenabstimmung findet am 28. Februar 2027 statt.** Wird die Vorlage angenommen, beschliesst der Gemeinderat die Planung und reicht sie zur Genehmigung beim Regierungsrat ein. Der Gemeinderat rechnet im optimalen Fall damit, dass die Teilrevision Ende 2027 in Kraft treten kann. Damit liegen die Voraussetzungen für die vorgesehene umfassende Überprüfung der Nutzungsplanung vor.

Erwägungen und Antrag des Gemeinderats

Die geltende Nutzungsplanung ist über 30 Jahre alt und muss an die heutigen gesetzlichen und planerischen Anforderungen angepasst werden. Die vorzeitige Beschlussfassung ermöglicht es, jene Teile der Nutzungsplanung, die abschliessend geprüft und zur Umsetzung bereit sind, bereits jetzt zu aktualisieren.

Die Stimmberechtigten überweisen die Teilrevision «Nachführungen Nutzungsplanung», vorzeitige Beschlussfassung, an der Gemeindeversammlung an die Urne. Diese Teilrevision umfasst die Ausscheidung der Gewässerräume für die Fliessgewässer, die Gefahrenzonen, die Festlegung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen sowie verschiedene plangrafische Nachführungen. Die Vorlage setzt damit wichtige gesetzliche Vorgaben um, aktualisiert den Zonenplan und bereinigt dessen Darstellung aufgrund neuer Grundlagen und Vermessungsdaten.

Die Gewässerräume entlang der stehenden Gewässer sind nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie werden separat überarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich aufgelegt. Diese Trennung ermöglicht es, die übrigen Inhalte unabhängig von der noch ausstehenden Überarbeitung weiterzuführen.

Die vorzeitige Beschlussfassung schafft Rechtssicherheit und ermöglicht, die aktualisierten Plangrundlagen nach der Genehmigung durch den Regierungsrat zeitnah in Kraft zu setzen. Gleichzeitig bildet sie eine wichtige Grundlage für die anschliessende gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung in den Bereichen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

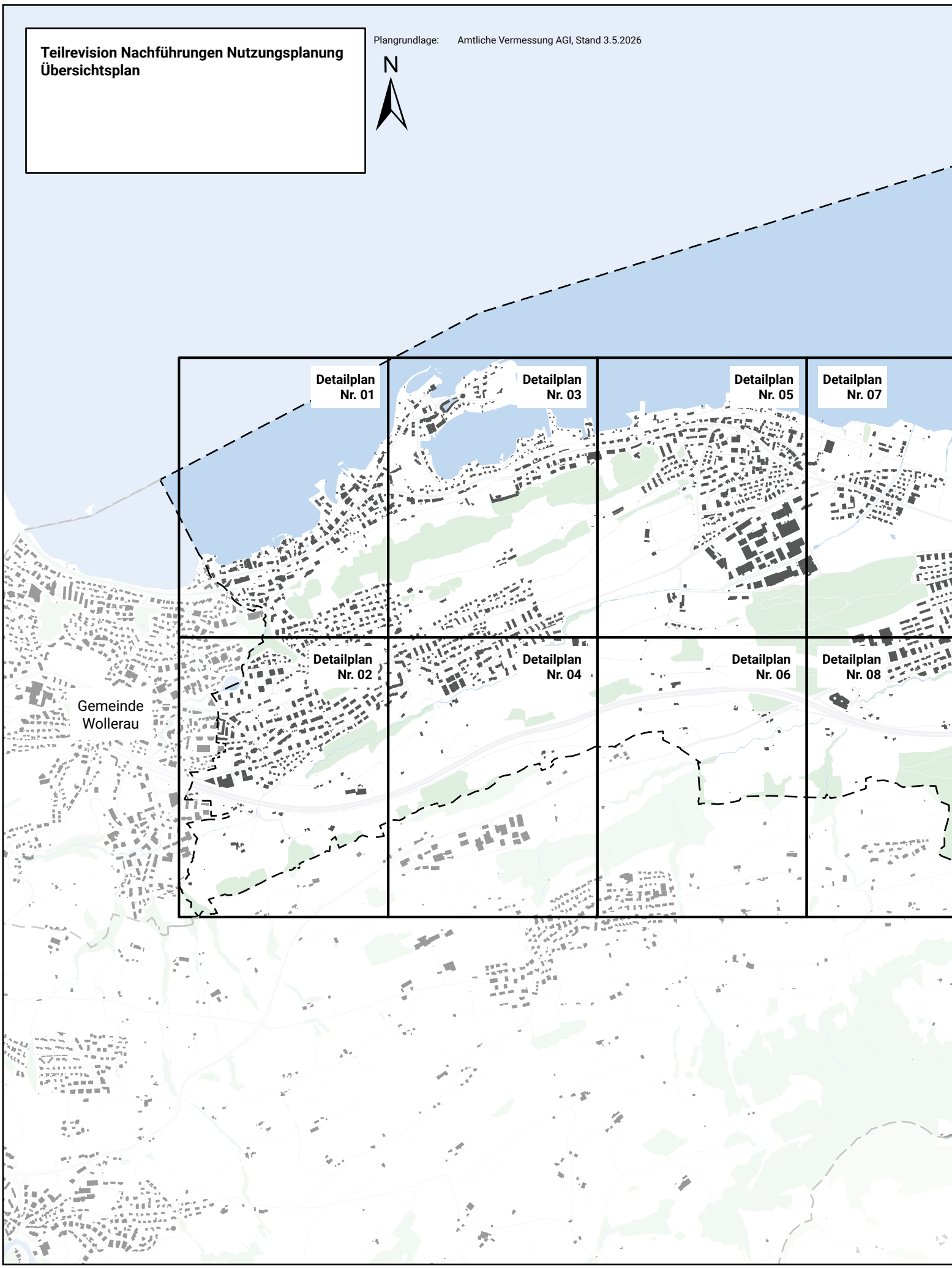
Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorzeitige Beschlussfassung dem öffentlichen Interesse entspricht. Sie ermöglicht eine geordnete Weiterführung der Nutzungsplanung, setzt bereits geprüfte Anpassungen um und schafft Planungssicherheit für die nächsten Schritte. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Teilrevision «Nachführungen Nutzungsplanung», vorzeitige Beschlussfassung, zuzustimmen.

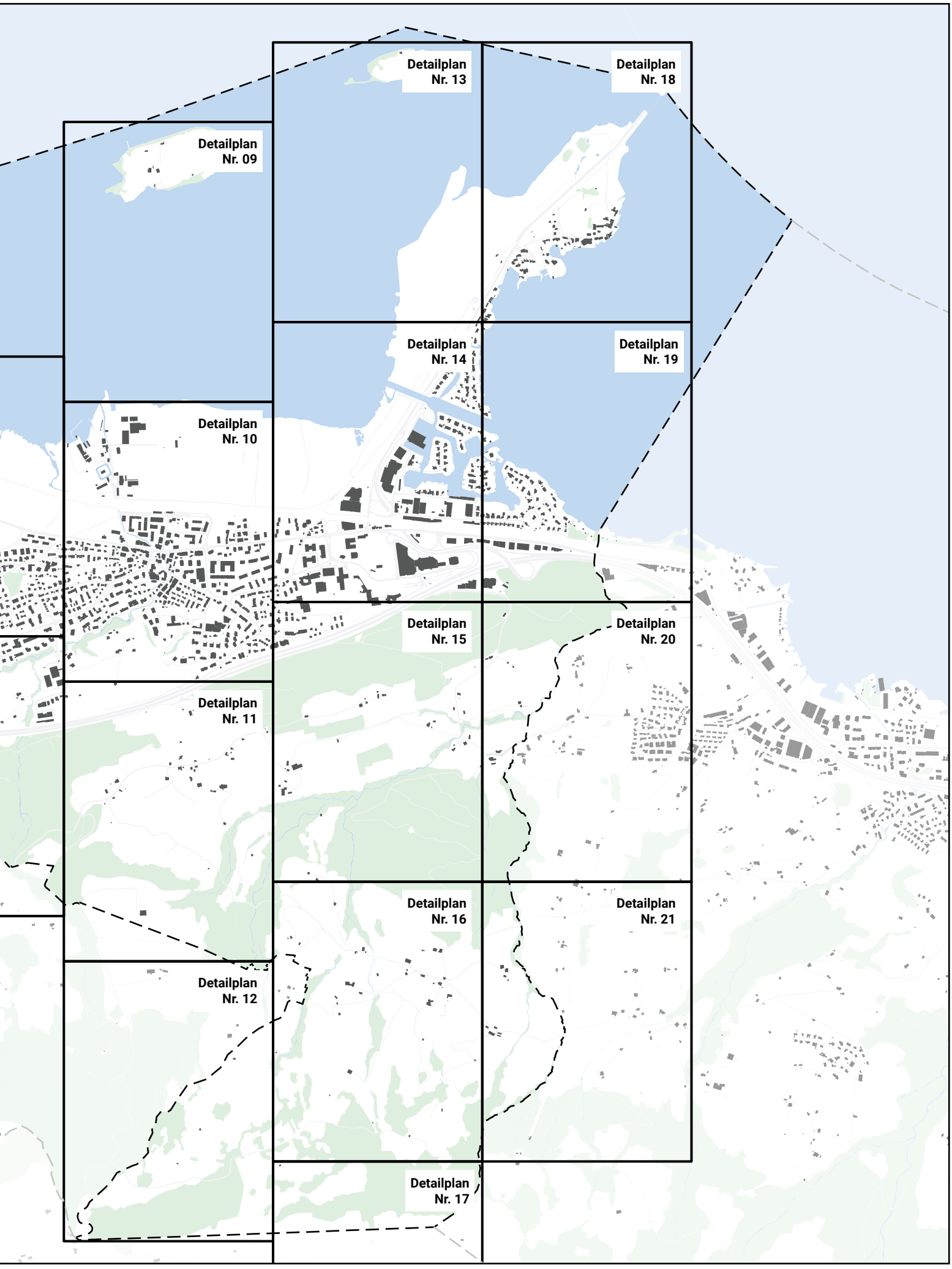
Antrag des Gemeinderats

1. Der Teilrevision «Nachführungen Nutzungsplanung», vorzeitige Beschlussfassung, mit Änderungen des Baureglements und des Zonenplans wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Teilrevision Nachführungen Nutzungsplanung
Übersichtsplan

Plangrundlage: Amtliche Vermessung AGI, Stand 3.5.2026




Detailplan Nr. 13
Detailplan Nr. 18
Detailplan Nr. 09
Detailplan Nr. 14
Detailplan Nr. 19
Detailplan Nr. 10
Detailplan Nr. 15
Detailplan Nr. 20
Detailplan Nr. 11
Detailplan Nr. 16
Detailplan Nr. 21
Detailplan Nr. 12
Detailplan Nr. 17

Betroffene Themenbereiche pro Detailplan:

Detailplan Nr.	**Gewässerraum** *Werden Gewässerraume im entsprechenden Detailplan ausgeschieden?*	**Gefahrenzone** *Werden Gefahrenzonen im entsprechenden Detailplan ausgeschieden?*	**Verkehrszonen und Verkehrsflächen** *Erfolgen Festlegungen von Verkehrszonen oder Verkehrsflächen im entsprechenden Detailplan?*	**Nachführungen** *Erfolgen plangrafische Nachführungen im entsprechenden Detailplan?*
1	Ja	Ja	Ja	Ja
2	Ja	Ja	Ja	Ja
3	Ja	Ja	Ja	Ja
4	Ja	Ja	Ja	Ja
5	Ja	Ja	Ja	Ja
6	Ja	Ja	Ja	Nein
7	Ja	Ja	Ja	Ja
8	Ja	Ja	Ja	Ja
9	Nein	Ja	Nein	Nein
10	Ja	Ja	Ja	Ja
11	Ja	Ja	Ja	Ja
12	Ja	Nein	Nein	Nein
13	Nein	Ja	Ja	Nein
14	Nein	Ja	Ja	Ja
15	Ja	Ja	Ja	Ja
16	Ja	Ja	Nein	Ja
17	Ja	Nein	Nein	Nein
18	Nein	Ja	Ja	Ja
19	Ja	Ja	Ja	Ja
20	Ja	Ja	Ja	Nein
21	Ja	Ja	Nein	Nein

Themenbereich Ausscheidung der Gewässerräume für die Fliessgewässer

Gegenstand der Beschlussfassung

Im Zonenplan



Gewässerraumzone (überlagernd)

Im Baureglement
Art. 48a Gewässerraumzone

Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 01
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

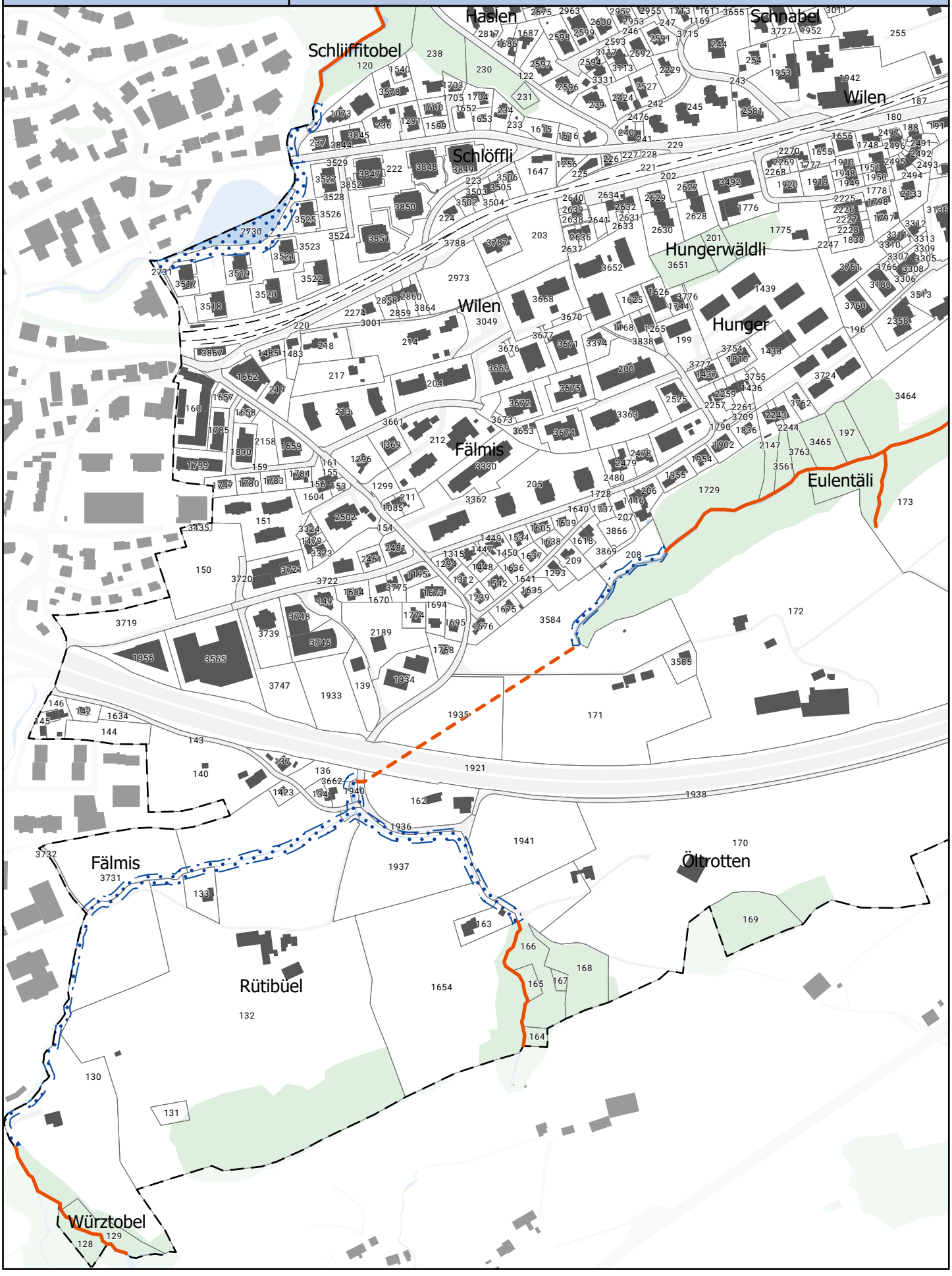
N



Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 02
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

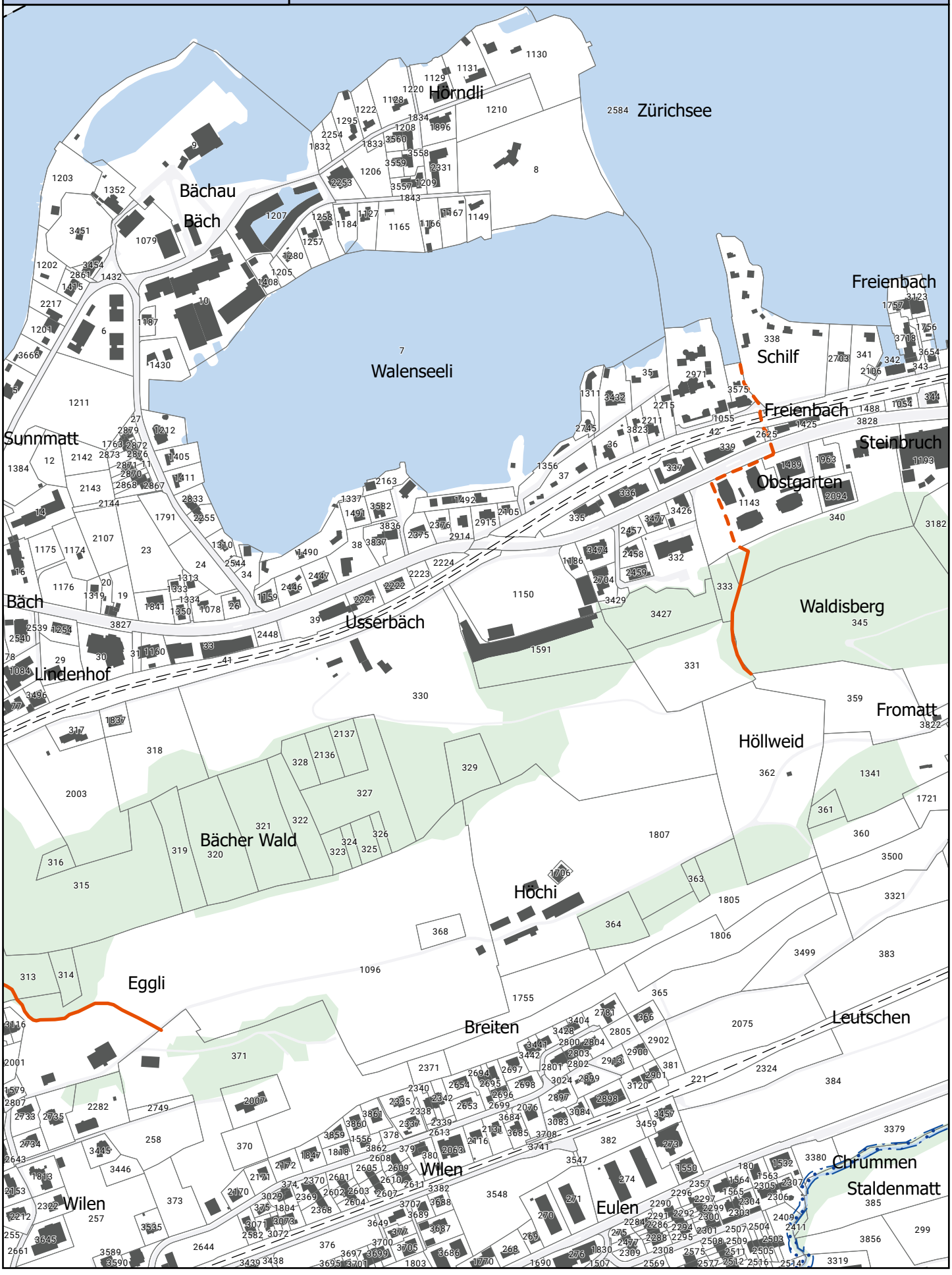


Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 03
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N

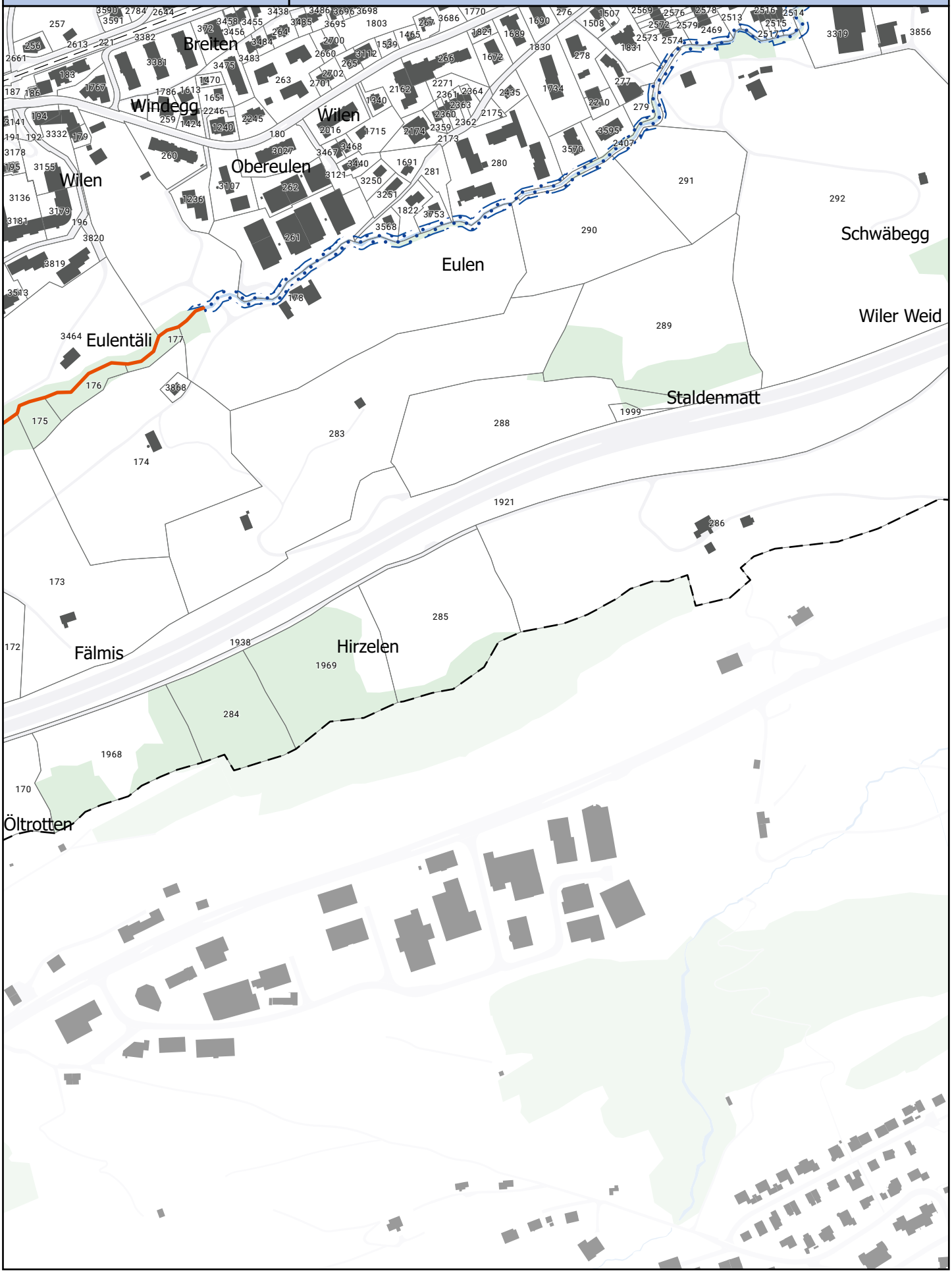


Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 04
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N



Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 05
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

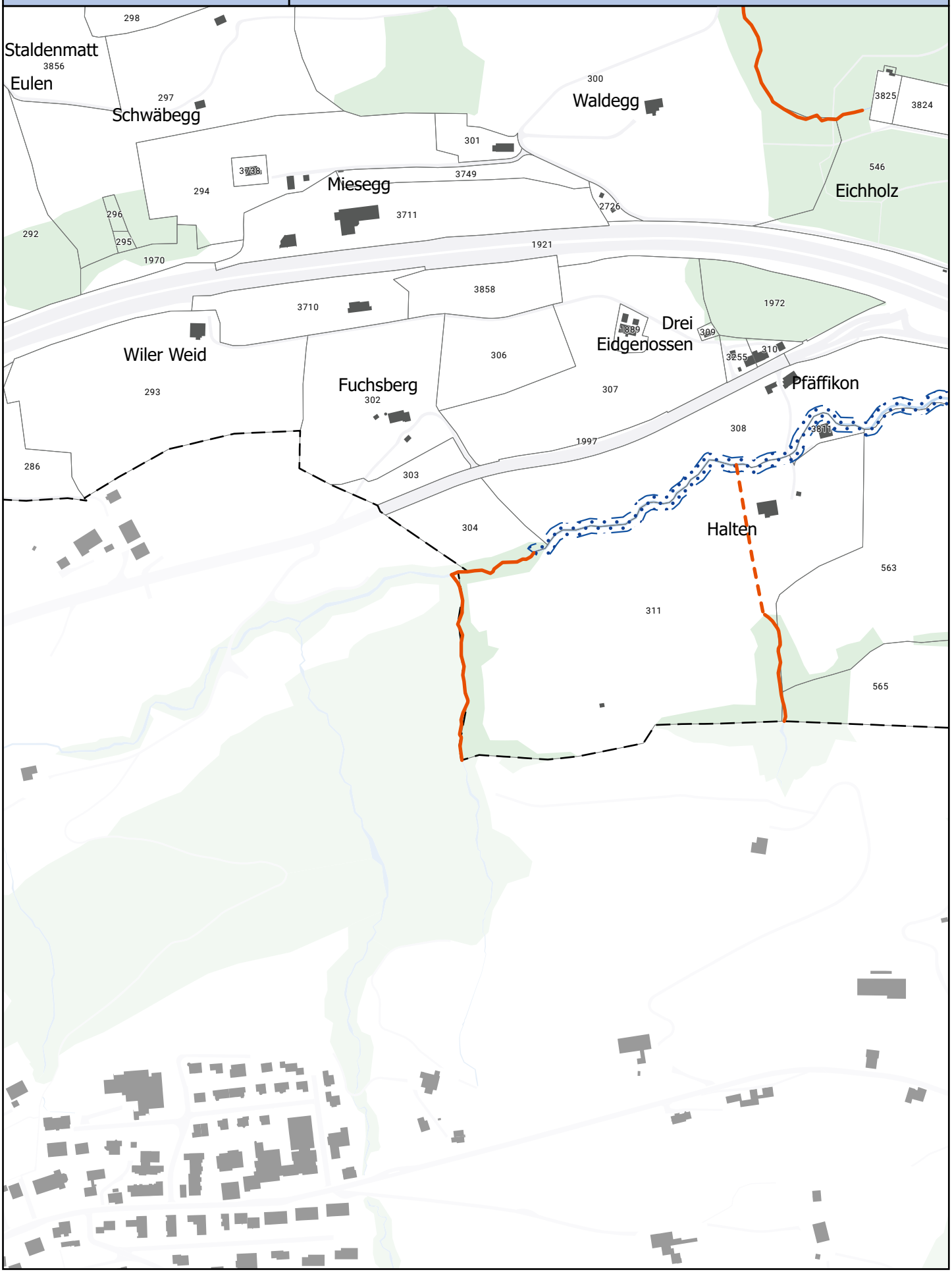


Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 06
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N



Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 07
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N

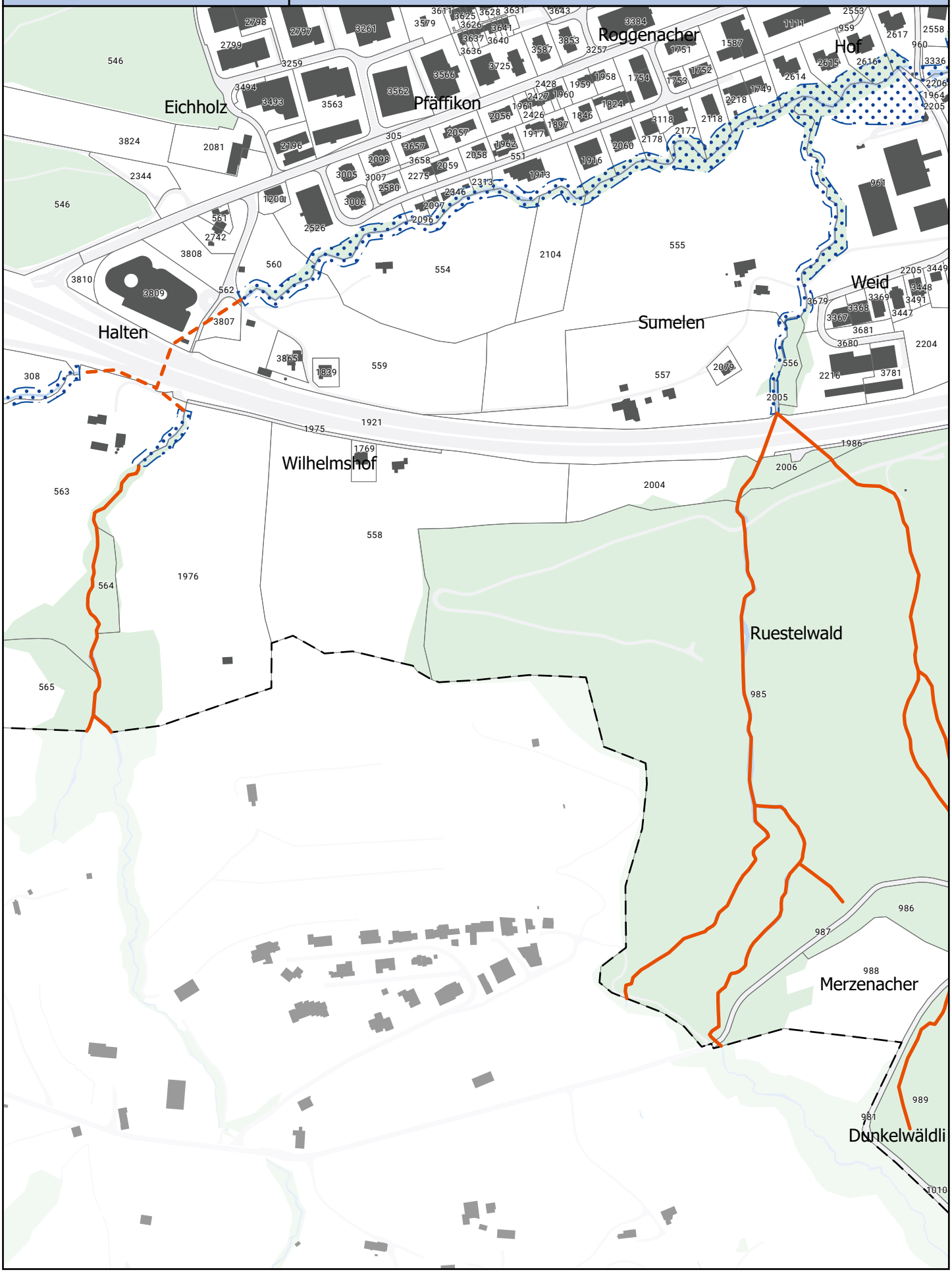


Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 08
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N



Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 10
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

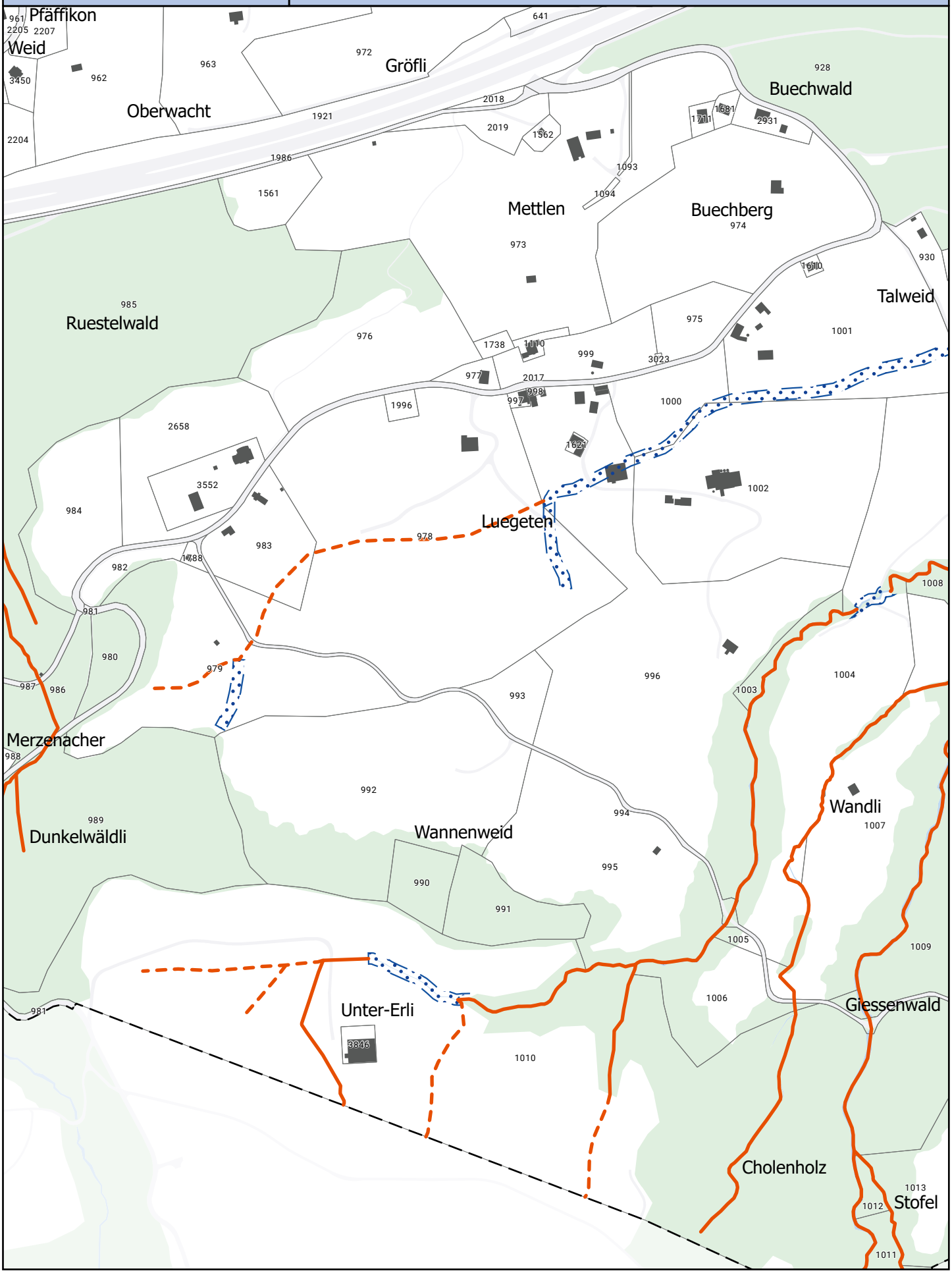
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

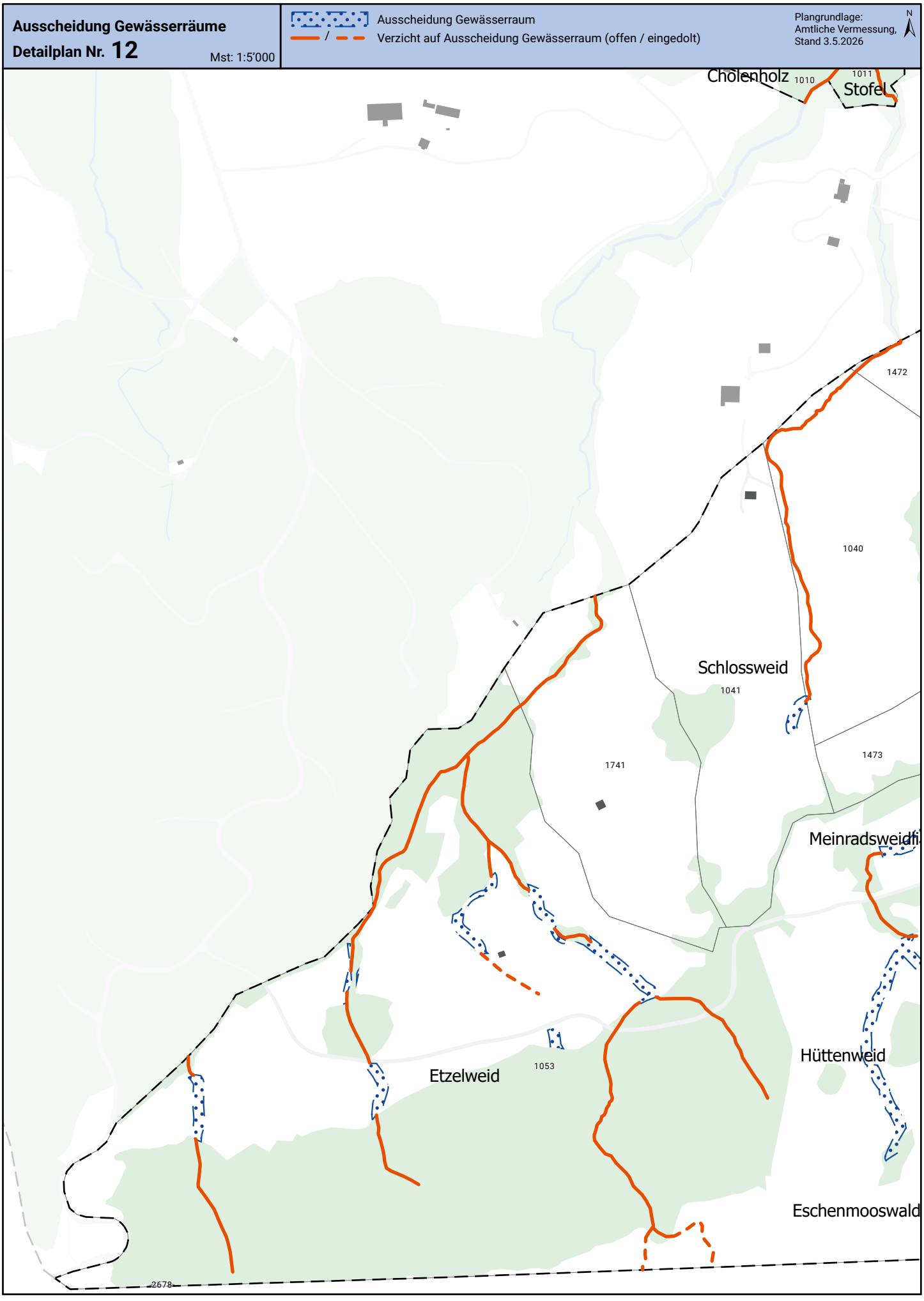


Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 11
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

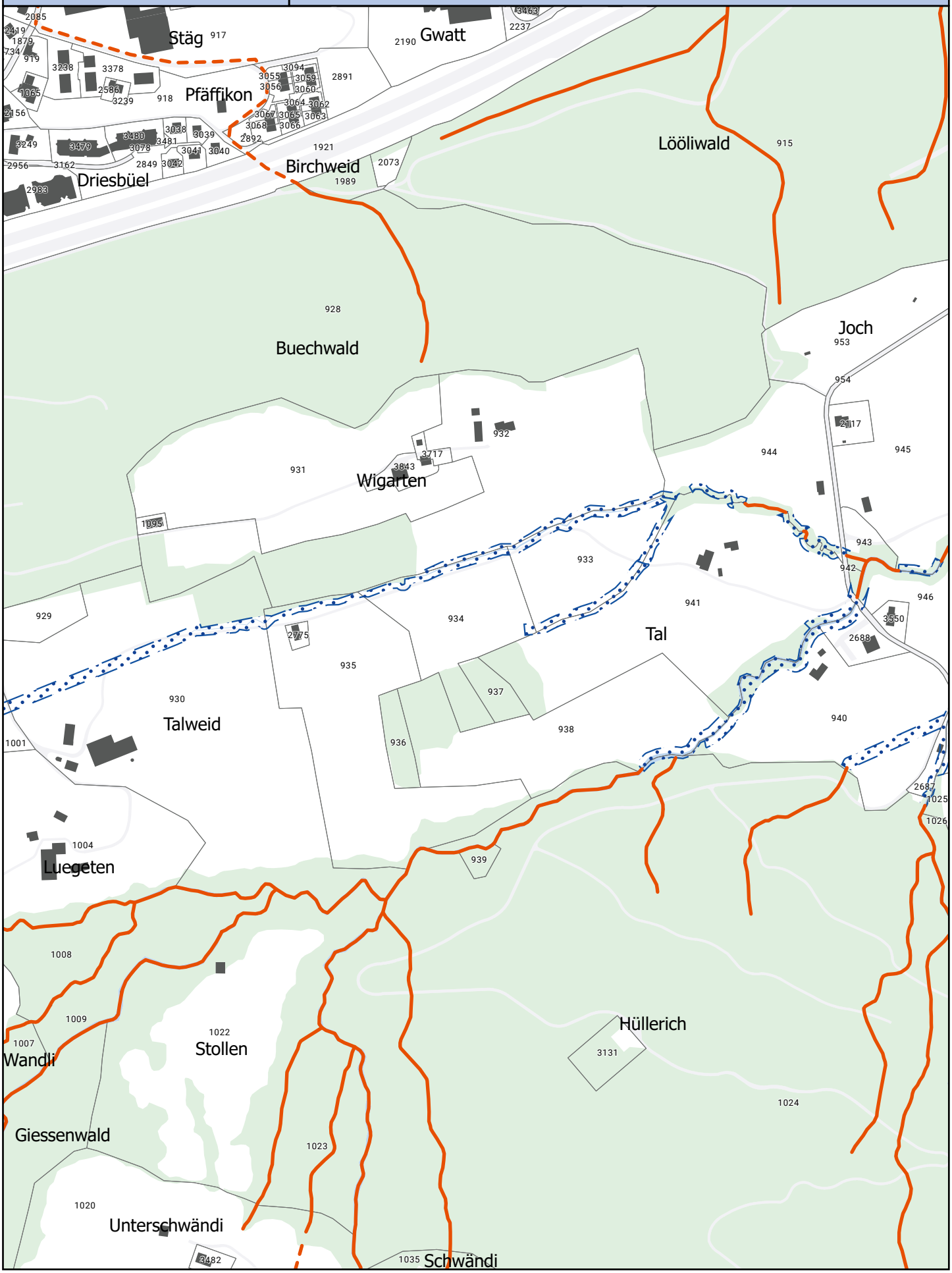



Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 12
Mst: 1:5'000
Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026
N
Cholenholz
1010
1011
Stofel
1472
1040
Schlossweid
1041
1741
1473
Meinradsweidli
Etzelweid
1053
Hüttenweid
Eschenmooswald
2678

Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 15
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

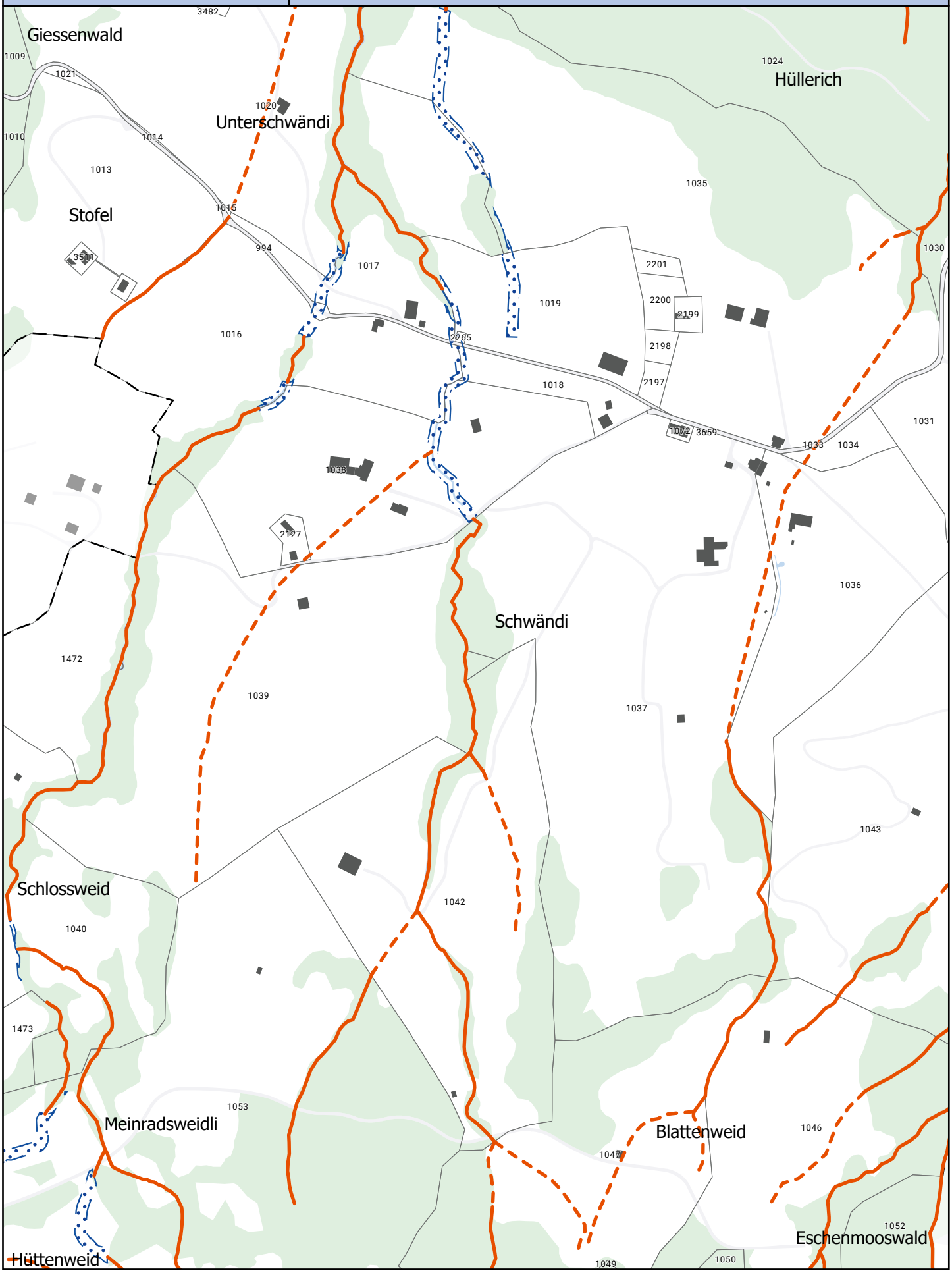
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

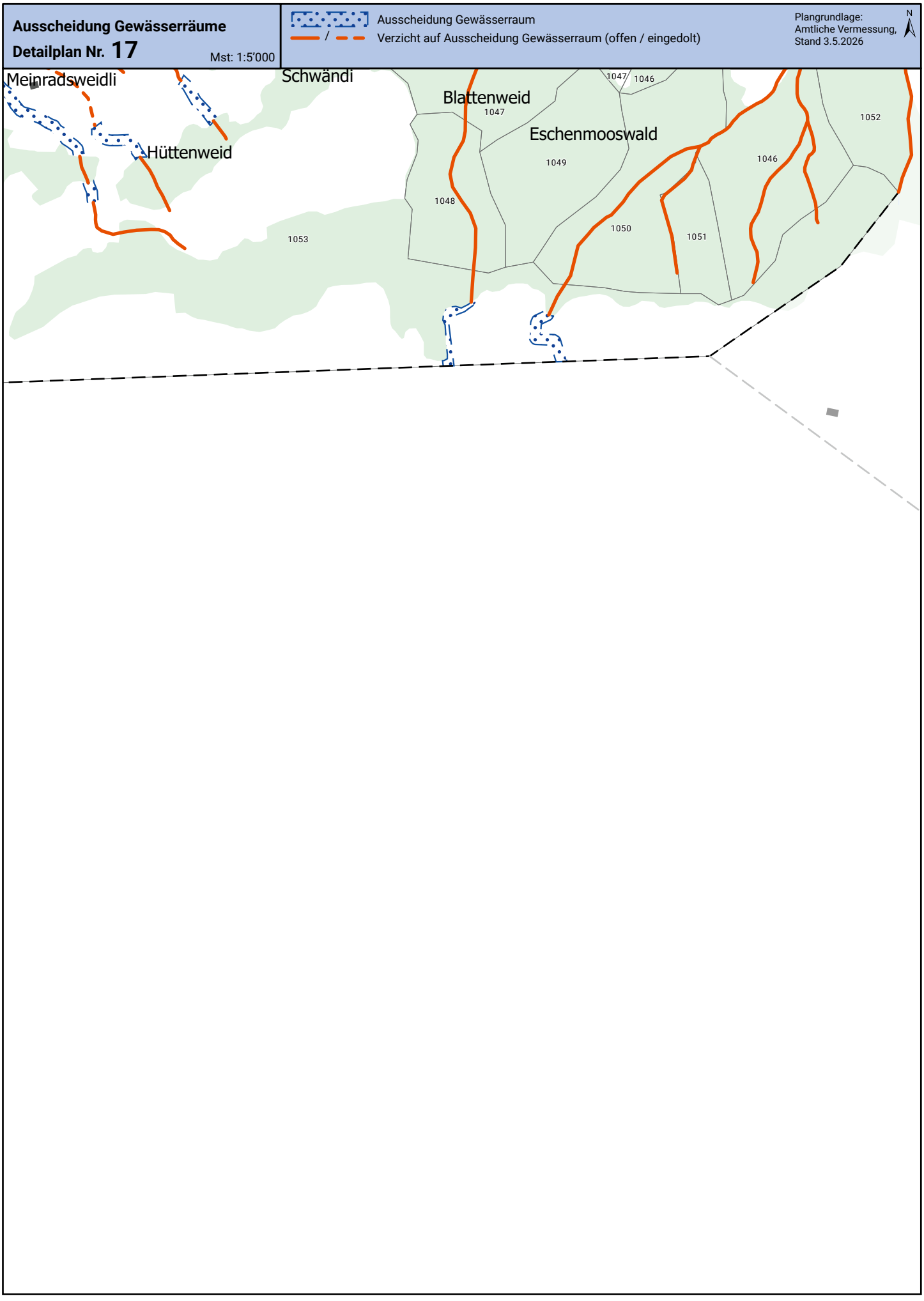


Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 16
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



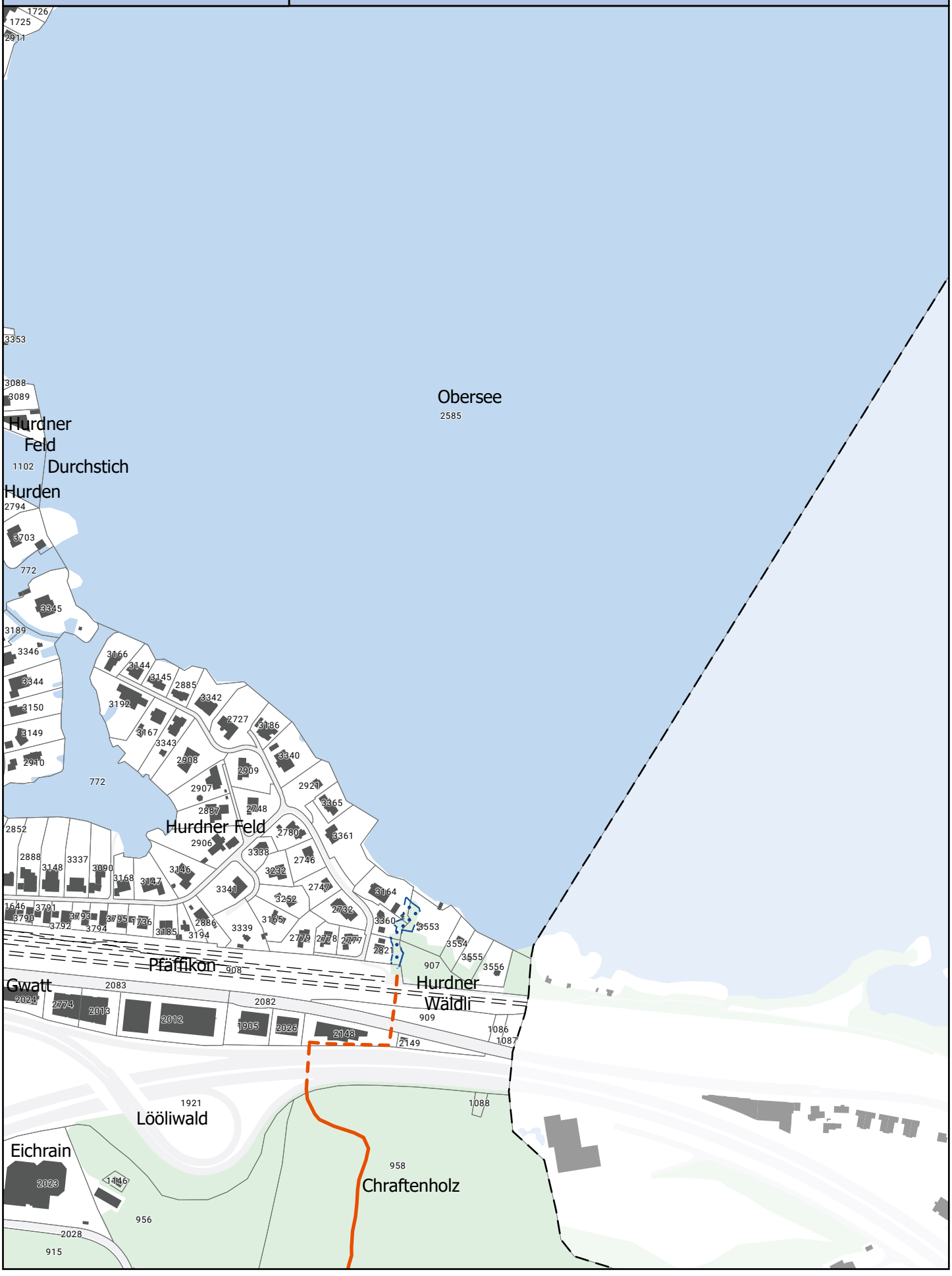

Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 17
Mst: 1:5'000
Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026
N
Meinradsweidli
Schwändi
Hüttenweid
Blattenweid
Eschenmooswald
1047
1046
1052
1049
1048
1053
1050
1051

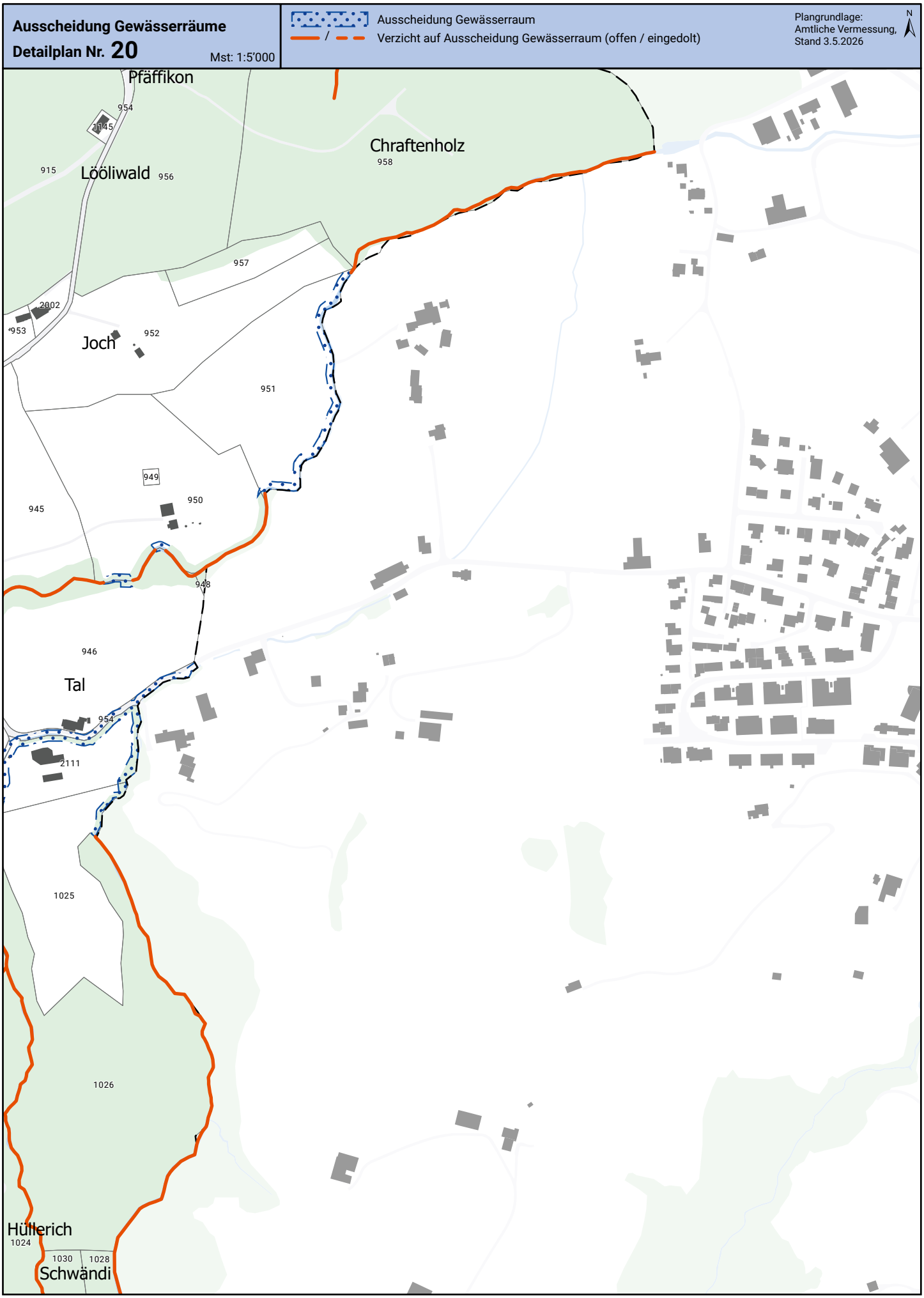
Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 19
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N



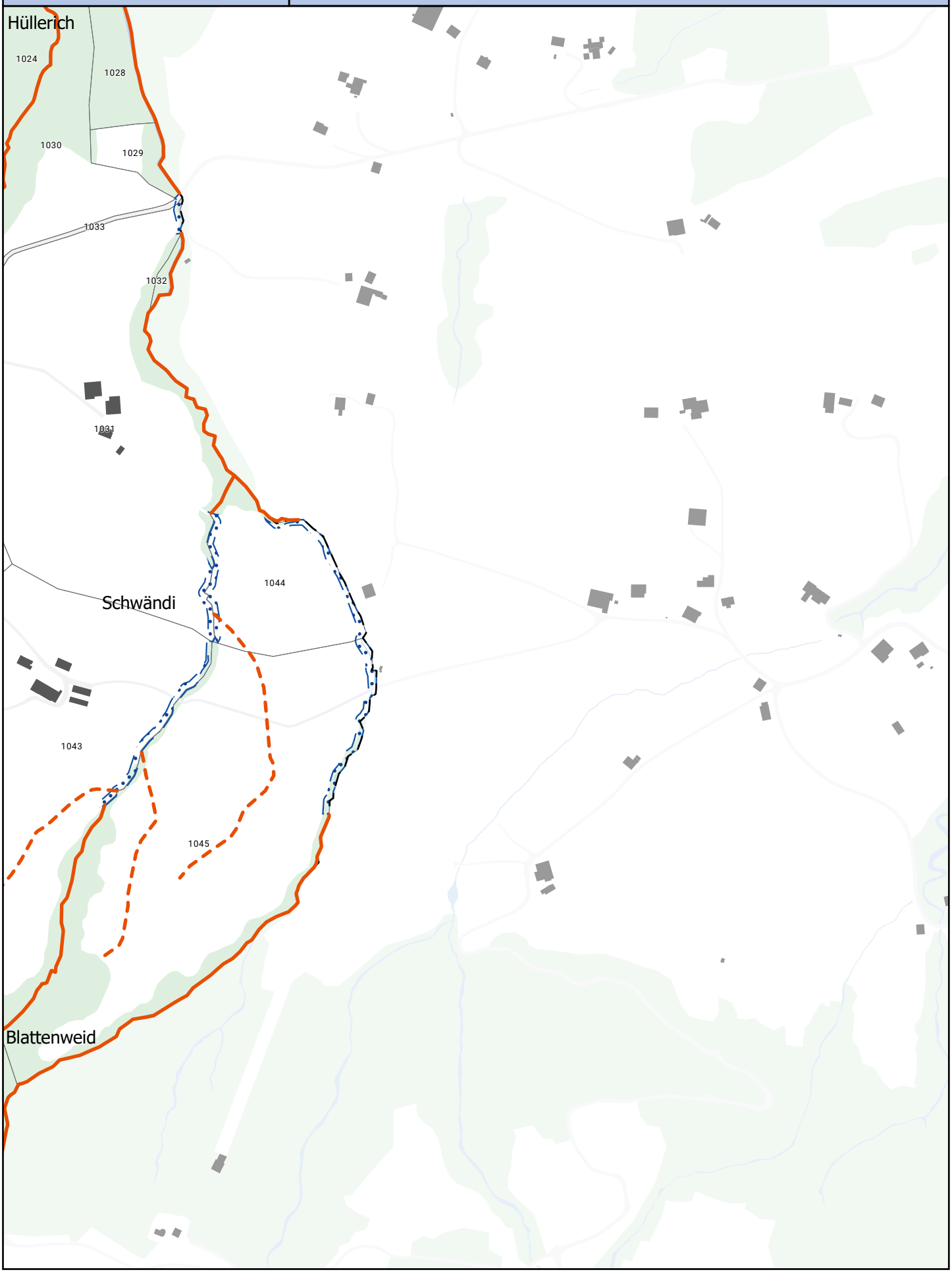

Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 20
Mst: 1:5'000
Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026
N
Pfäffikon
954
1145
915
Lööliwald
956
Chraftenholz
958
957
2002
953
952
Joch
951
949
945
950
948
946
Tal
954
2111
1025
1026
Hüllerich
1024
1030
1028
Schwändi

Ausscheidung Gewässerräume
Detailplan Nr. 21
Mst: 1:5'000

Ausscheidung Gewässerraum
Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum (offen / eingedolt)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N



Themenbereich Ausscheidung von Gefahrenzonen

Gegenstand der Beschlussfassung

Im Zonenplan



Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)



Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)



Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Im Baureglement
Art. 48b Gefahrenzone

Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 01
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N

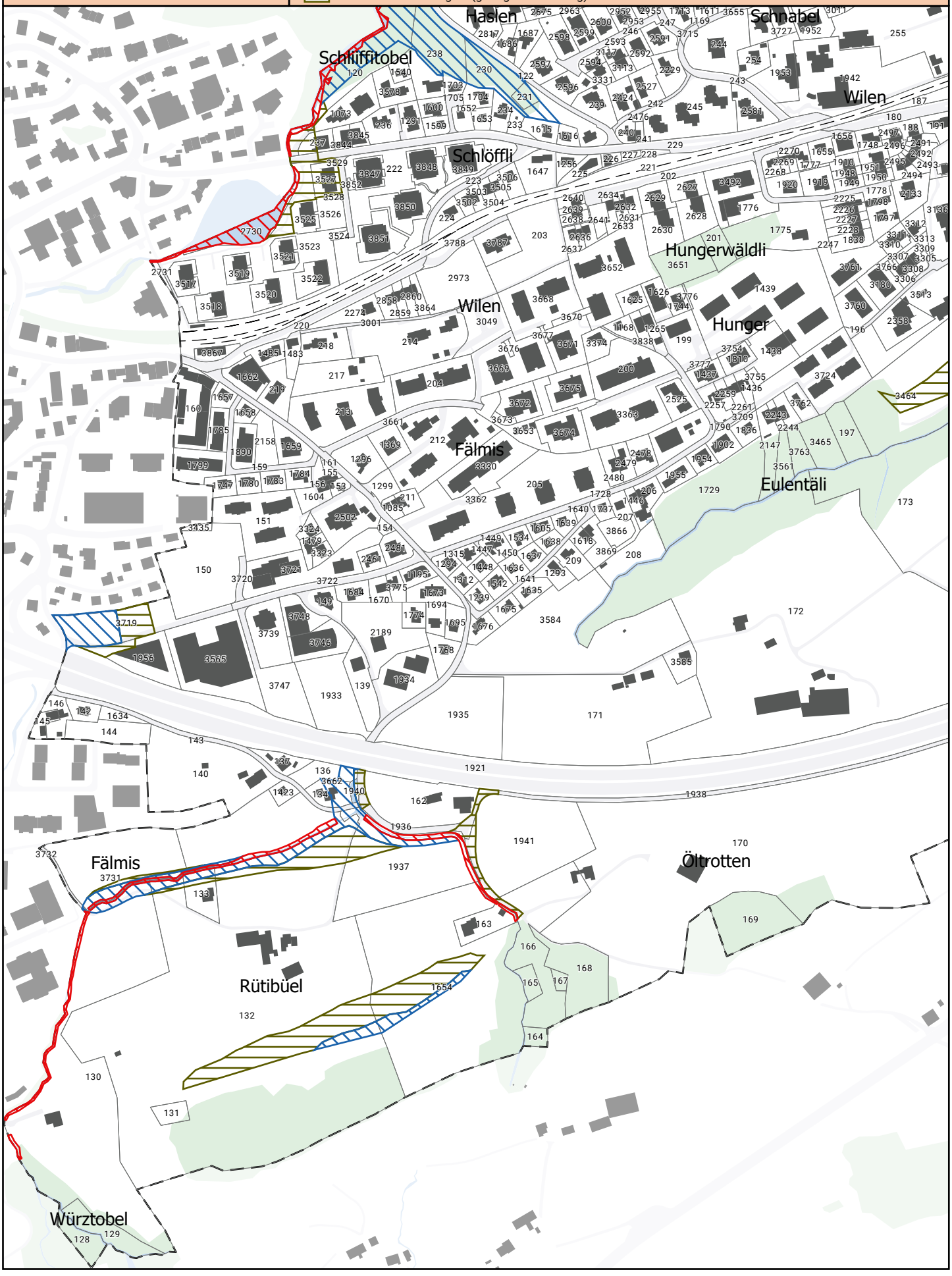


Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 02
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

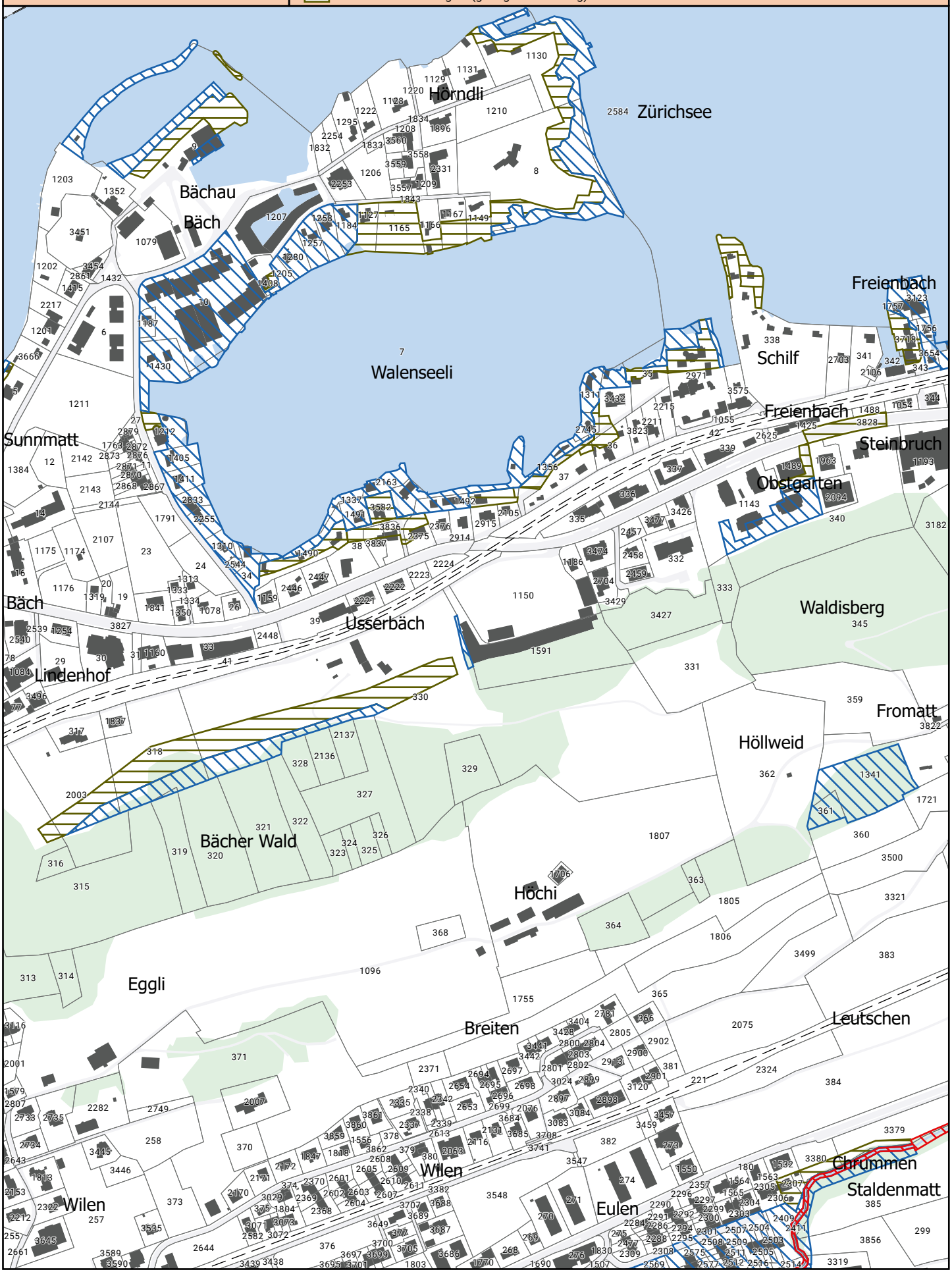
N



Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 03
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

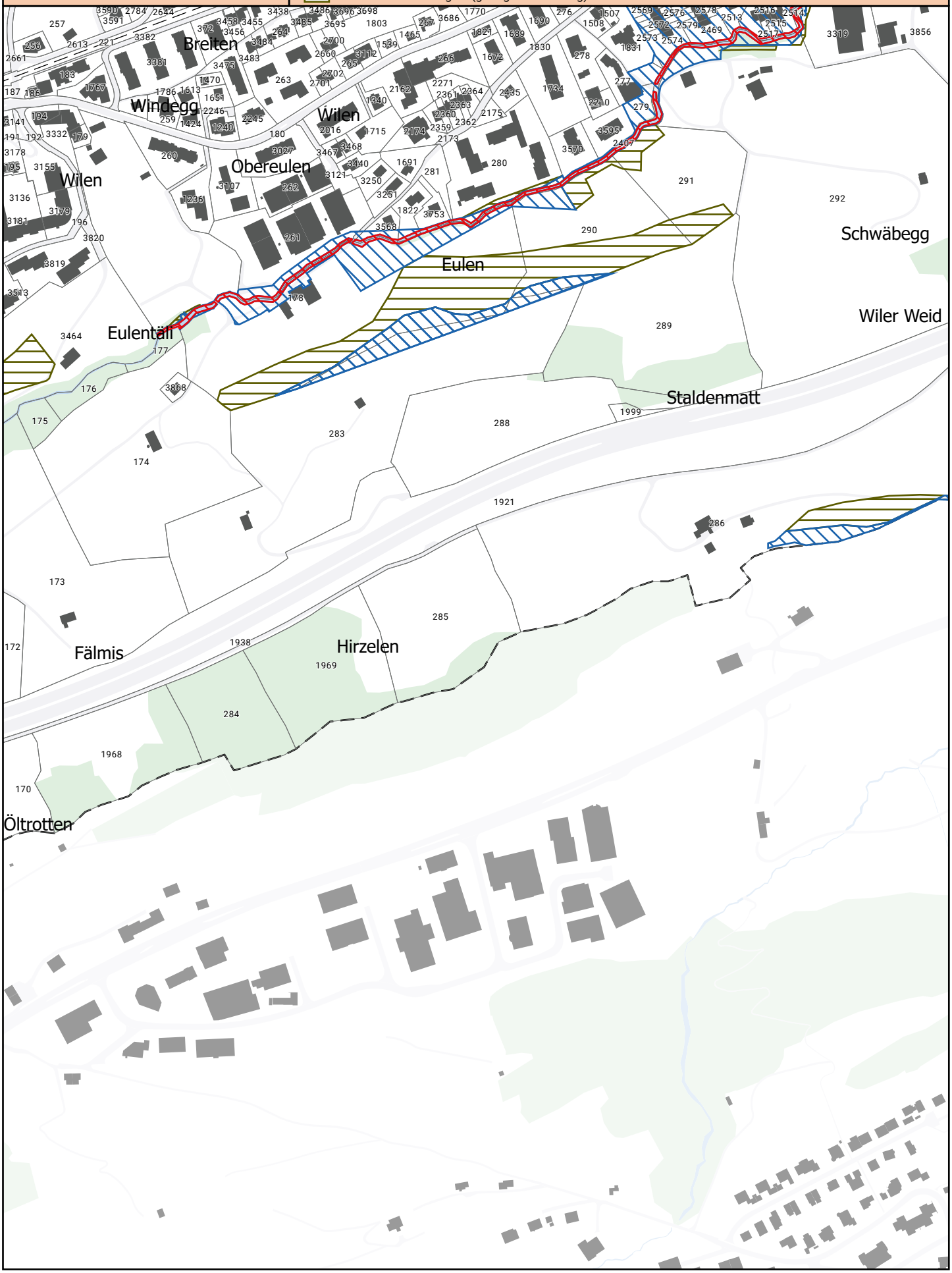


Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 04
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N

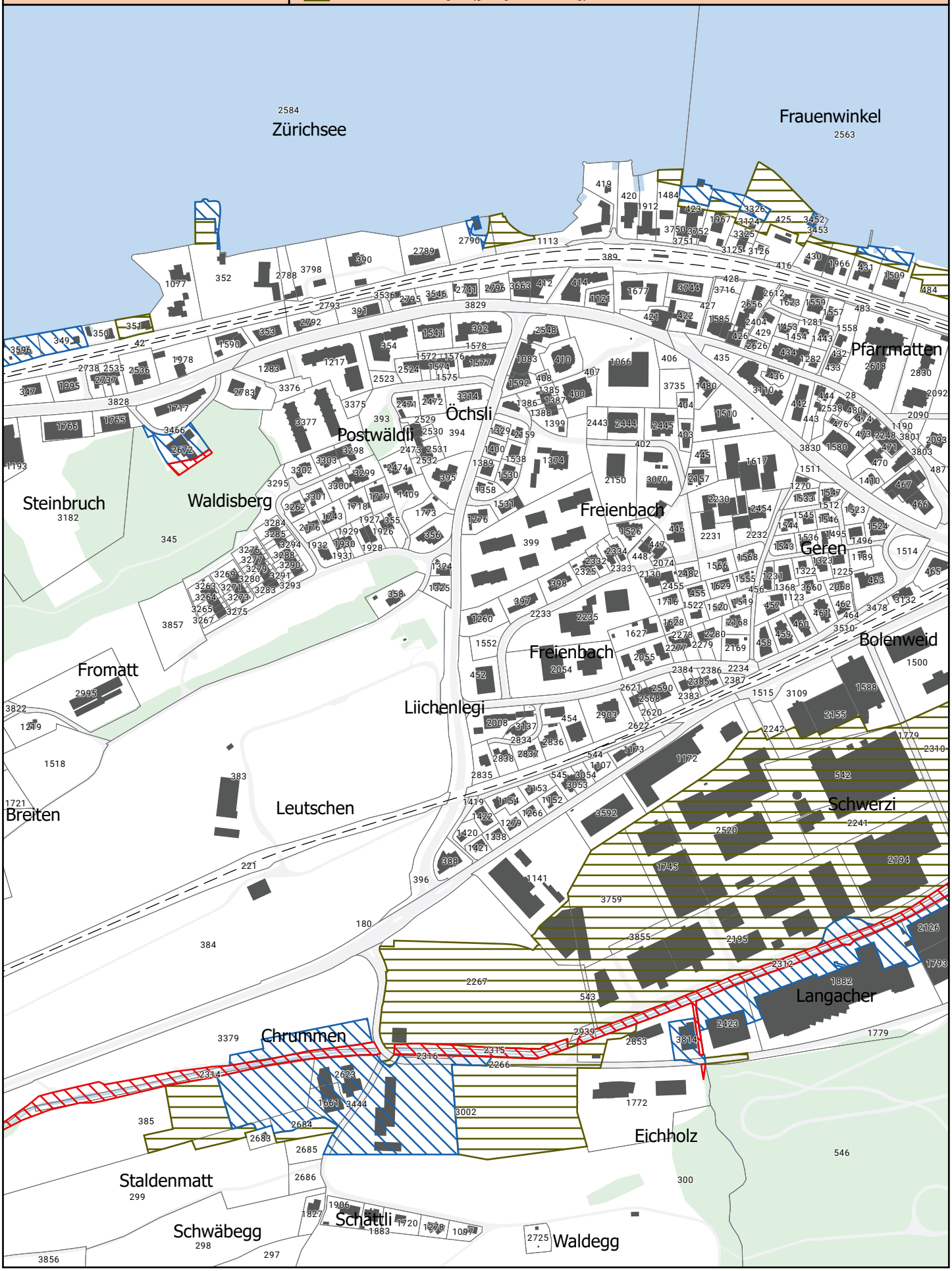


Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 05
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

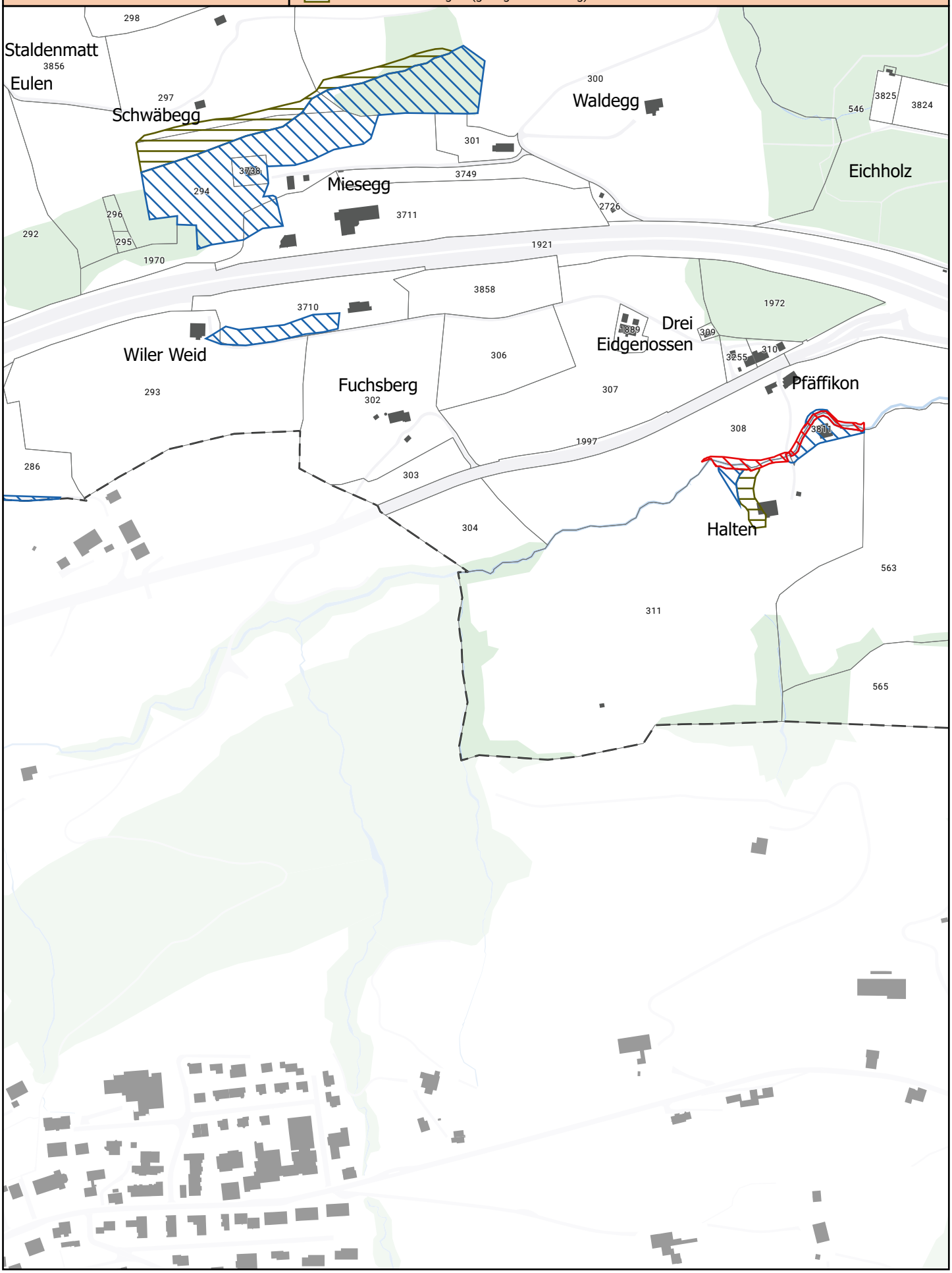
N



Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 06
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

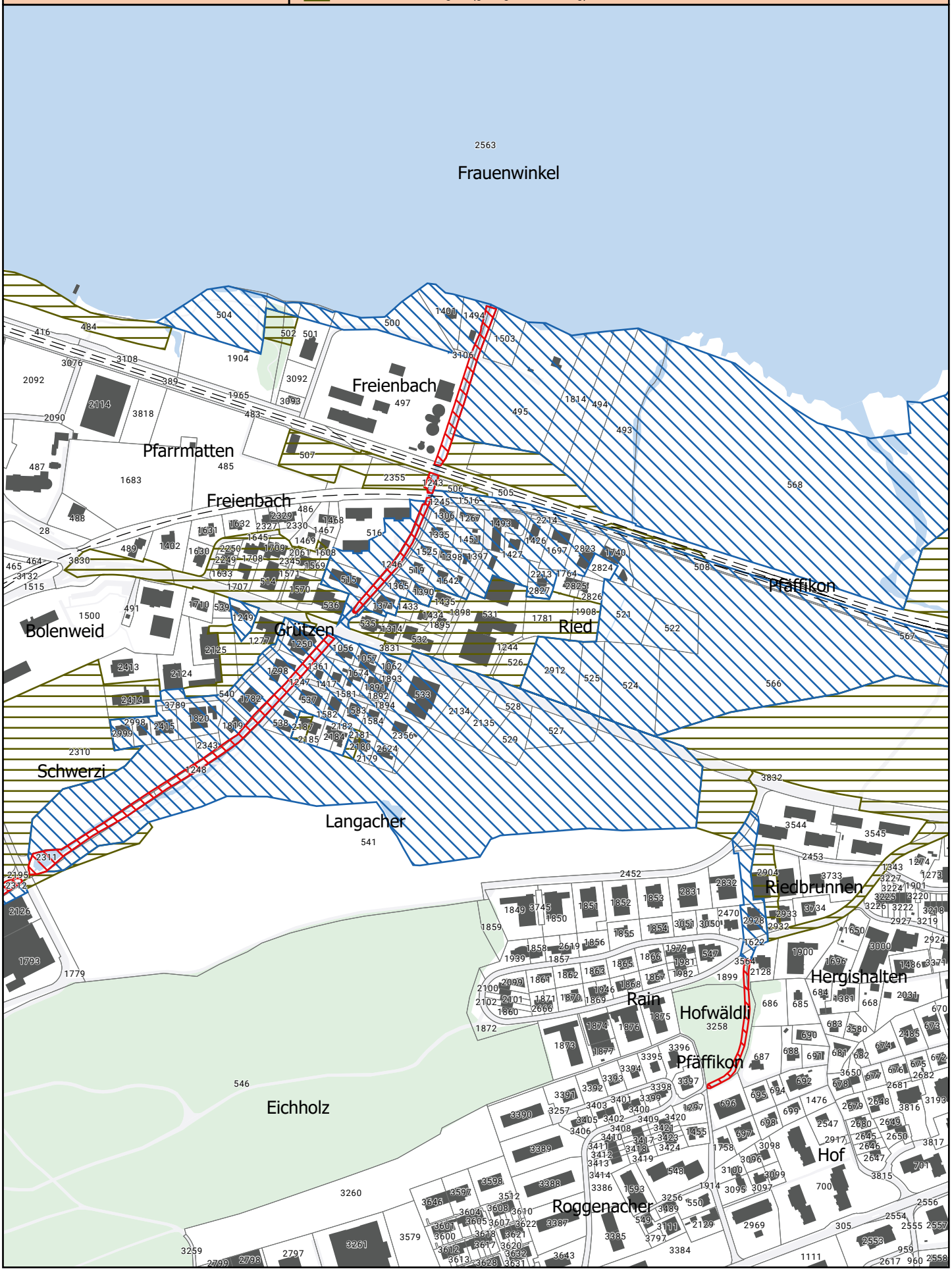


Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 07
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

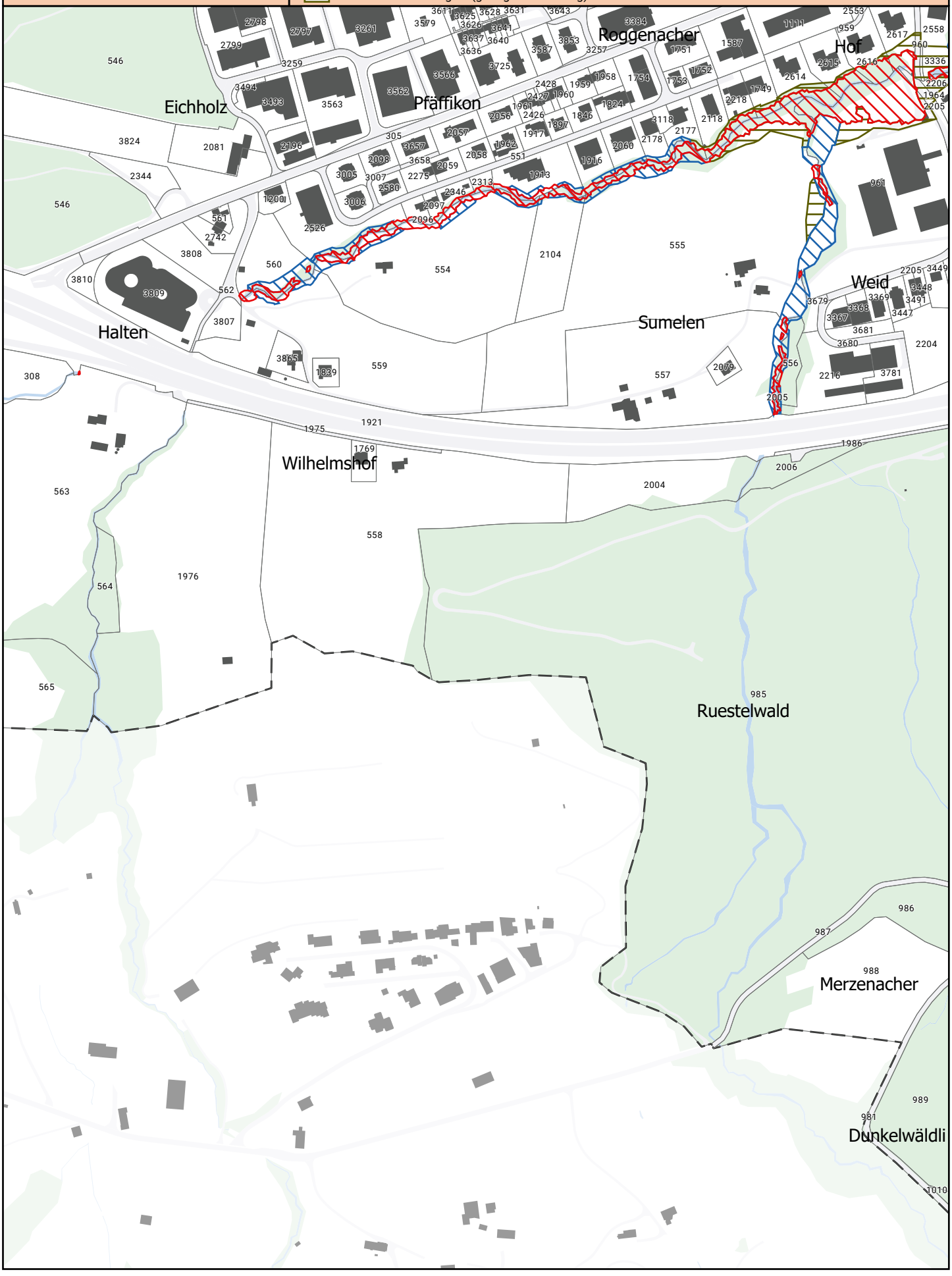
N



Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 08
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

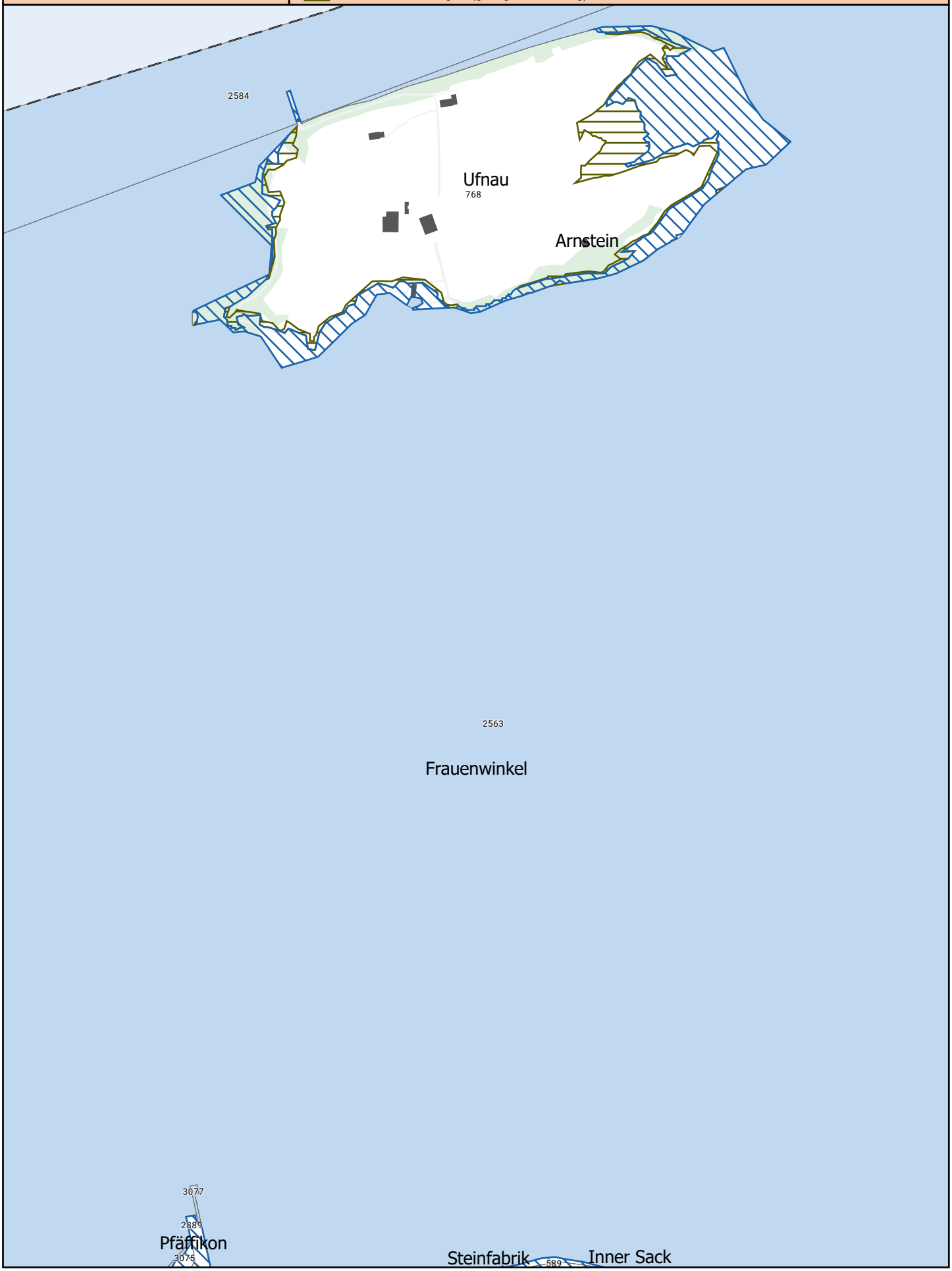


Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 09
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N

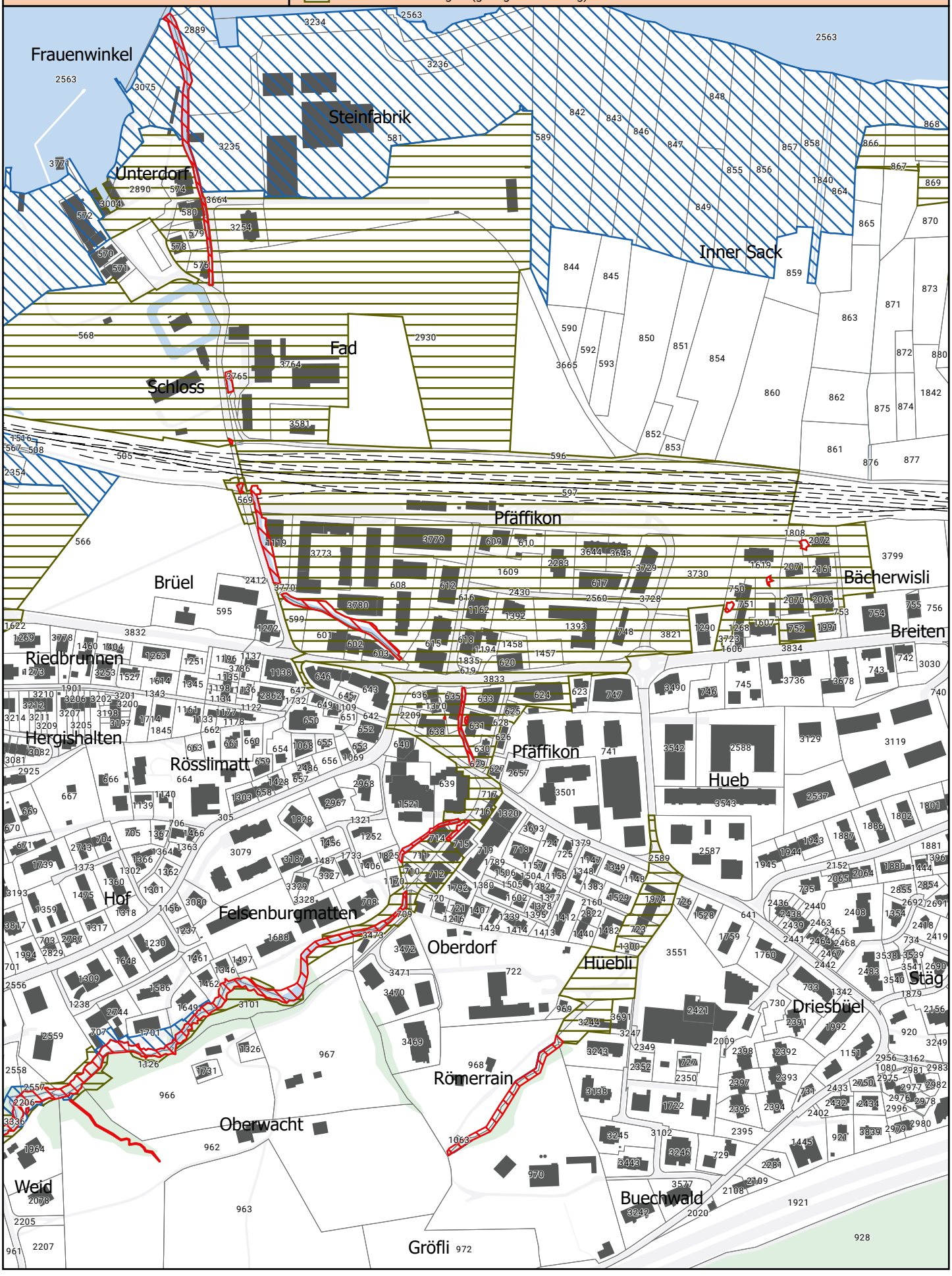


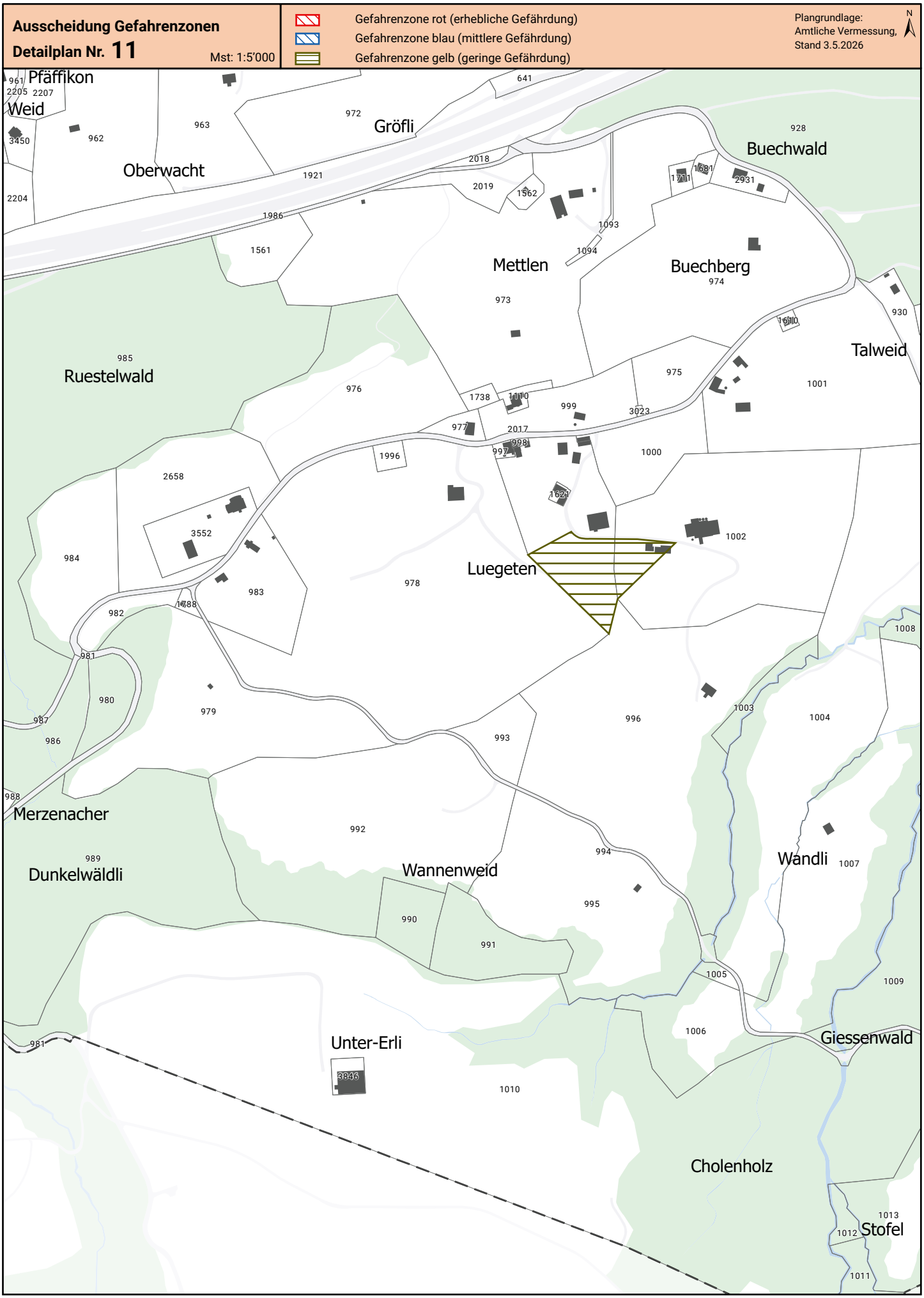
Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 10
Mst: 1:5'000

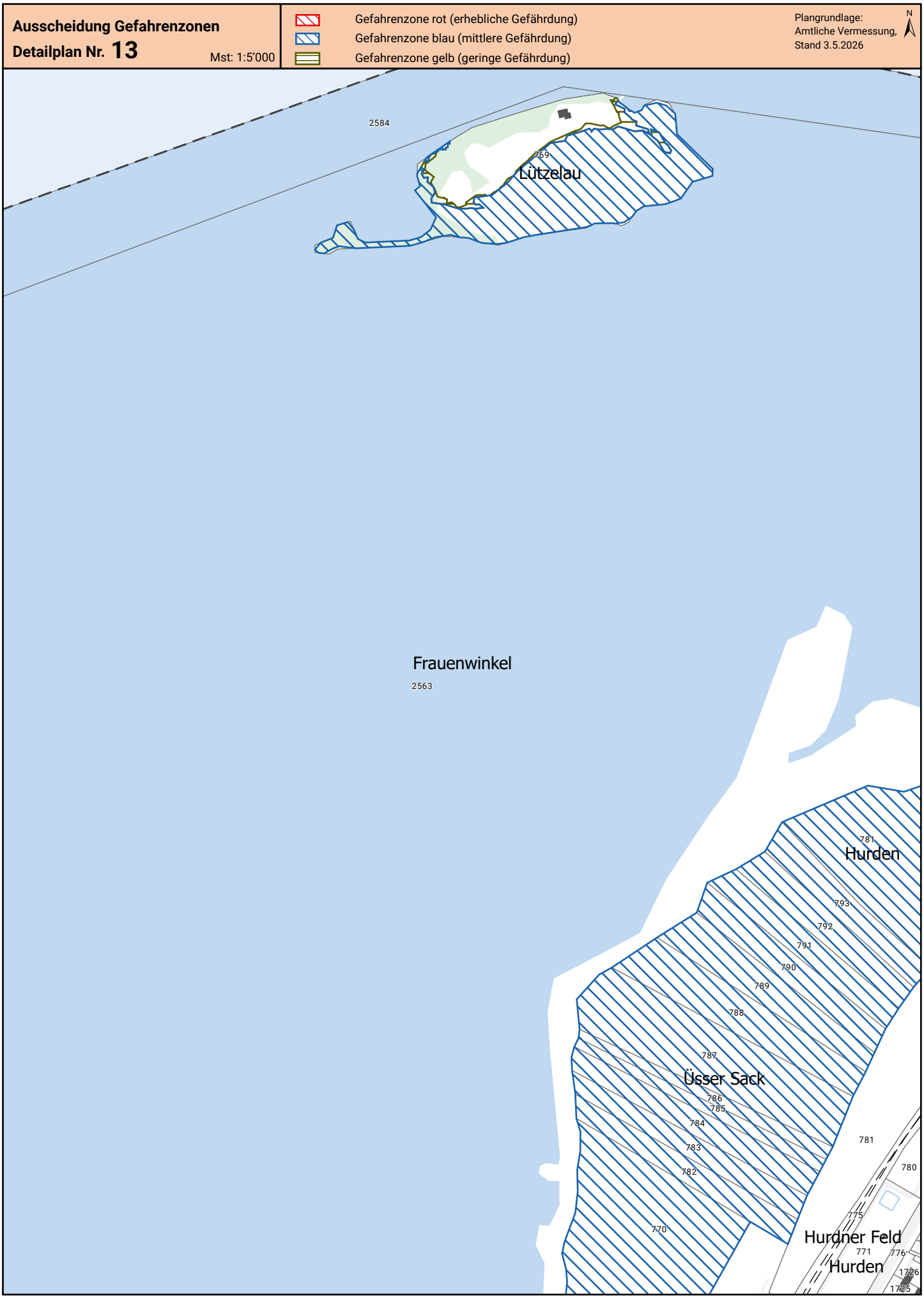
Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N




Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 11
Mst: 1:5'000
Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026
N
Pfäffikon
Weid
Oberwacht
Gröfli
Buechwald
Mettlen
Buechberg
Talweid
Ruestelwald
Luegeten
Merzenacher
Dunkelwäldli
Wannenweid
Wandli
Unter-Erli
Giessenwald
Cholenholz
Stofel

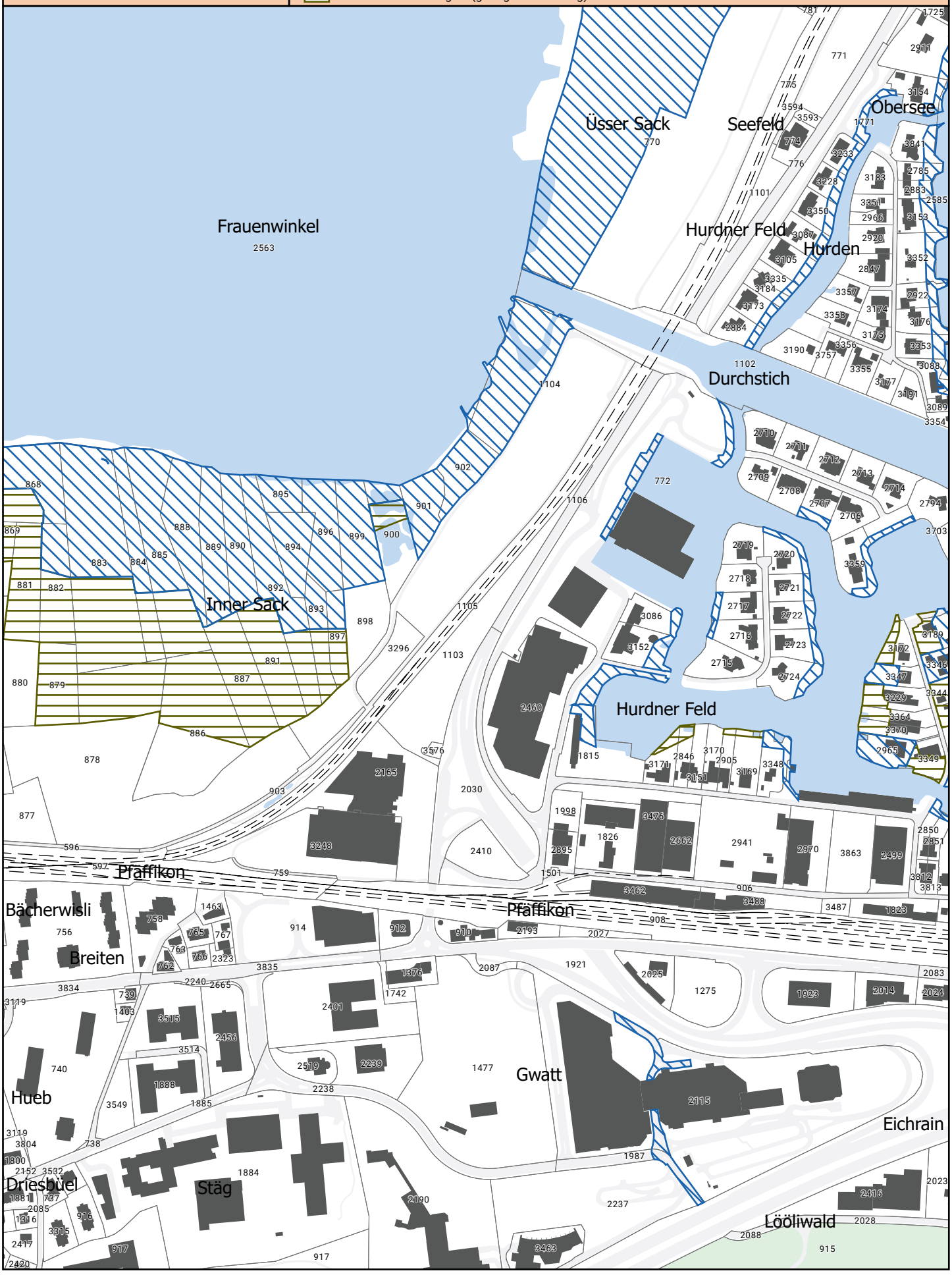

Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 13
Mst: 1:5'000
Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026
N
2584
769
Lützelau
Frauenwinkel
2563
781
Hurden
793
792
791
790
789
788
787
Üsser Sack
786
785
784
783
782
781
780
775
770
Hurdner Feld
771
776
Hurden
1726
1725

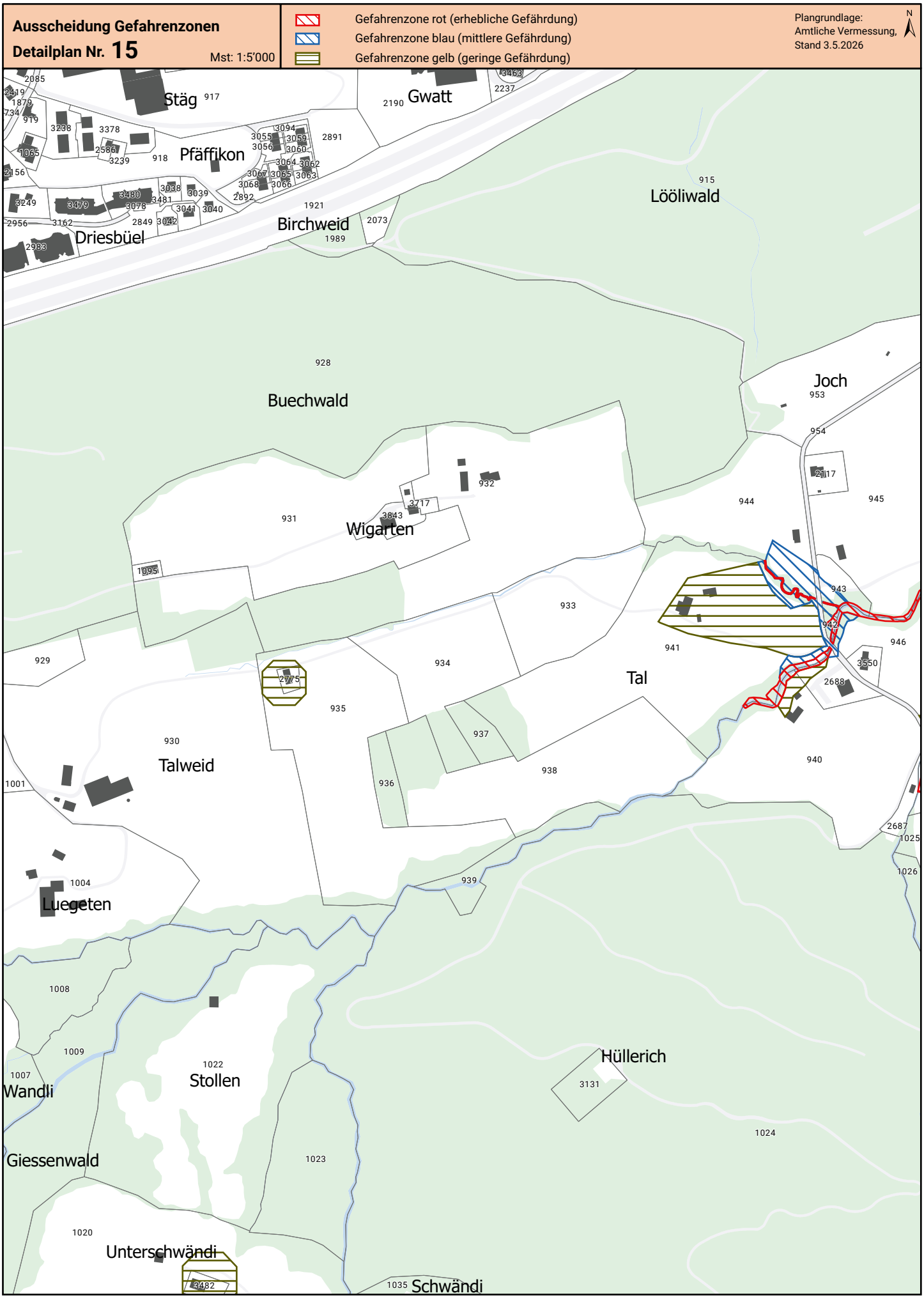
Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 14
Mst: 1:5'000

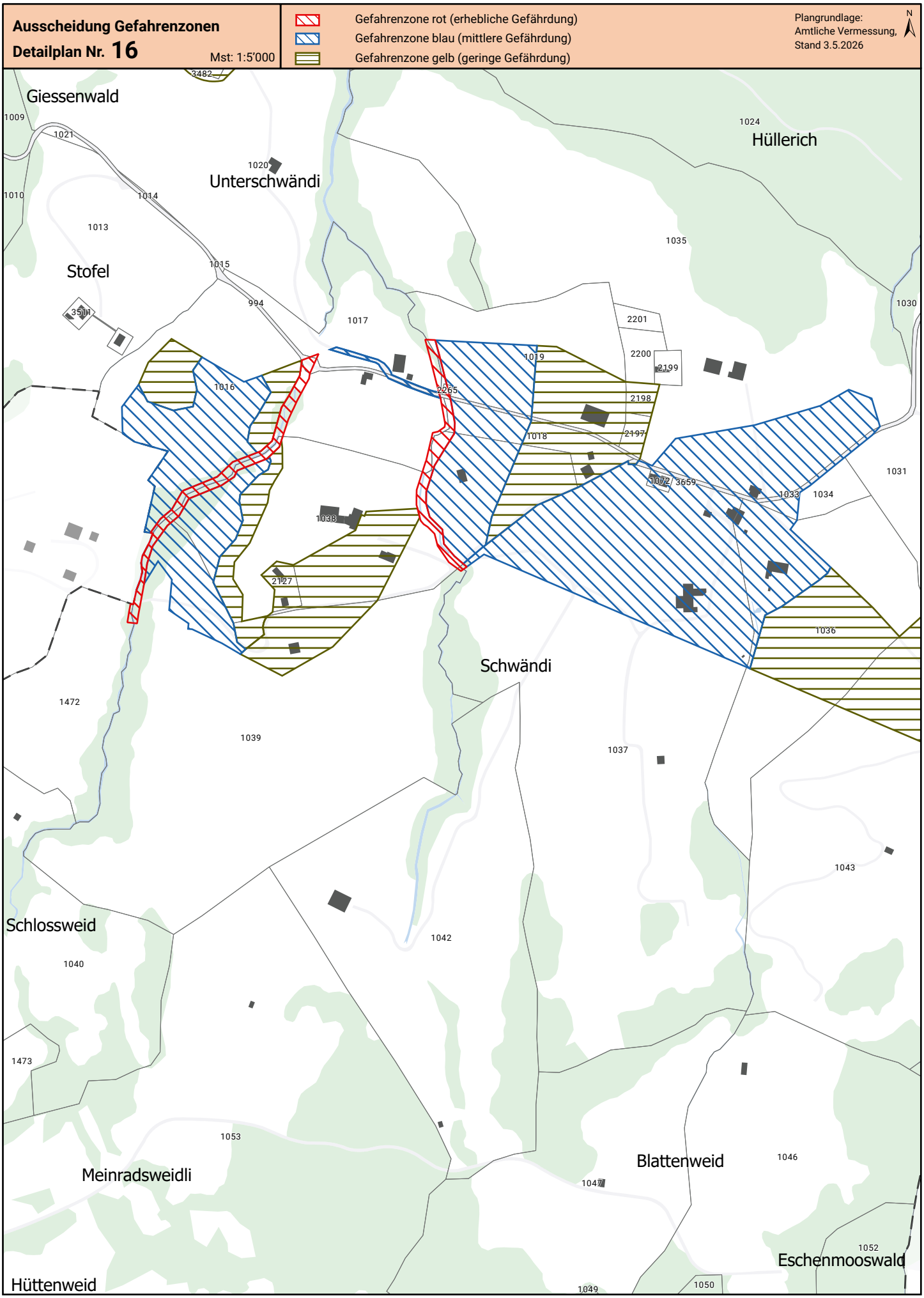
Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N




Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 15
Mst: 1:5'000
Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026
N
Stäg
Gwatt
Pfäffikon
Lööliwald
Birchweid
Driesbüel
Buechwald
Joch
Wigarten
Tal
Talweid
Luegeten
Wandli
Stollen
Hüllerich
Giessenwald
Unterschwändi
Schwändi


Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 16
Mst: 1:5'000
Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026
N
Giessenwald
Unterschwändi
Hüllerich
Stofel
Schwändi
Schlossweid
Meinradsweidli
Blattenweid
Eschenmooswald
Hüttenweid
1009
1021
1020
1024
1010
1014
1013
1035
1015
994
1030
1017
2201
2200
2199
1019
1016
2265
2198
1018
2197
1031
1072
3659
1033
1034
1038
2127
1036
1472
1039
1037
1043
1042
1040
1473
1053
1046
1047
1052
1049
1050

Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 18
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N

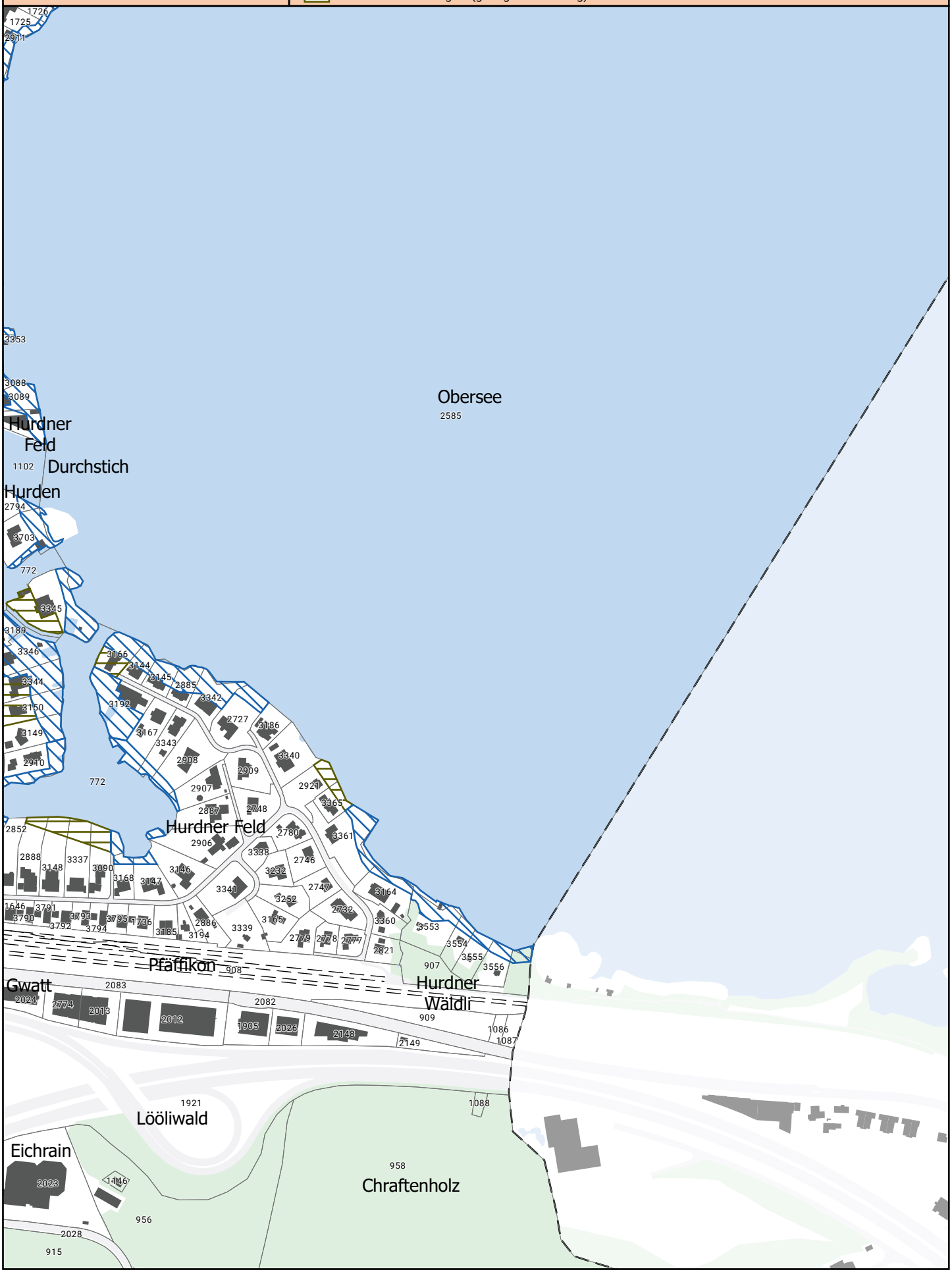


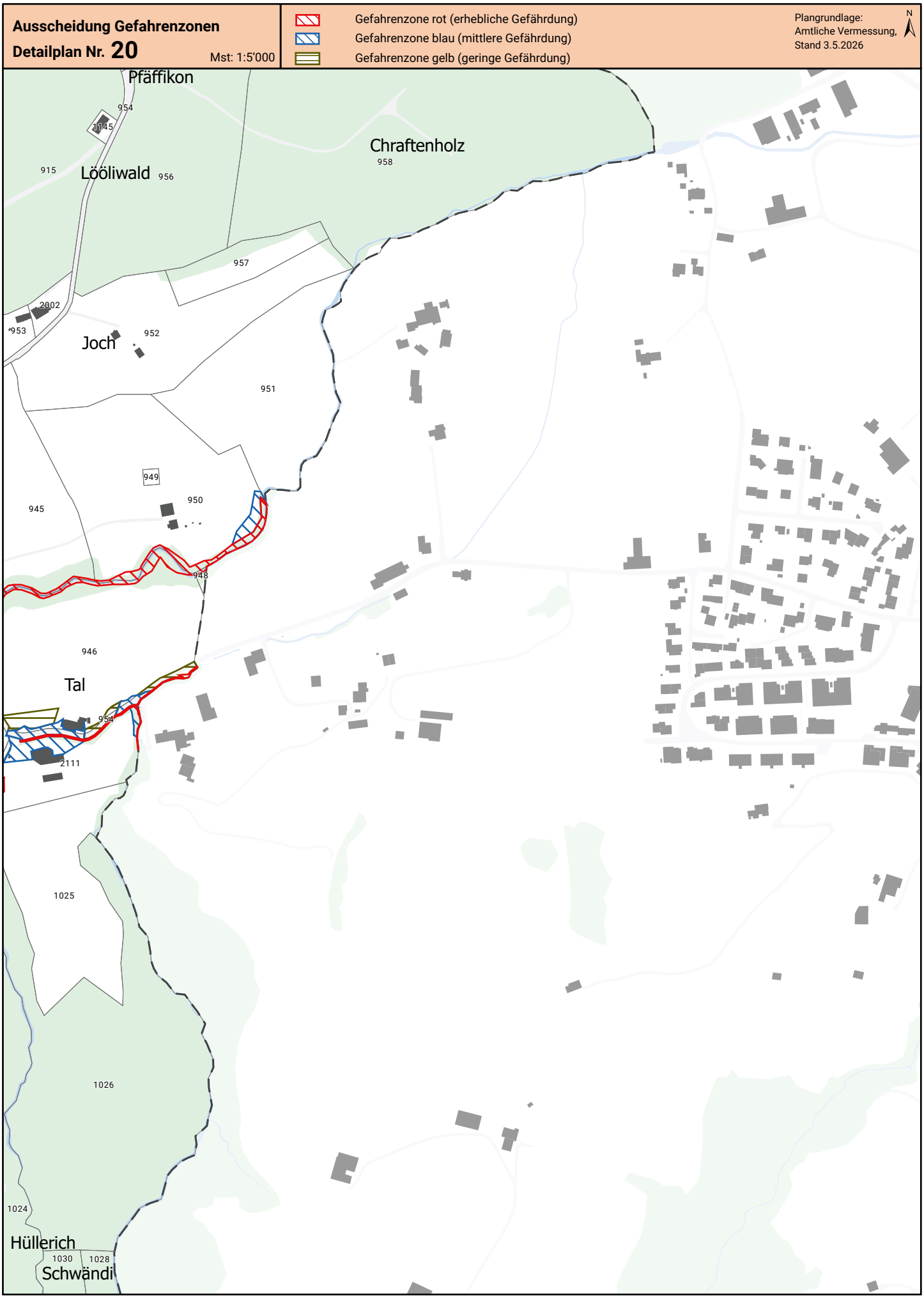
Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 19
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N



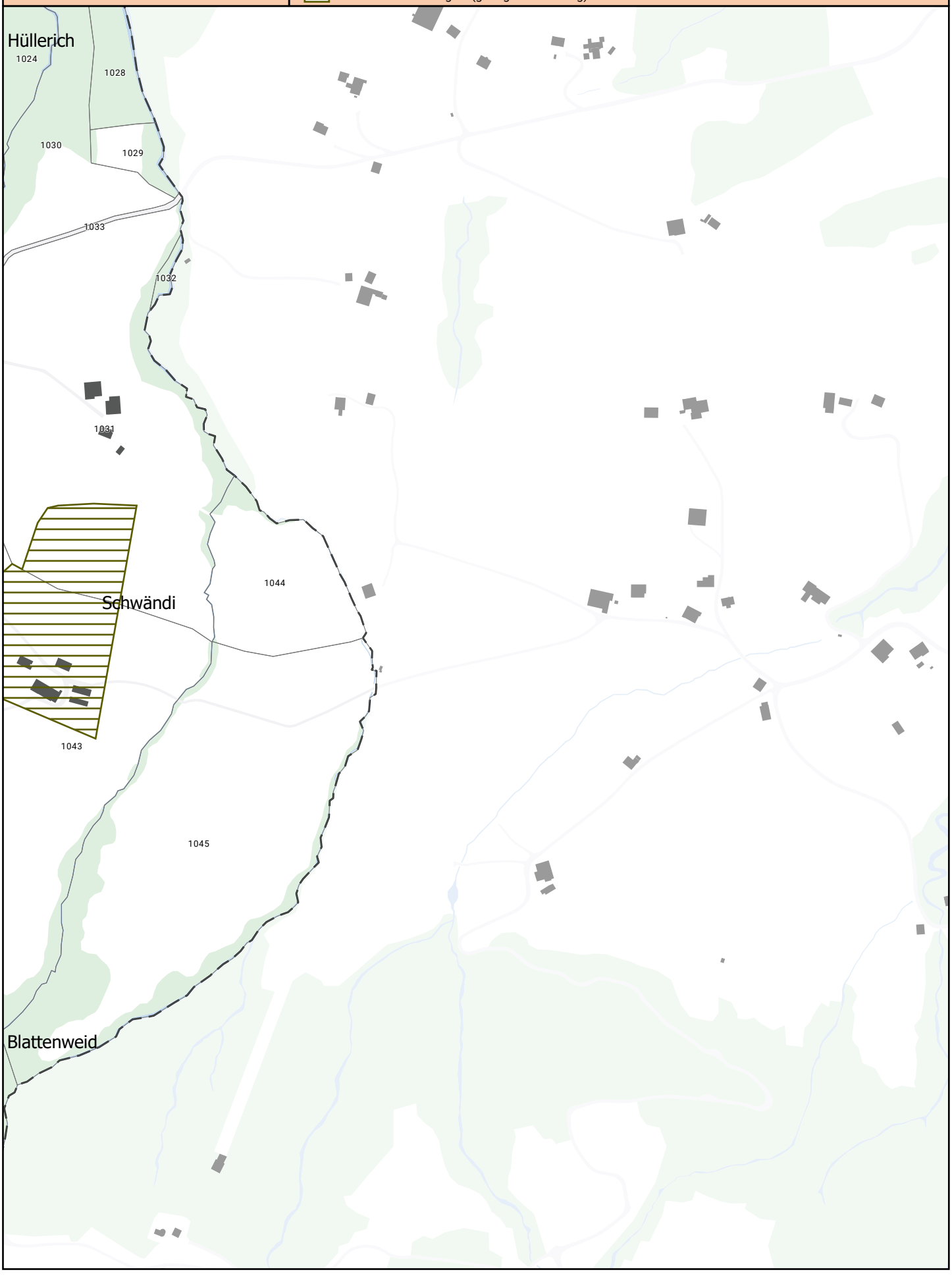

Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 20
Mst: 1:5'000
Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026
N
Pfäffikon
954
1145
915
Lööliwald
956
Chraftenholz
958
957
2002
953
Joch
952
951
949
945
950
948
946
Tal
954
2111
1025
1026
1024
Hüllerich
1030
1028
Schwändi

Ausscheidung Gefahrenzonen
Detailplan Nr. 21
Mst: 1:5'000

Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

N



Themenbereich Festlegung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Hinweis: Zur besseren Darstellung wurden die beiden Themenbereiche Festlegung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen sowie Plangrafische Nachführungen in den nachfolgenden Detailplänen zusammengefasst.

Themenbereich Plangrafische Nachführungen

Die Änderungen sind mit Nummern gekennzeichnet.
Eine Tabelle im Nachgang der Detailpläne gibt Auskunft über die Veränderungen.

Gegenstand der Beschlussfassung

Im Zonenplan

Bauzonen

K	Kernzone
Z	Zentrumszone
WG4	Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse
W4	Wohnzone 4 Geschosse
W3	Wohnzone 3 Geschosse
W2	Wohnzone 2 Geschosse
L2	Landhauszone 2 Geschosse
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
SPE	Zone für Sport und Erholung
SSN	Spezialzone Seeufernutzung
G	Gewerbezone
I1	Industriezone 1
I2	Industriezone 2
VZ	Verkehrszone

Schutzzonen

SHK	Schutzzone historischer und kultureller Stätten

Schutzzonen

SHK	Schutzzone historischer und kultureller Stätten

Nichtbauzonen

F	Freihaltezone
LW	Landwirtschaftszone
VF	Verkehrsfläche
RG	Reservegebiet

Hinweisender Planinhalt

	Wald*
	Gewässer*

* Der Wald sowie das Gewässer sind gemäss den Richtlinien zur Erfassung der Geodaten (ARE SZ) erfasst. Sie basieren auf den Daten der Amtlichen Vermessung, Stand 15. Nov. 2019, sind aber nicht deckungsgleich.

Im Baureglement
Art. 46b Verkehrszone
Art. 50a Verkehrsfläche

Nachführungen
Detailplan Nr. 01 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

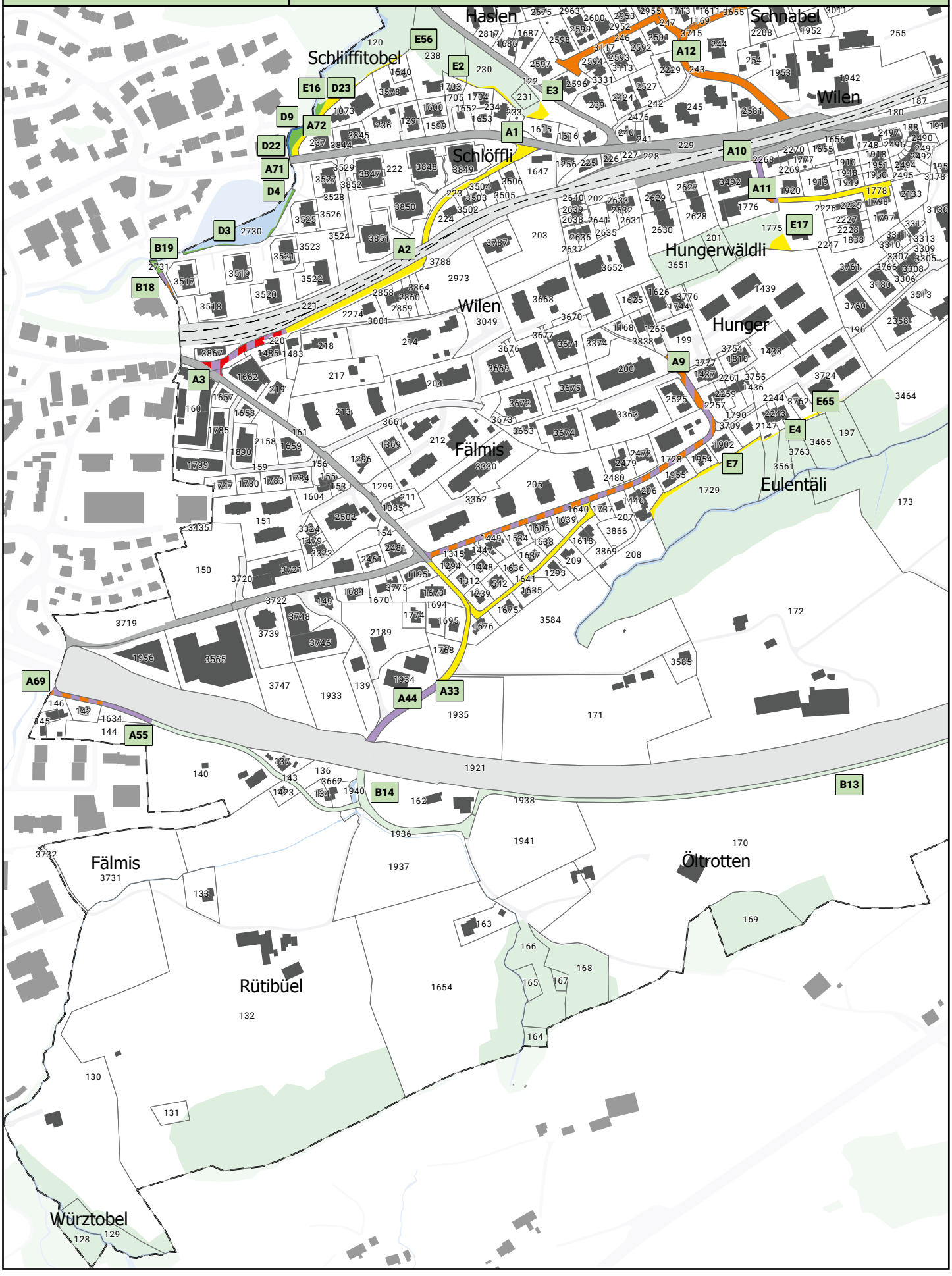
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 02 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

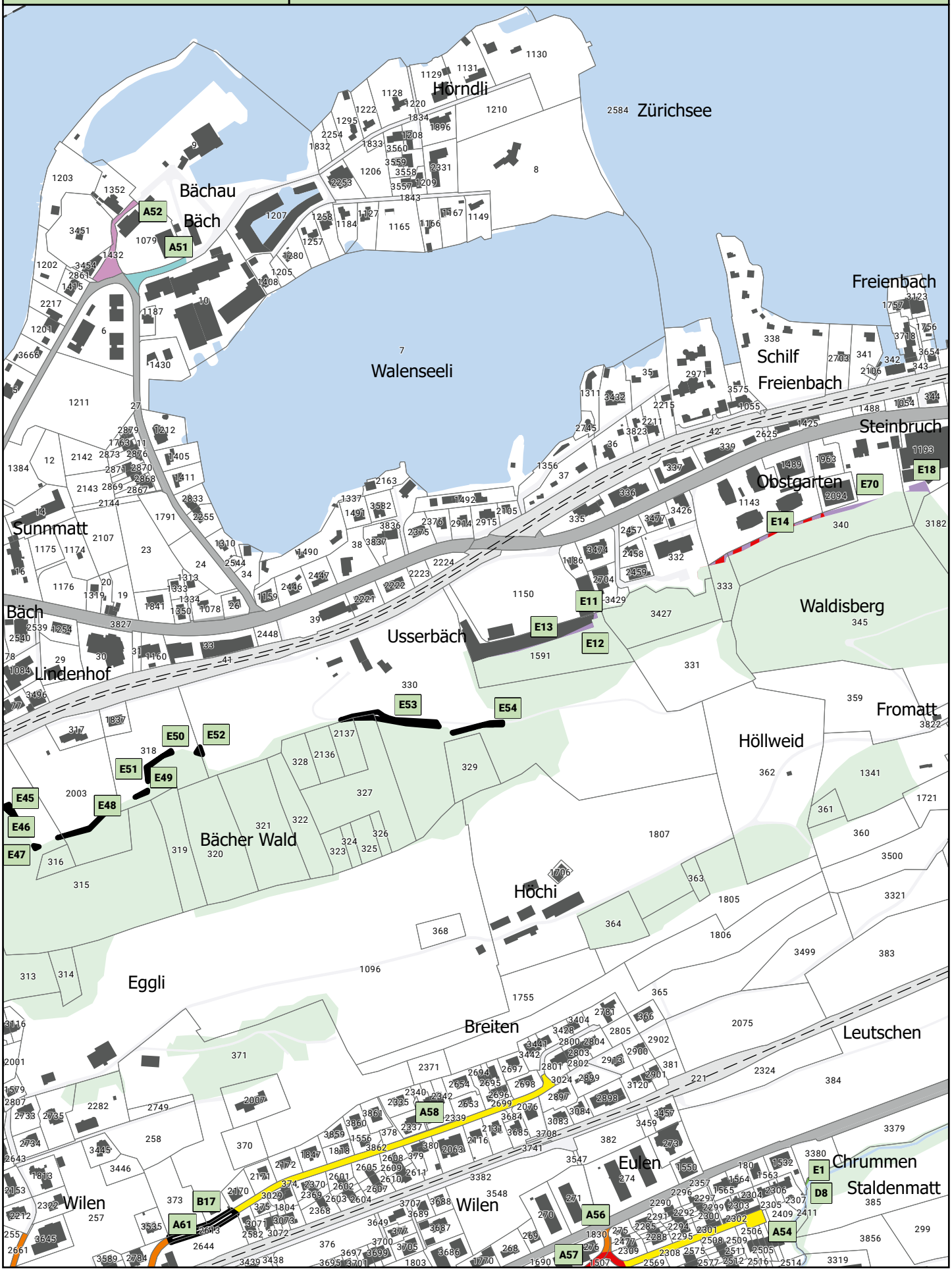
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 03 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 04 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

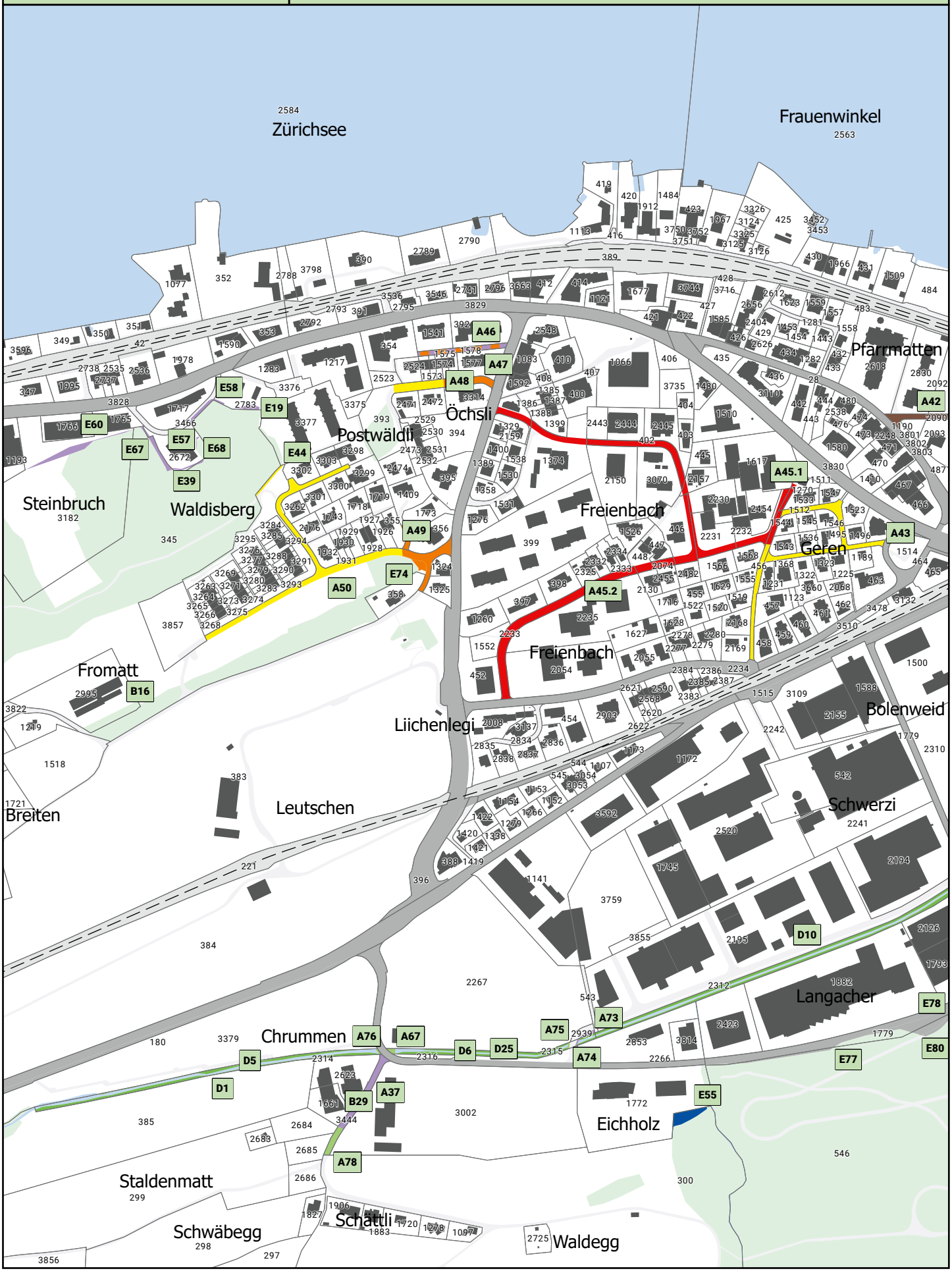
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 05 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

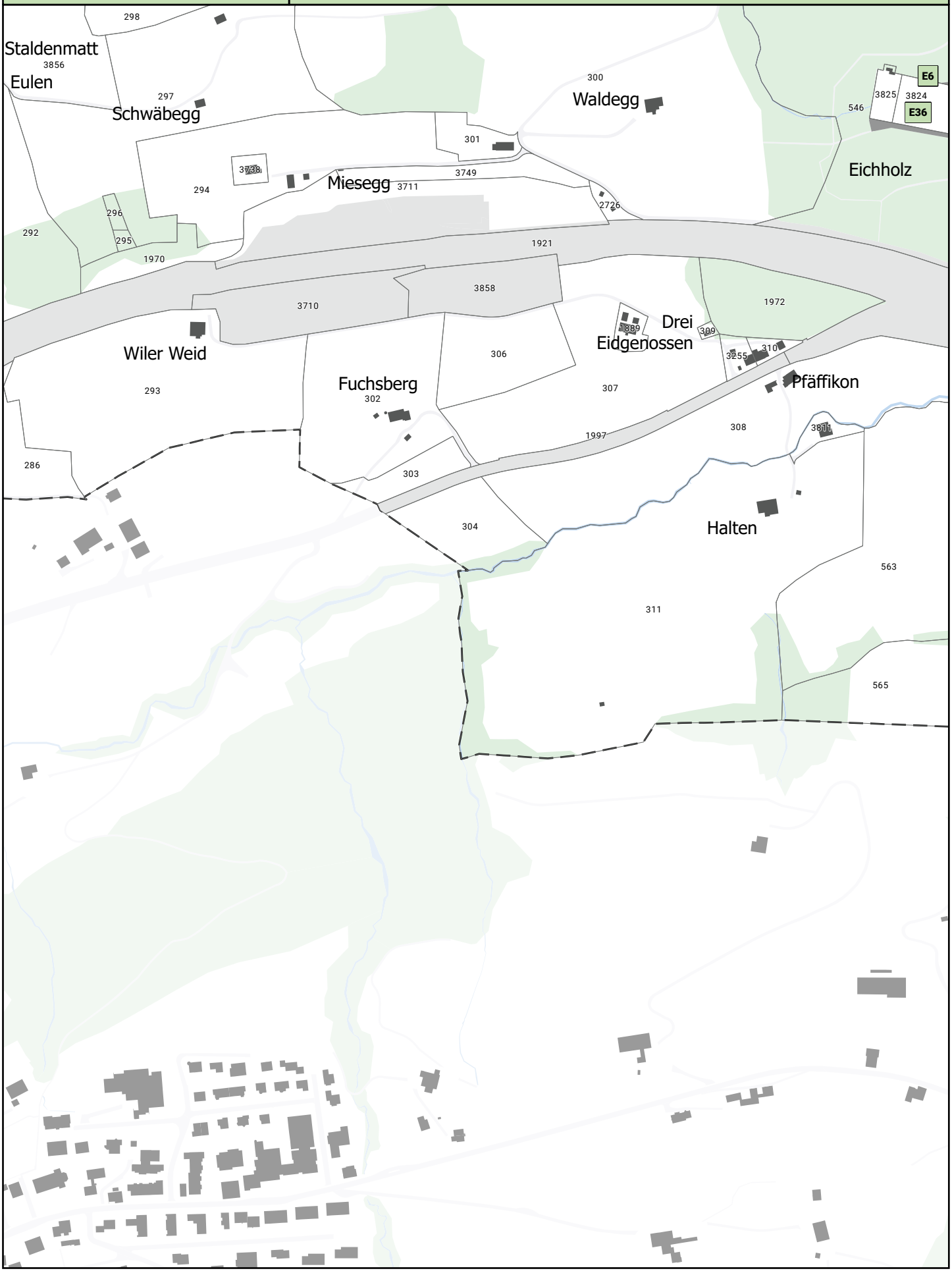
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 06 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 07 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

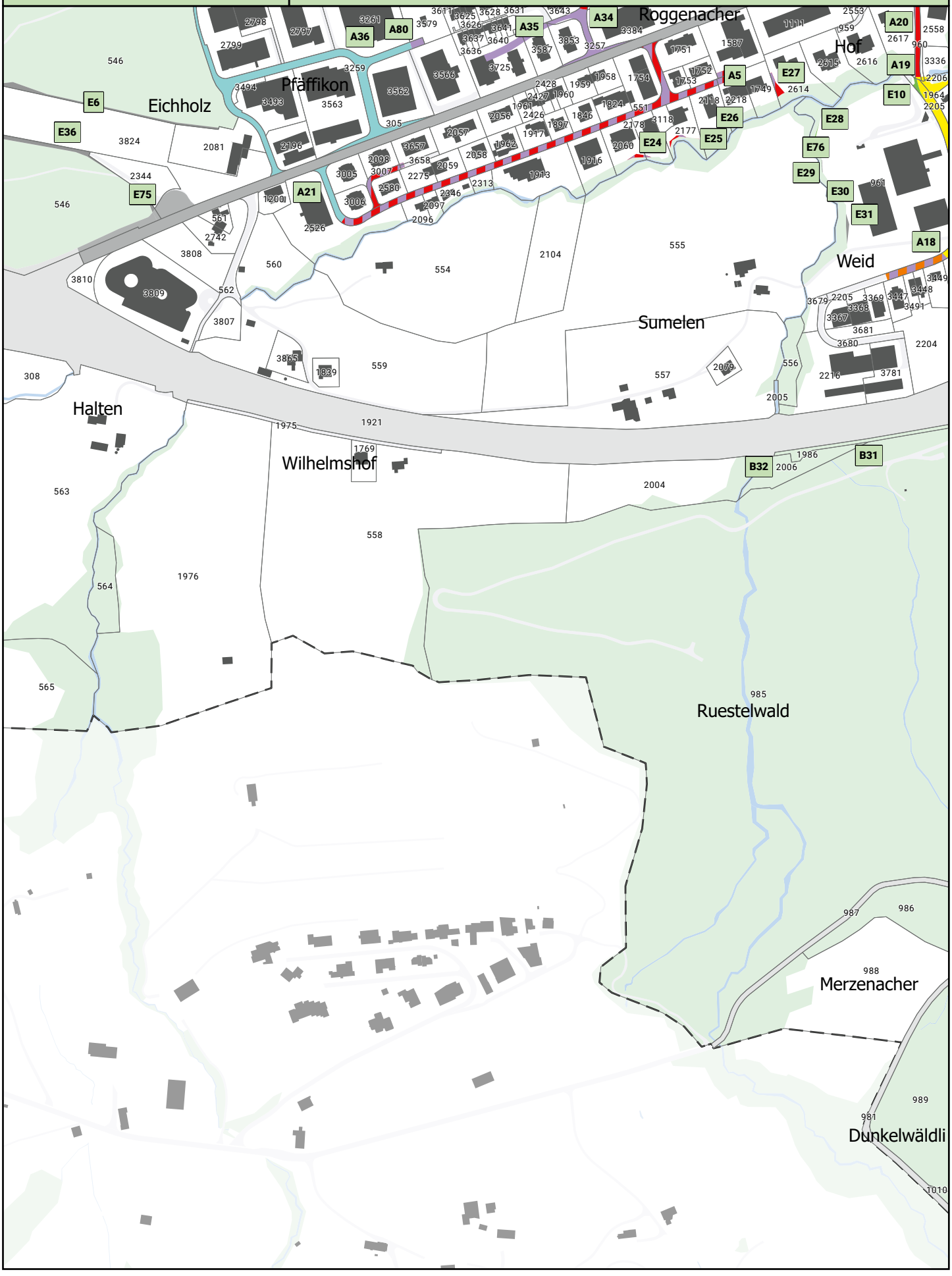
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 08 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

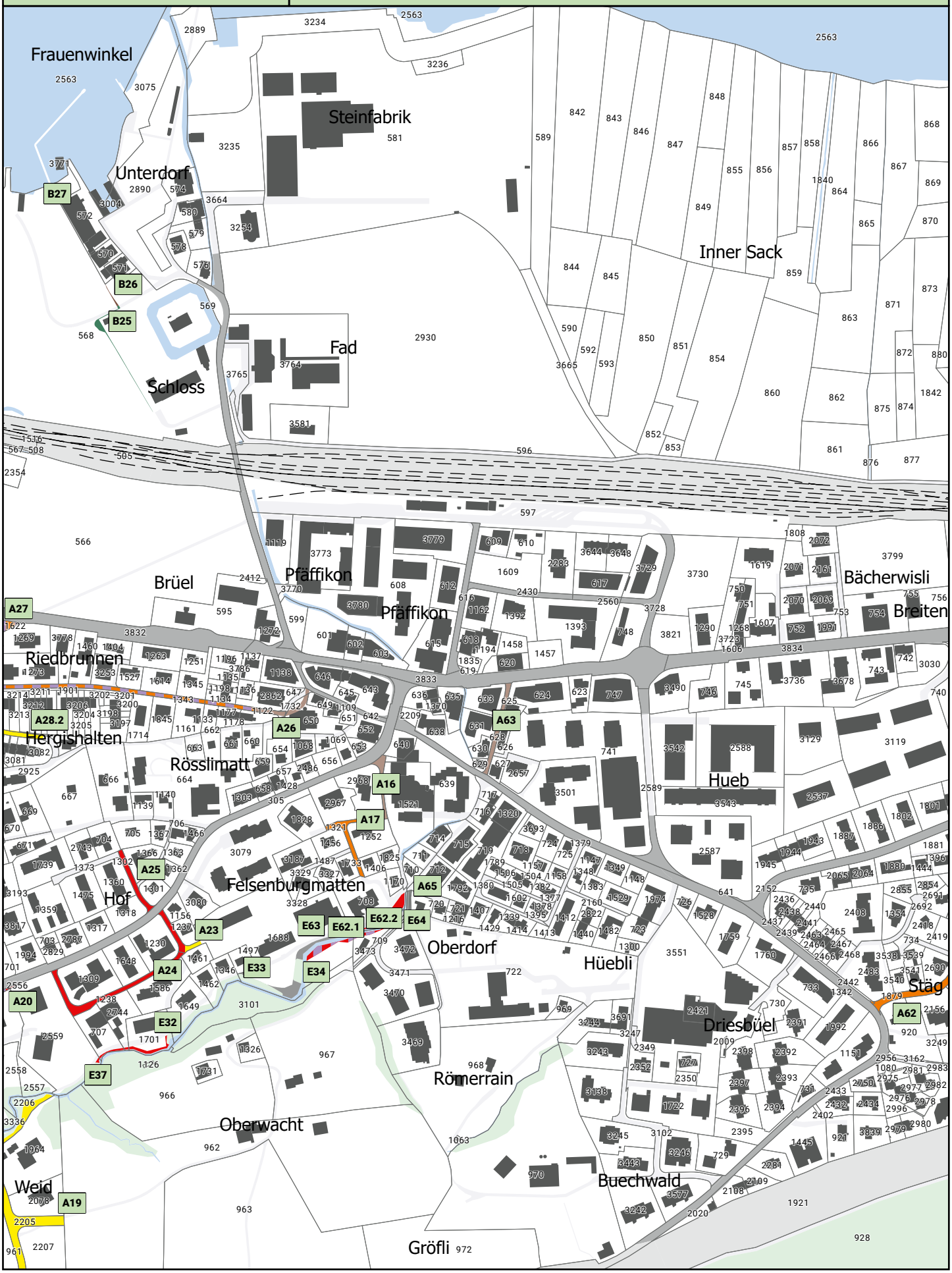
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 10 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

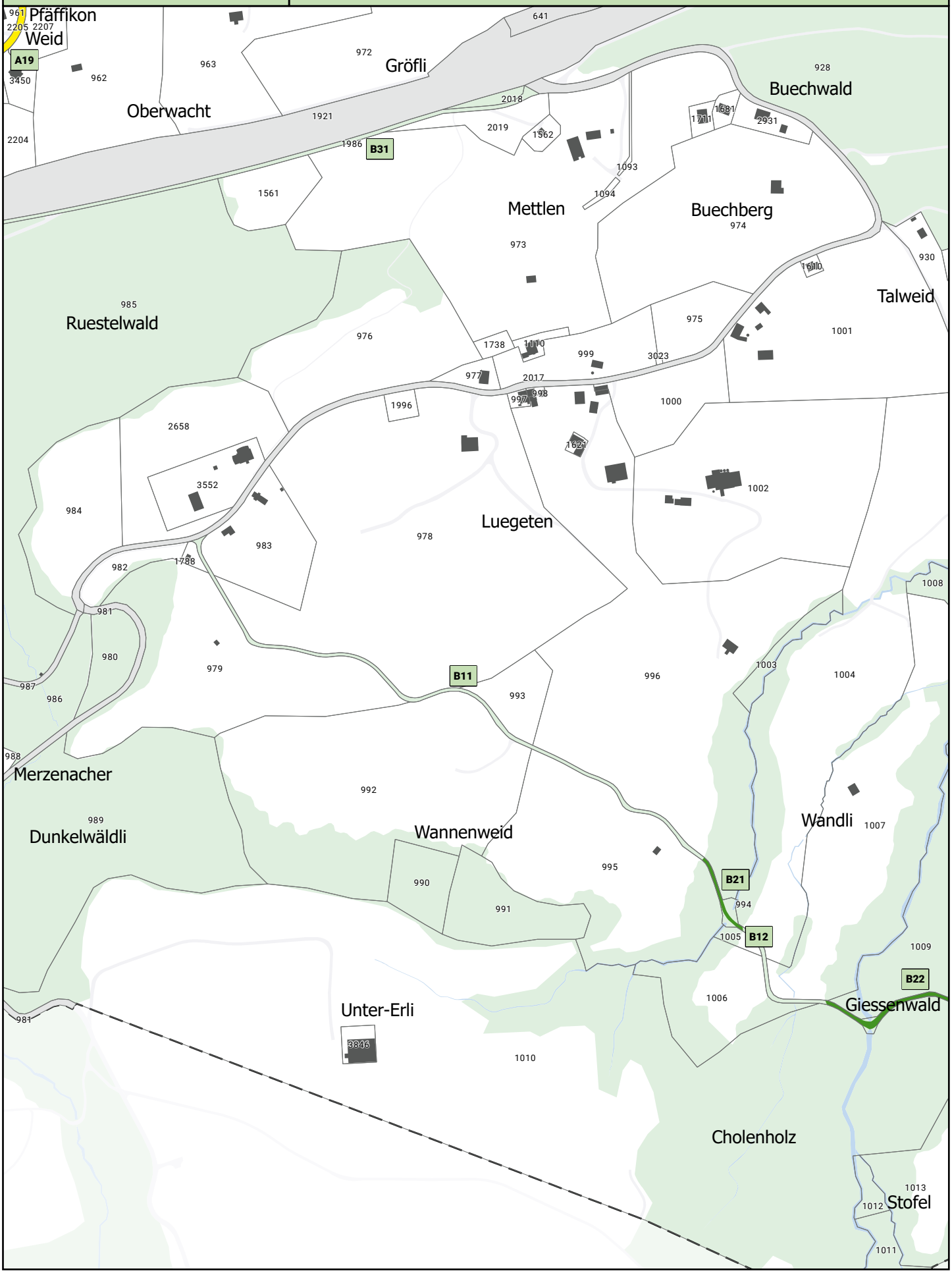
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 11 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 13 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

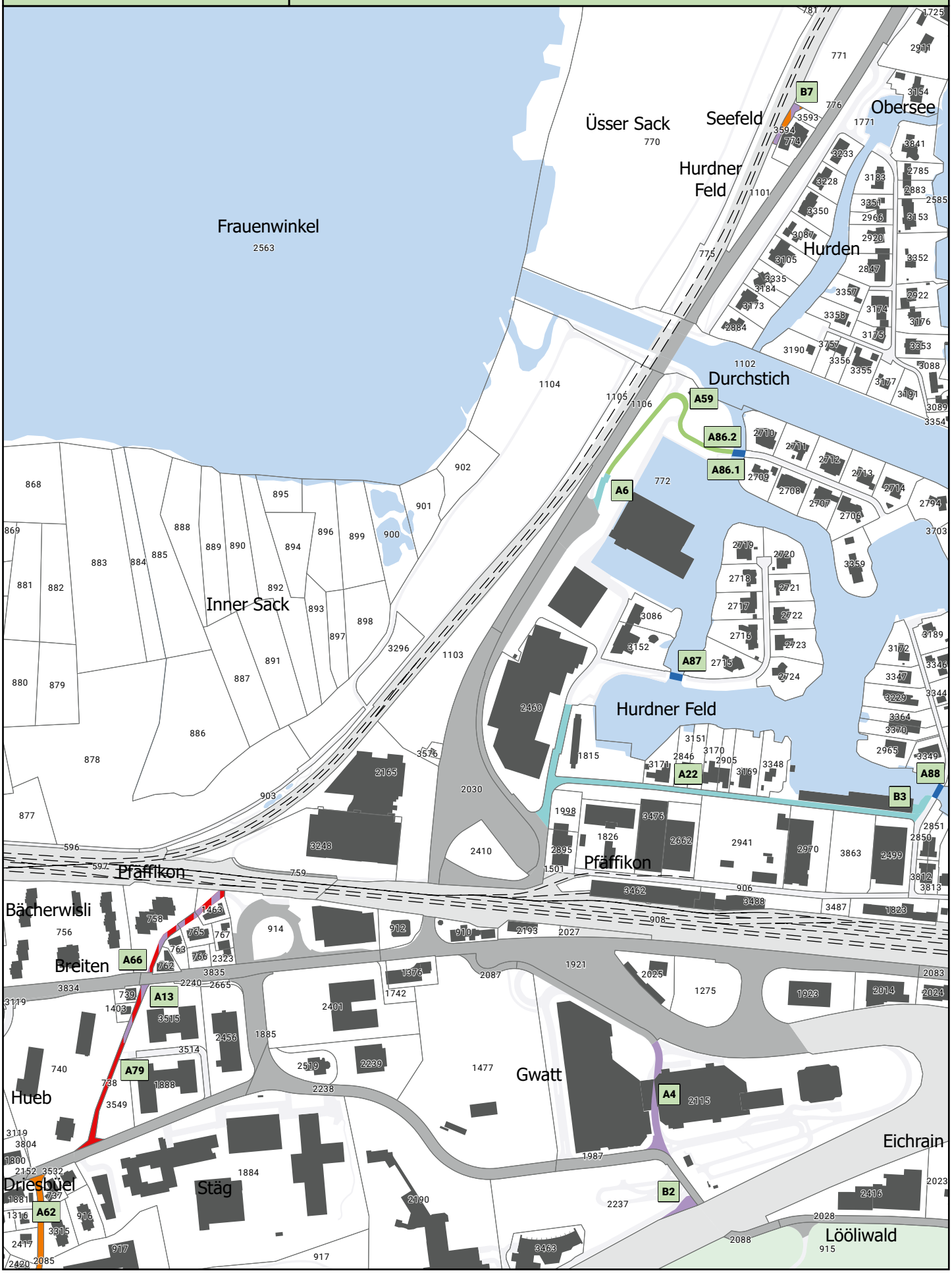
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 14 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

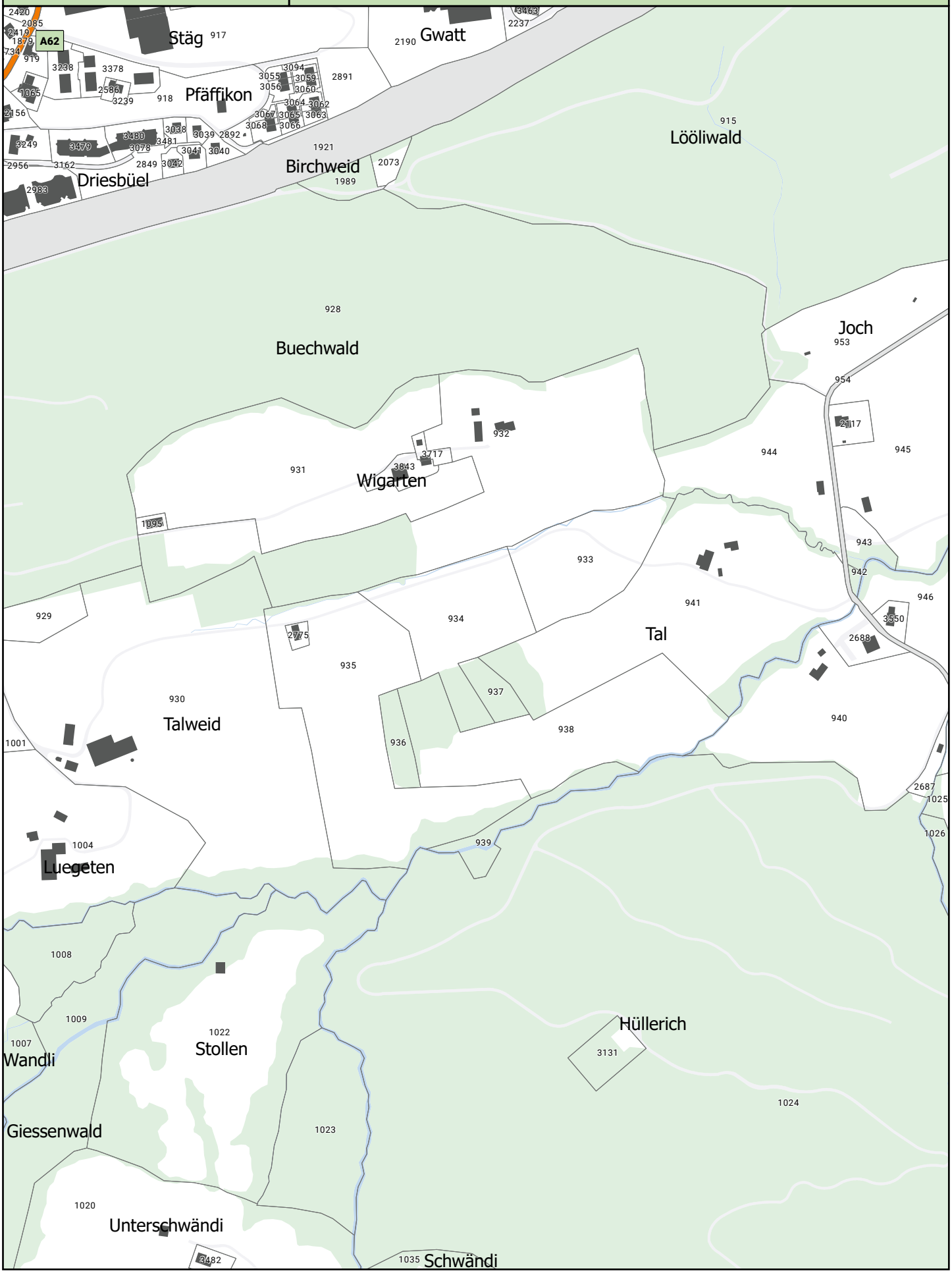
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 15 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

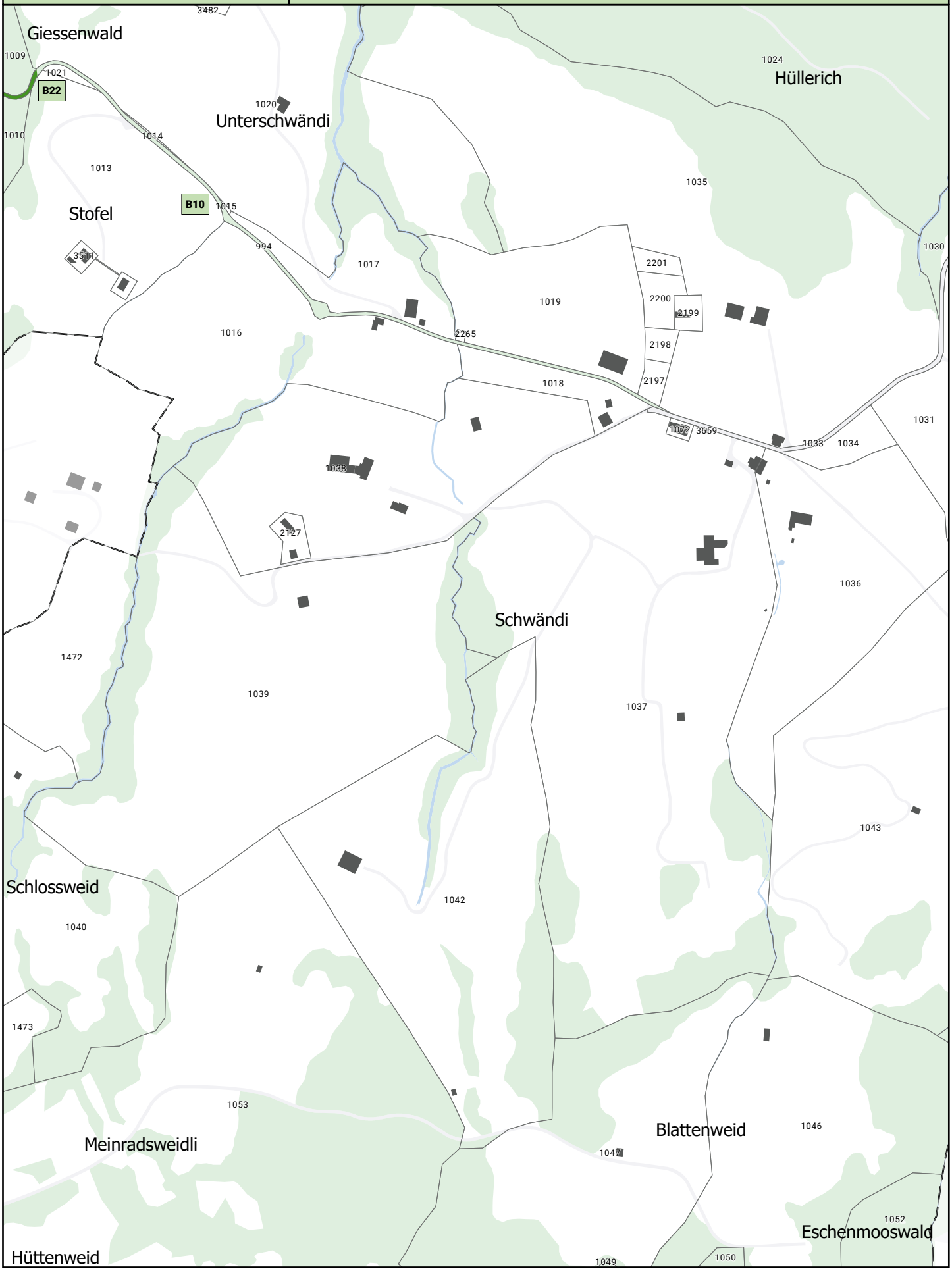
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 16 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

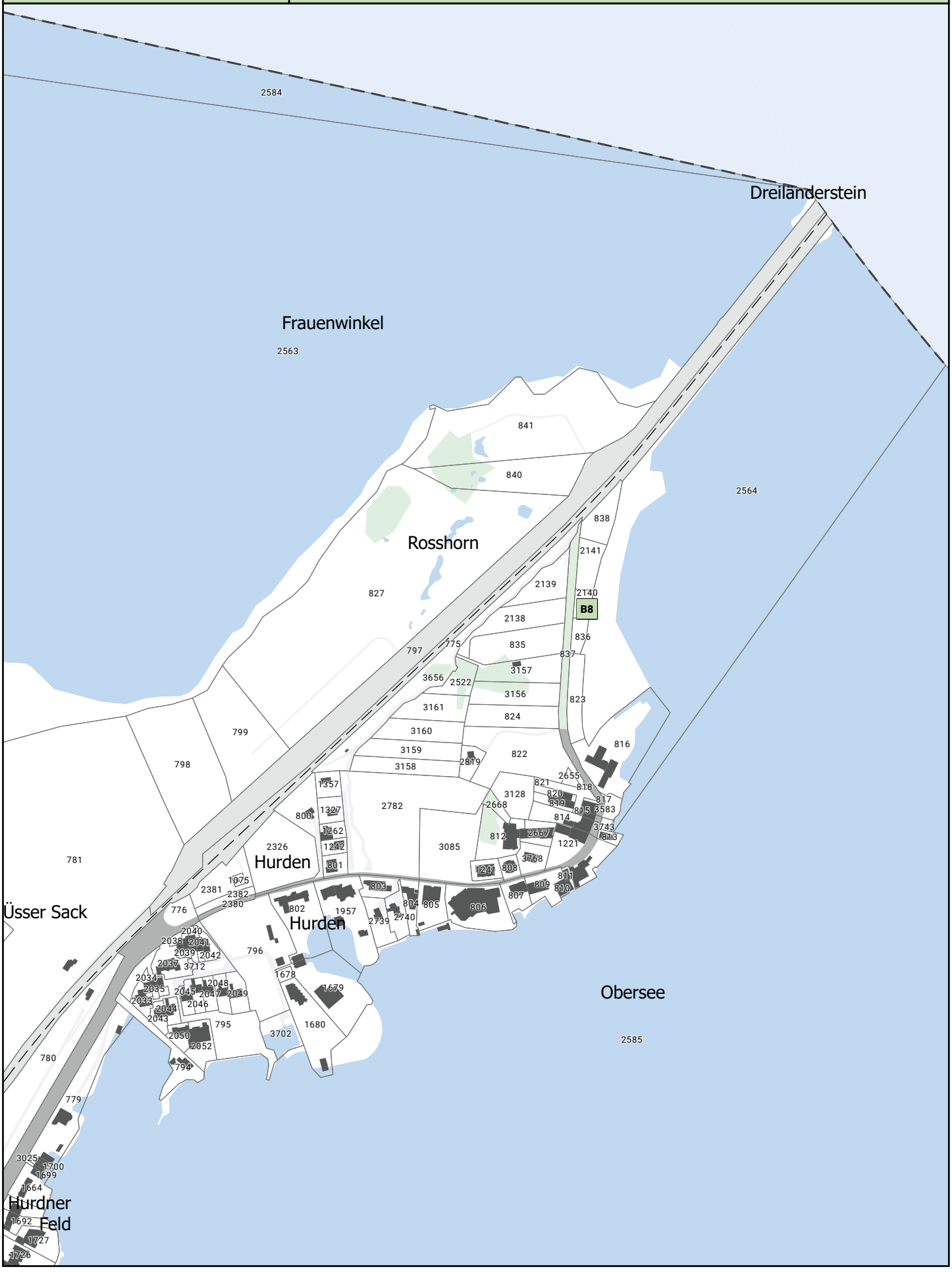
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 18 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

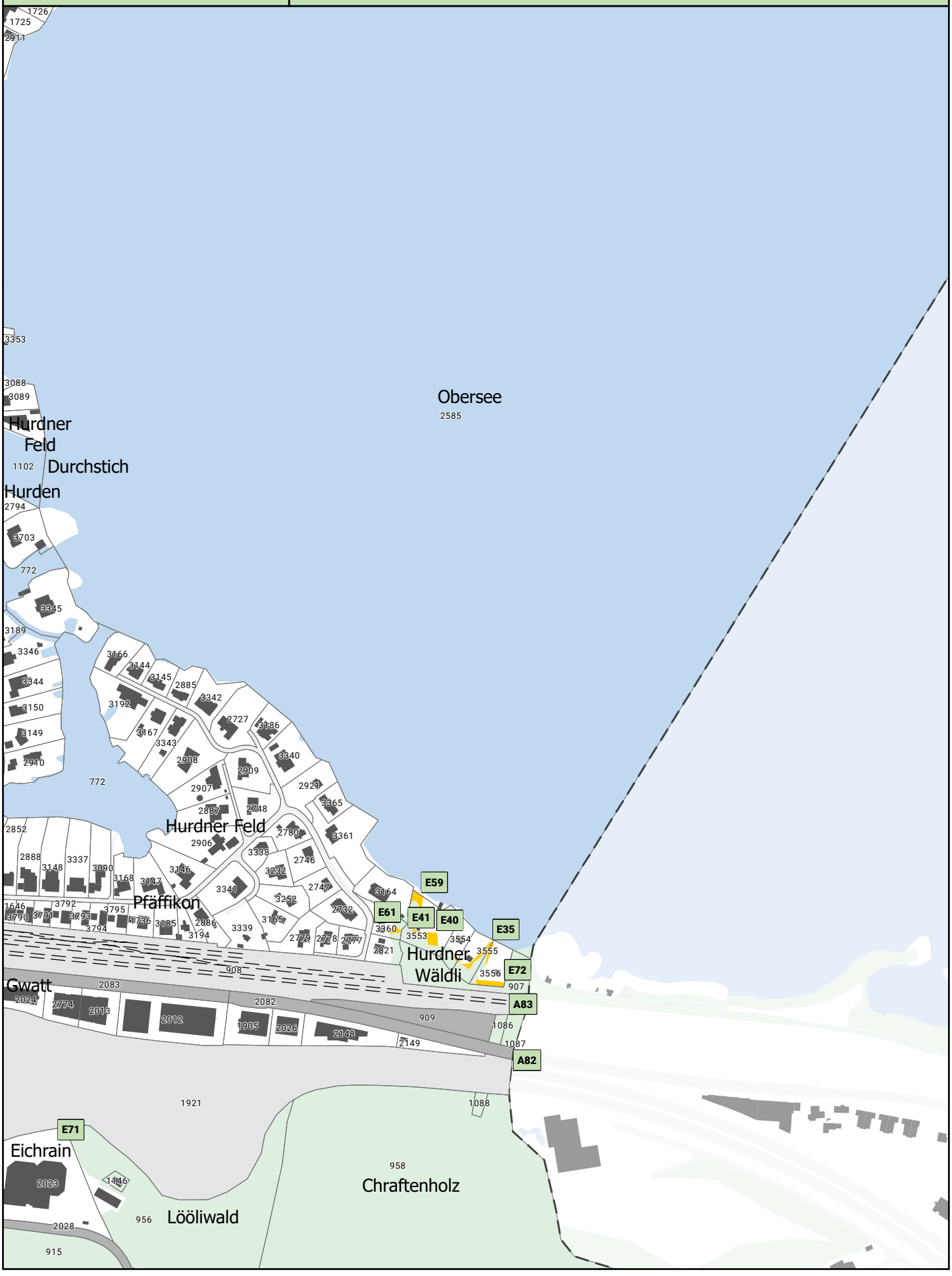
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 19 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

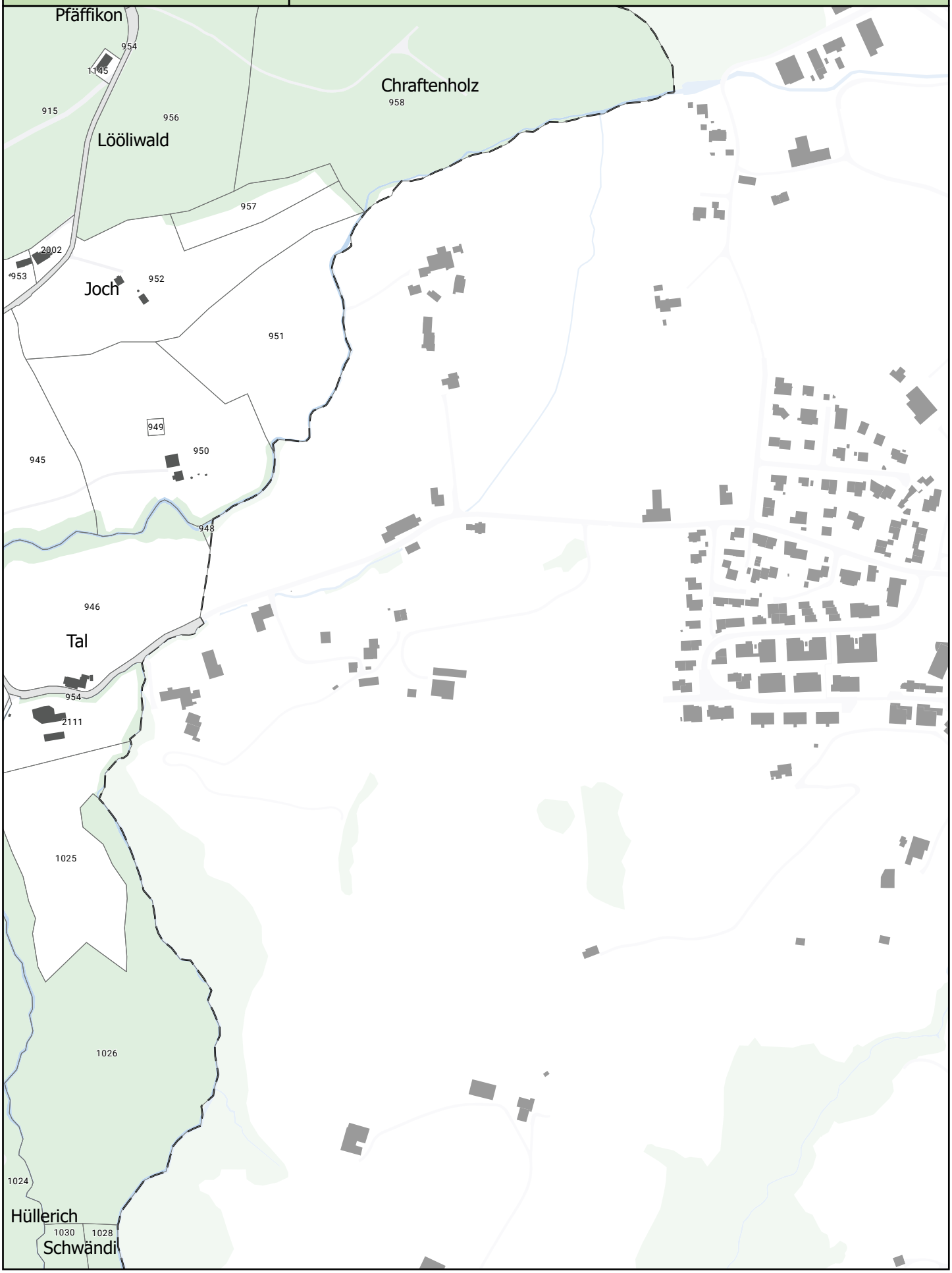
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Nachführungen
Detailplan Nr. 20 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Übersicht der Änderungen

Änderungsnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche (m²)	Fläche (ha)
Kategorie A				
A01	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	844	0.08
A02	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	1017	0.10
A03	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	611	0.06
A04	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	756	0.08
A05	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	3540	0.35
A06	Übriges Gemeindegebiet	Industriezone 2	224	0.02
A07	Übriges Gemeindegebiet	Industriezone 1	6	0.00
A08	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	3	0.00
A09	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	2286	0.23
A10	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	295	0.03
A11	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	877	0.09
A12	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	2789	0.28
A13	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	293	0.03
A14	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	256	0.03
A15	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	909	0.09
A16	Übriges Gemeindegebiet	Zentrumszone	342	0.03
A17	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	399	0.04
A18	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	452	0.05
A19	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	2678	0.27
A20	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	1038	0.10
A21	Übriges Gemeindegebiet	Industriezone 2	385	0.04
A22	Übriges Gemeindegebiet	Industriezone 2	3092	0.31
A23	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	78	0.01
A24	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W4	1041	0.10
A25	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W4	337	0.03
A26	Übriges Gemeindegebiet	Zentrumszone	281	0.03
A27	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	2184	0.22
A28.1	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	997	0.10
A28.2	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	35	0.00
A29	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	2477	0.25
A30	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	4273	0.43
A31	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	428	0.04
A32	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W4	559	0.06
A33	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	1556	0.16
A34	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W4	210	0.02
A35	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	1181	0.12
A36	Übriges Gemeindegebiet	Industriezone 2	3728	0.37
A37	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	501	0.05
A38	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	171	0.02
A39	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	1046	0.10
A40	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	219	0.02
A41	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	534	0.05
A42	Übriges Gemeindegebiet	Kernzone	1056	0.11
A43	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	1665	0.17
A44	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	616	0.06
A45.1	Wohn- und Gewerbezone WG3	Wohnzone W4	3	0.00
A45.2	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W4	4961	0.50

Änderungsnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche (m²)	Fläche (ha)
A46	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	450	0.05
A47	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	391	0.04
A48	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	443	0.04
A49	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	739	0.07
A50	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	2161	0.22
A51	Übriges Gemeindegebiet	Industriezone 2	519	0.05
A52	Übriges Gemeindegebiet	Spezialzone Seeufernutzung	745	0.07
A53	Übriges Gemeindegebiet	Zentrumszone	1170	0.12
A54	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	1165	0.12
A55	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	241	0.02
A56	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	171	0.02
A57	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W4	1673	0.17
A58	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	2246	0.22
A59	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Sport und Erholung	949	0.09
A60	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	880	0.09
A61	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	1842	0.18
A62	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	1604	0.16
A63	Übriges Gemeindegebiet	Zentrumszone	386	0.04
A64	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	471	0.05
A65	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	86	0.01
A66	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	606	0.06
A67	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Sport und Erholung	36	0.00
A69	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	251	0.03
A70	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	119	0.01
A71	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	145	0.01
A72	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	11	0.00
A73	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	50	0.01
A74	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	14	0.00
A75	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Sport und Erholung	12	0.00
A76	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Sport und Erholung	13	0.00
A77	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	13	0.00
A78	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Sport und Erholung	184	0.02
A79	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W4	542	0.05
A80	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	98	0.01
A81	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	Verkehrszone	439	0.04
A82	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	514	0.05
A83	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	353	0.04
A86.1	Zone für Sport und Erholung	Gewässer	1	0.00
A86.2	Übriges Gemeindegebiet	Gewässer	88	0.01
A87	Übriges Gemeindegebiet	Gewässer	89	0.01
A88	Übriges Gemeindegebiet	Gewässer	86	0.01
Kategorie B				
B01	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	108	0.01
B02	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	240	0.02
B03	Übriges Gemeindegebiet	Industriezone 2	188	0.02
B07	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	267	0.03
B08	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	1625	0.16
B09	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	482	0.05
B10	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	2831	0.28
B11	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	2350	0.23

Änderungsnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche (m²)	Fläche (ha)
B12	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	539	0.05
B13	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	4539	0.45
B14	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	2280	0.23
B15	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	646	0.06
B16	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	347	0.03
B17	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	447	0.04
B18	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG3	73	0.01
B19	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	70	0.01
B21	Übriges Gemeindegebiet	Wald (Strasse)	280	0.03
B22	Übriges Gemeindegebiet	Wald (Strasse)	797	0.08
B25	Übriges Gemeindegebiet	chutzzone historischer und kultureller Stätt	130	0.01
B26	Übriges Gemeindegebiet	Kernzone	23	0.00
B27	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	1	0.00
B28	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	8	0.00
B29	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	6	0.00
B30	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	1654	0.17
B31	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	3497	0.35
B32	Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone	56	0.01
Kategorie D				
D01	Landwirtschaftszone	Freihaltezone	656	0.07
D02	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	808	0.08
D03	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	77	0.01
D04	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	114	0.01
D05	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	376	0.04
D06	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	374	0.04
D07	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	639	0.06
D08	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	28	0.00
D09	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	201	0.02
D10	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	1898	0.19
D11	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	102	0.01
D12	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	39	0.00
D13	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	131	0.01
D14	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	22	0.00
D15	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	242	0.02
D16	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	47	0.00
D17	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	63	0.01
D18	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	164	0.02
D19	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	60	0.01
D20	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	92	0.01
D21	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	82	0.01
D22	Übriges Gemeindegebiet	Gewässer	75	0.01
D23	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	90	0.01
D24	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	0	0.00
D25	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	307	0.03
D26	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	4	0.00
D27	Landwirtschaftszone	Zone für Sport und Erholung	87	0.01
Kategorie E				
E01	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Sport und Erholung	2	0.00
E02	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	120	0.01
E03	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	175	0.02

Änderungsnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche (m²)	Fläche (ha)
E04	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	28	0.00
E05	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	11	0.00
E06	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	492	0.05
E07	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	415	0.04
E08	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	251	0.03
E09	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	164	0.02
E10	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	62	0.01
E11	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	20	0.00
E12	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	89	0.01
E13	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	38	0.00
E14	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	451	0.05
E15	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	7	0.00
E16	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	301	0.03
E17	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	227	0.02
E18	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	161	0.02
E19	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	83	0.01
E20	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	19	0.00
E21	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	60	0.01
E22	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	10	0.00
E23	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	60	0.01
E24	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	45	0.00
E25	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	33	0.00
E26	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	13	0.00
E27	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	103	0.01
E28	Übriges Gemeindegebiet	Freihaltezone	22	0.00
E29	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	6	0.00
E30	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	19	0.00
E31	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	50	0.01
E32	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W4	176	0.02
E33	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	19	0.00
E34	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	241	0.02
E35	Übriges Gemeindegebiet	Landhauszone 2	207	0.02
E36	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	839	0.08
E37	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	12	0.00
E38	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	124	0.01
E39	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	141	0.01
E40	Übriges Gemeindegebiet	Landhauszone 2	153	0.02
E41	Übriges Gemeindegebiet	Landhauszone 2	18	0.00
E42	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	32	0.00
E43	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	11	0.00
E44	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	79	0.01
E45	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	8	0.00
E46	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	47	0.00
E47	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	7	0.00
E48	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	38	0.00
E49	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	11	0.00
E50	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	11	0.00
E51	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	26	0.00
E52	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	23	0.00
E53	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	338	0.03

Änderungsnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche (m²)	Fläche (ha)
E54	Übriges Gemeindegebiet	Reservegebiet	56	0.01
E55	Übriges Gemeindegebiet	Industriezone 1	317	0.03
E56	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	73	0.01
E57	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	9	0.00
E58	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	109	0.01
E59	Übriges Gemeindegebiet	Landhauszone 2	122	0.01
E60	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	326	0.03
E61	Übriges Gemeindegebiet	Landhauszone 2	61	0.01
E62.1	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	194	0.02
E62.2	Übriges Gemeindegebiet	Wohn- und Gewerbezone WG4	78	0.01
E63	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	232	0.02
E64	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W4	327	0.03
E65	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	112	0.01
E66	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	537	0.05
E67	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	26	0.00
E68	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	51	0.01
E69	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	53	0.01
E70	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	184	0.02
E71	Übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	19	0.00
E72	Übriges Gemeindegebiet	Landhauszone 2	141	0.01
E73	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W2	2	0.00
E74	Übriges Gemeindegebiet	Wohnzone W3	94	0.01
E75	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	35	0.00
E76	Übriges Gemeindegebiet	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	3	0.00
E77	Übriges Gemeindegebiet	Verkehrszone	170	0.02
E78	Übriges Gemeindegebiet	Verkehrszone	267	0.03
E79	Übriges Gemeindegebiet	Verkehrszone	88	0.01
E80	Übriges Gemeindegebiet	Verkehrszone	318	0.03
E81	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Sport und Erholung	560	0.06

* Nummerierung infolge Überarbeitung teilweise nicht fortlaufend.

Zonenplan Entwurf

Verbindlich sind die Zonenpläne des Dossiers Teilrevision/Nachführung Nutzungsplanung.
Dieses kann wie folgt eingesehen werden:
Bauamt Gemeinde, Unterdorfstrasse 9, 8808 Freienbach
www.freienbach.ch > Aktuelles > Aktuelle Dossiers

Legende der nachfolgenden Detailpläne:

Bauzonen

K	Kernzone
Z	Zentrumszone
WG4	Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse
W4	Wohnzone 4 Geschosse
W3	Wohnzone 3 Geschosse
W2	Wohnzone 2 Geschosse
L2	Landhauszone 2 Geschosse
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
SPE	Zone für Sport und Erholung
IE	Intensiverholungszone
SSN	Spezialzone Seeufernutzung
G	Gewerbezone
I1	Industriezone 1
I2	Industriezone 2
GB	Zone für gewerblichen Gartenbau
HZ	Hafenzone
OBZ	Offene Bauzone gemäss § 17 VVz PBG
PF	Pferdehaltungszone
VZ	Verkehrszone

Schutzzonen

SHK	Schutzzone historischer und kultureller Stätten

Nichtbauzonen

F	Freihaltezone
LW	Landwirtschaftszone
VF	Verkehrsfläche
RG	Reservegebiet
UeG	Übriges Gemeindegebiet

Überlagernde Festlegungen

	Flachdachverbot
BD	Bereich mit Detailplan
SSN	Spezialzone Seeufernutzung, mit Bauverbot, ausnützungsberechtigt
	Lärmvorbelastetes Gebiet
GP	Gestaltungsplanpflicht
	Bereich rechtskräftiger Gestaltungsplan
GWÜ	Gewässerraumzone (überlagernd)
	Gefahrenzone rot erhebliche Gefährdung (Stand Oktober 2019)
	Gefahrenzone blau mittlere Gefährdung (Stand Oktober 2019)
	Gefahrenzone gelb geringe Gefährdung (Stand Oktober 2019)
	Baulinien Umfahrung Pfäffikon

Orientierender Planinhalt

	Waldgrenze (Waldfeststellungen gemäss Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald, Quelle: ANJF)
	Kantonales Naturschutzgebiet (Quelle: ANJF 2017)
	Grundwasserschutzzone S1, in Kraft
	Grundwasserschutzzone S2, in Kraft
	Grundwasserschutzzone S3, in Kraft

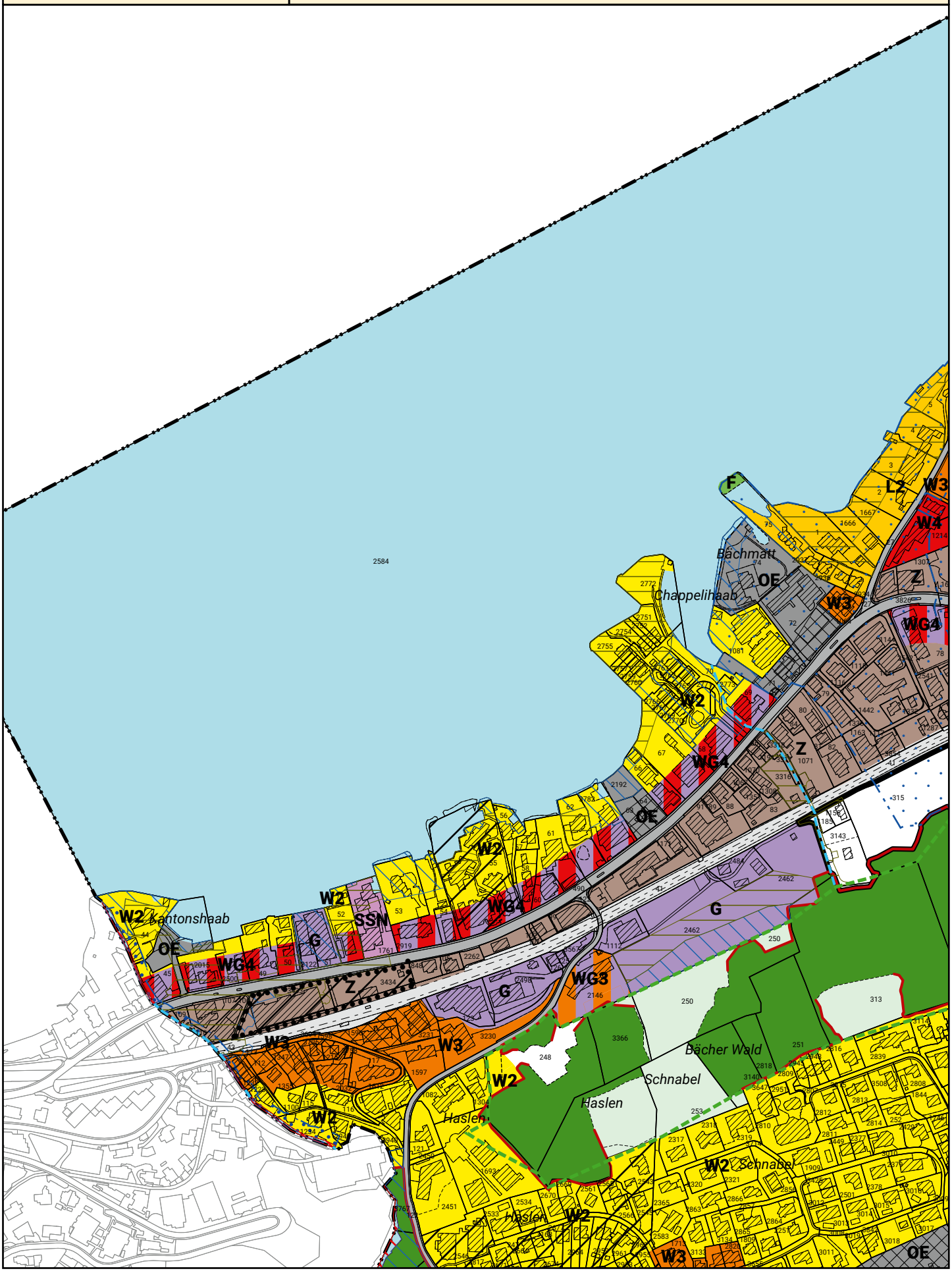
Hinweisender Planinhalt

	Wald*
	Gewässer*
	Fliessgewässer eingedolt
	Perimeter Abgrenzung Gefahrenkarte (Stand Oktober 2019)
	Gemeindegrenze

Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 01 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

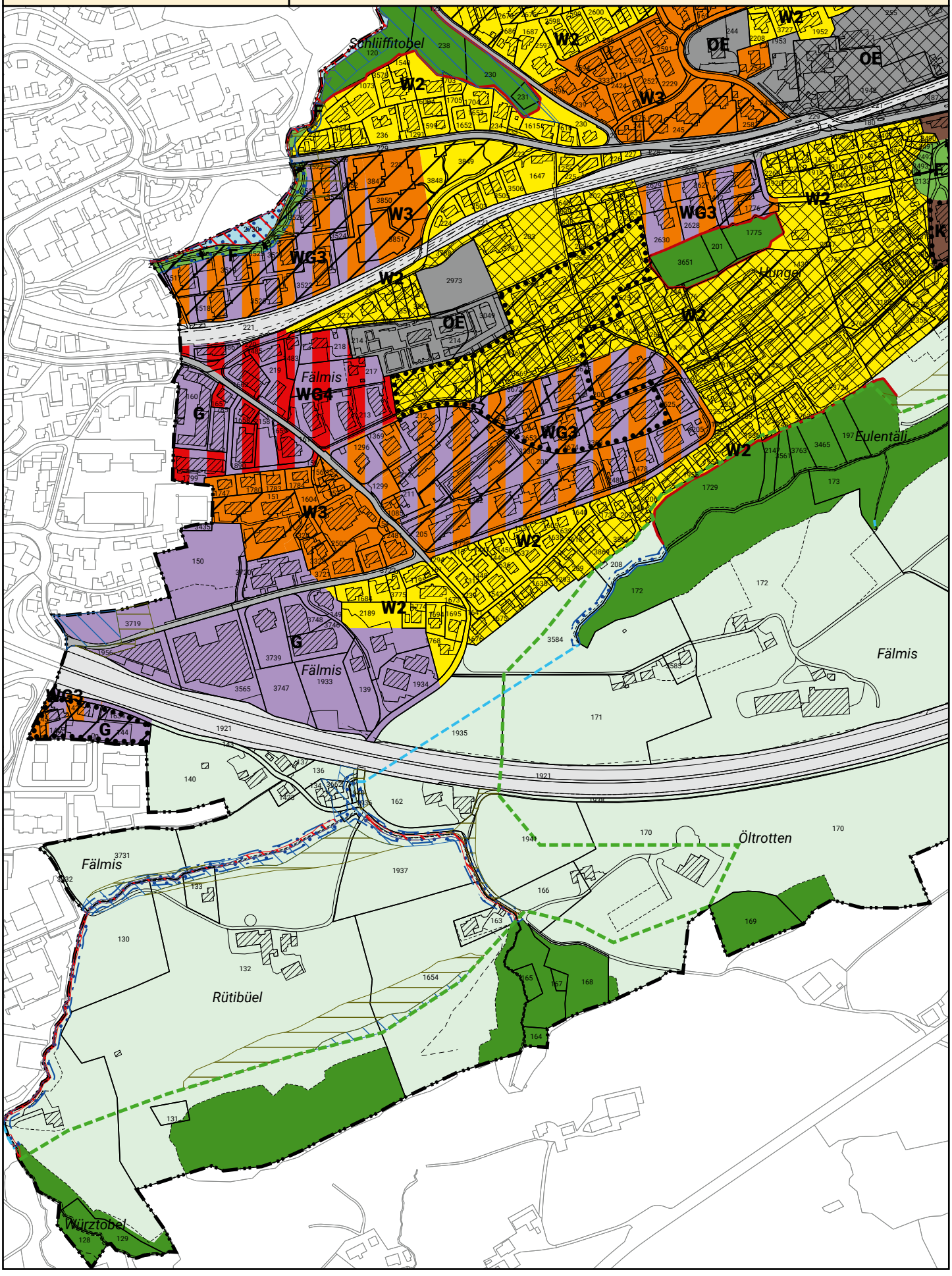


Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 02 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

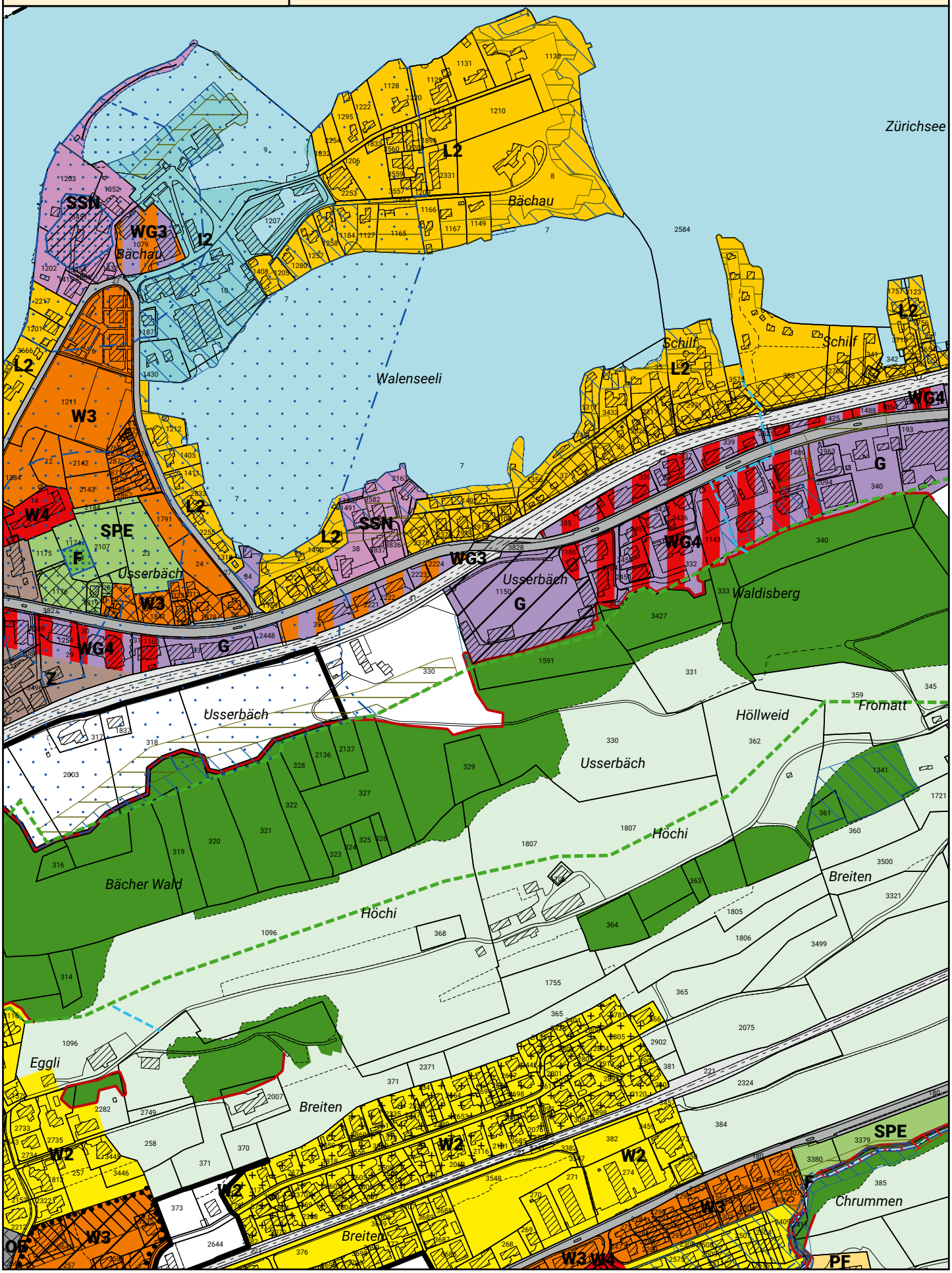
N



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 03 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

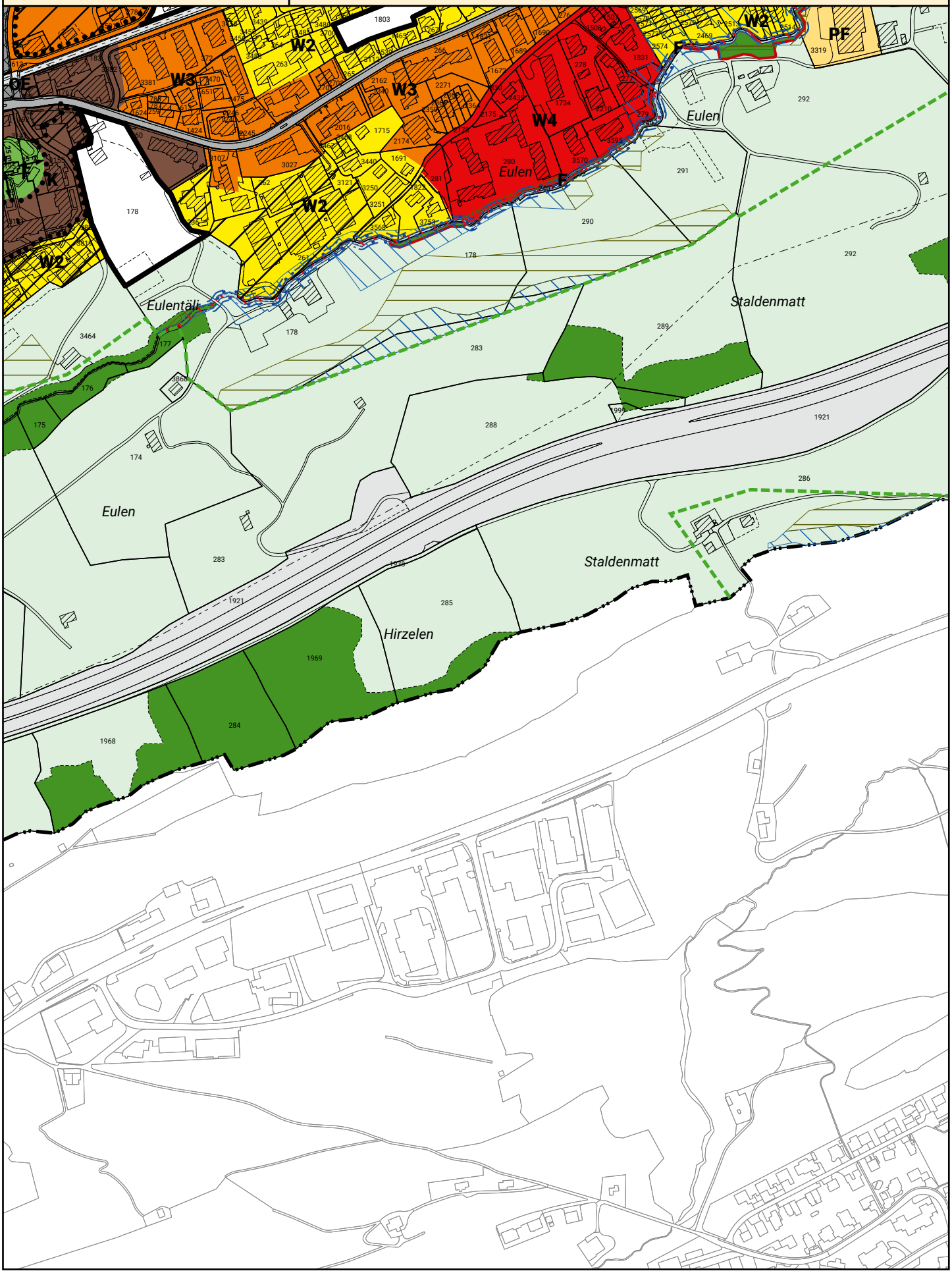


Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 04 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

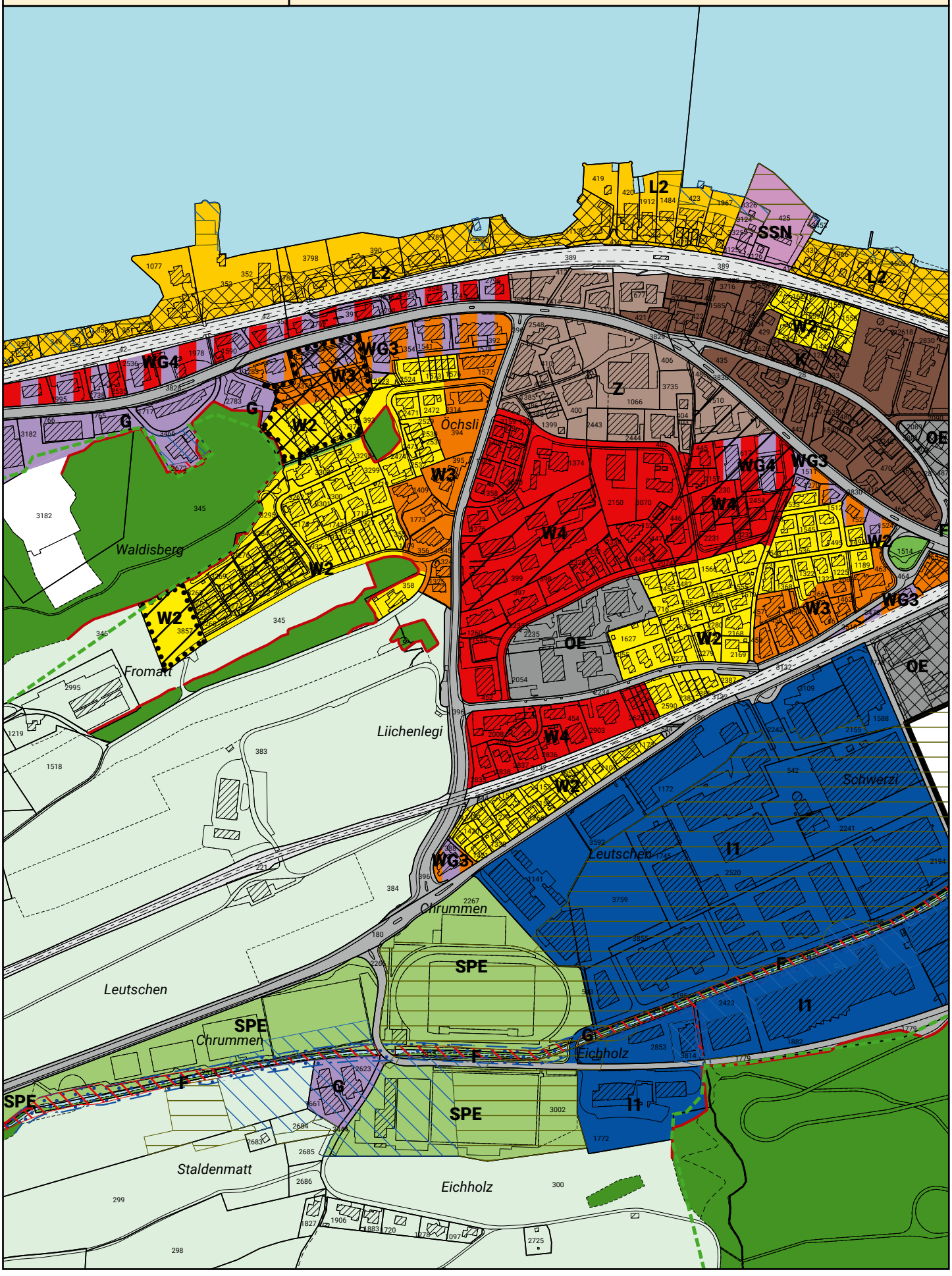
N



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 05 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

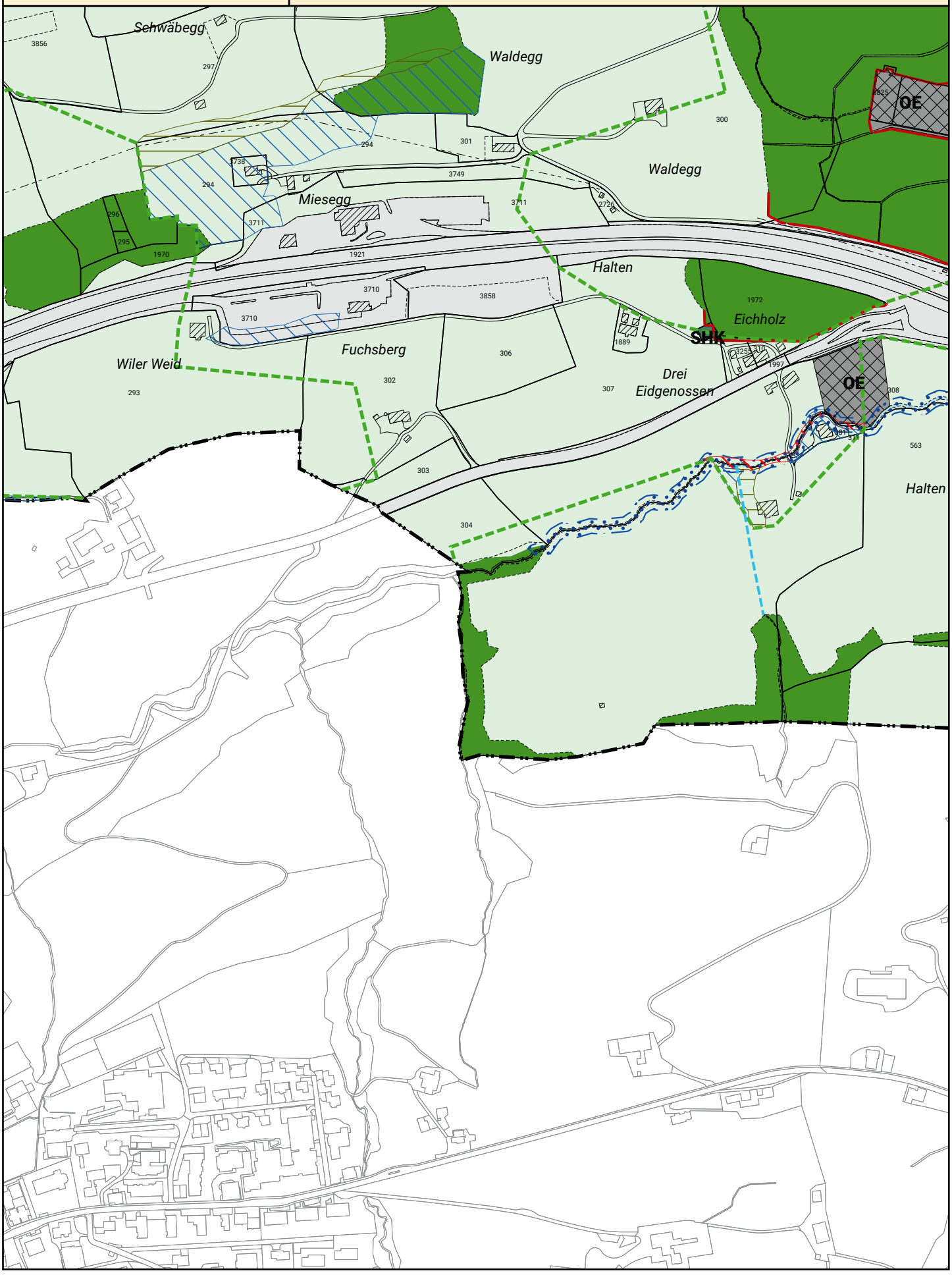
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 06 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

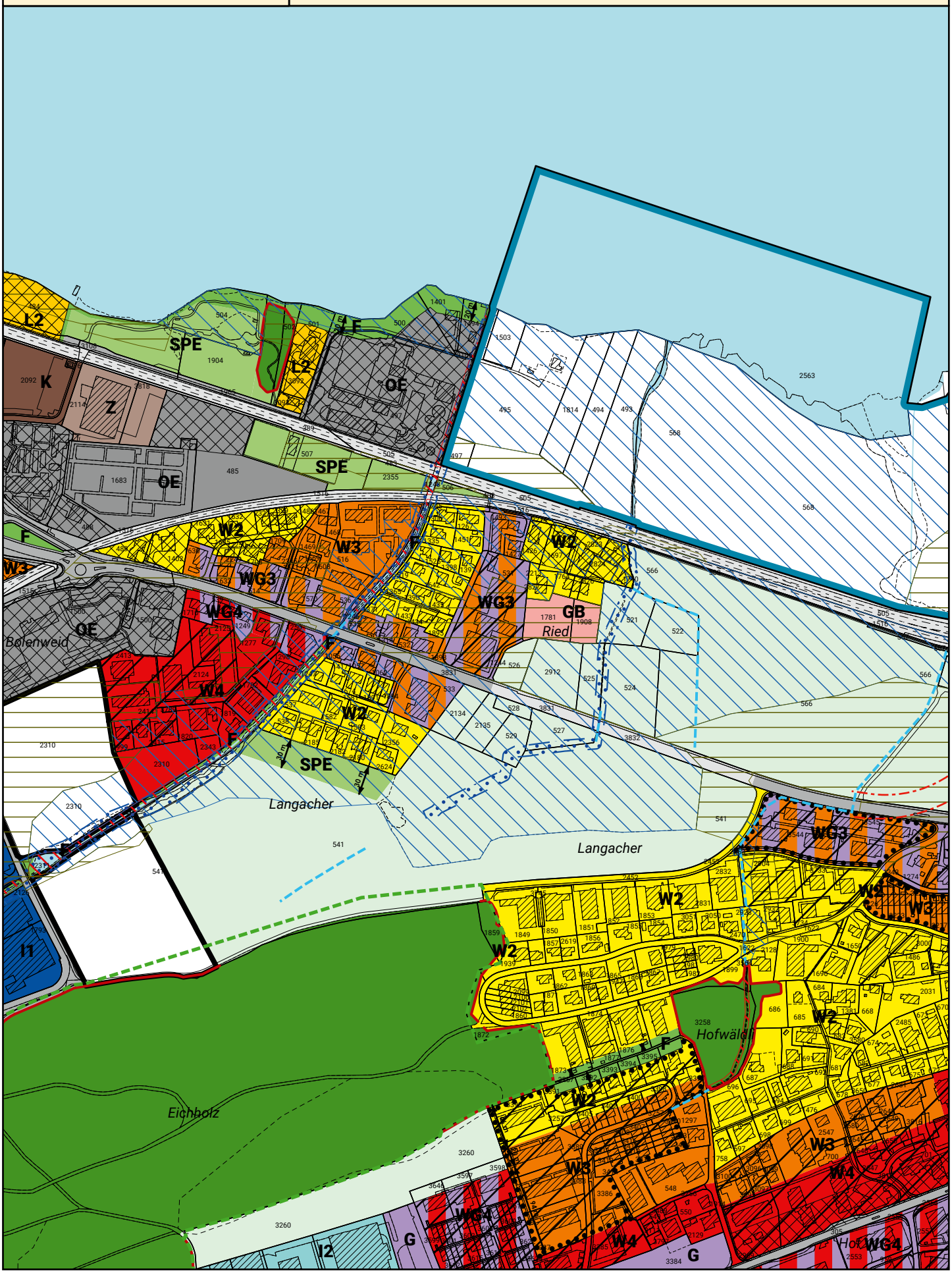
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 07 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

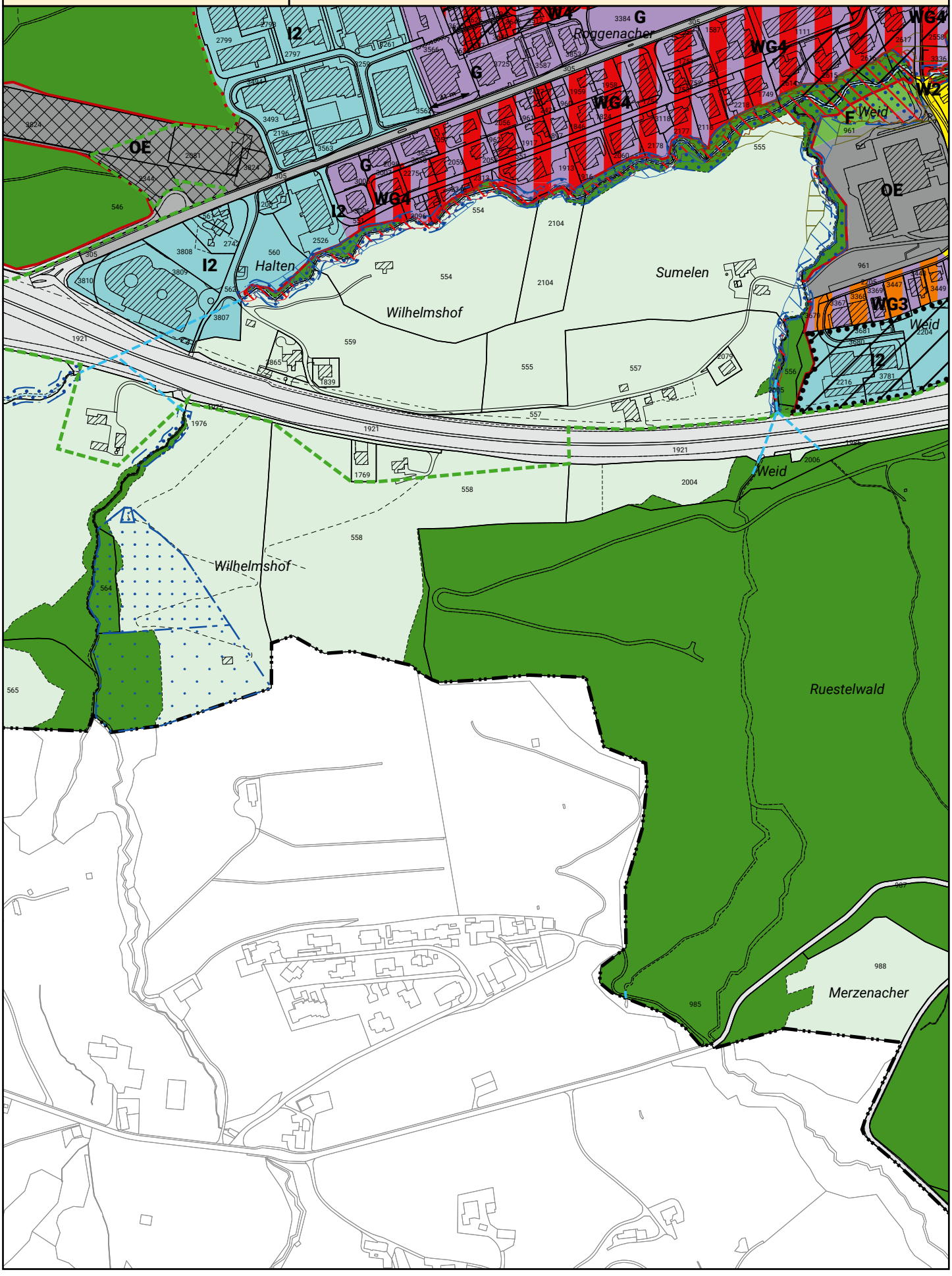
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 08 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

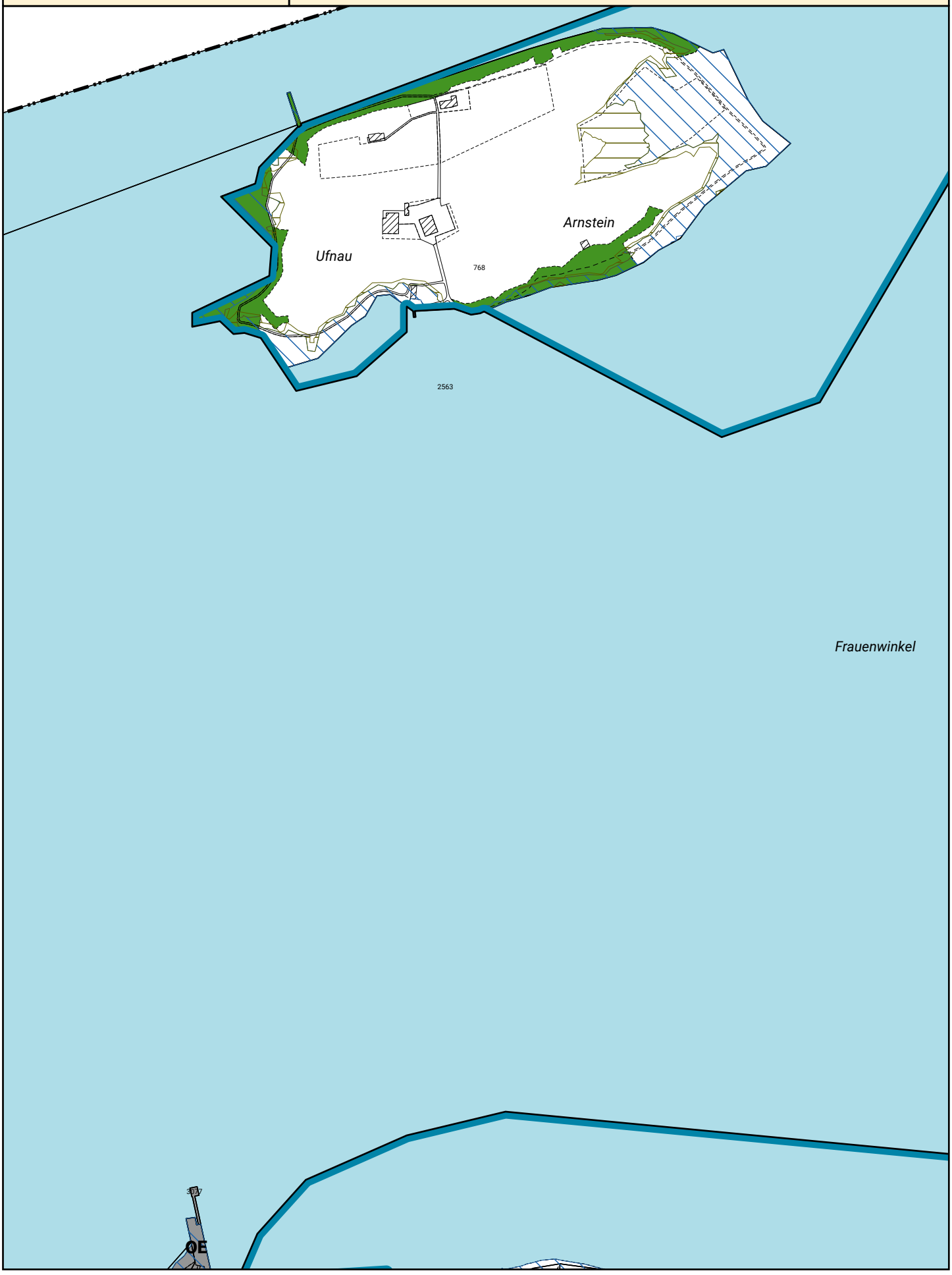
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 09 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

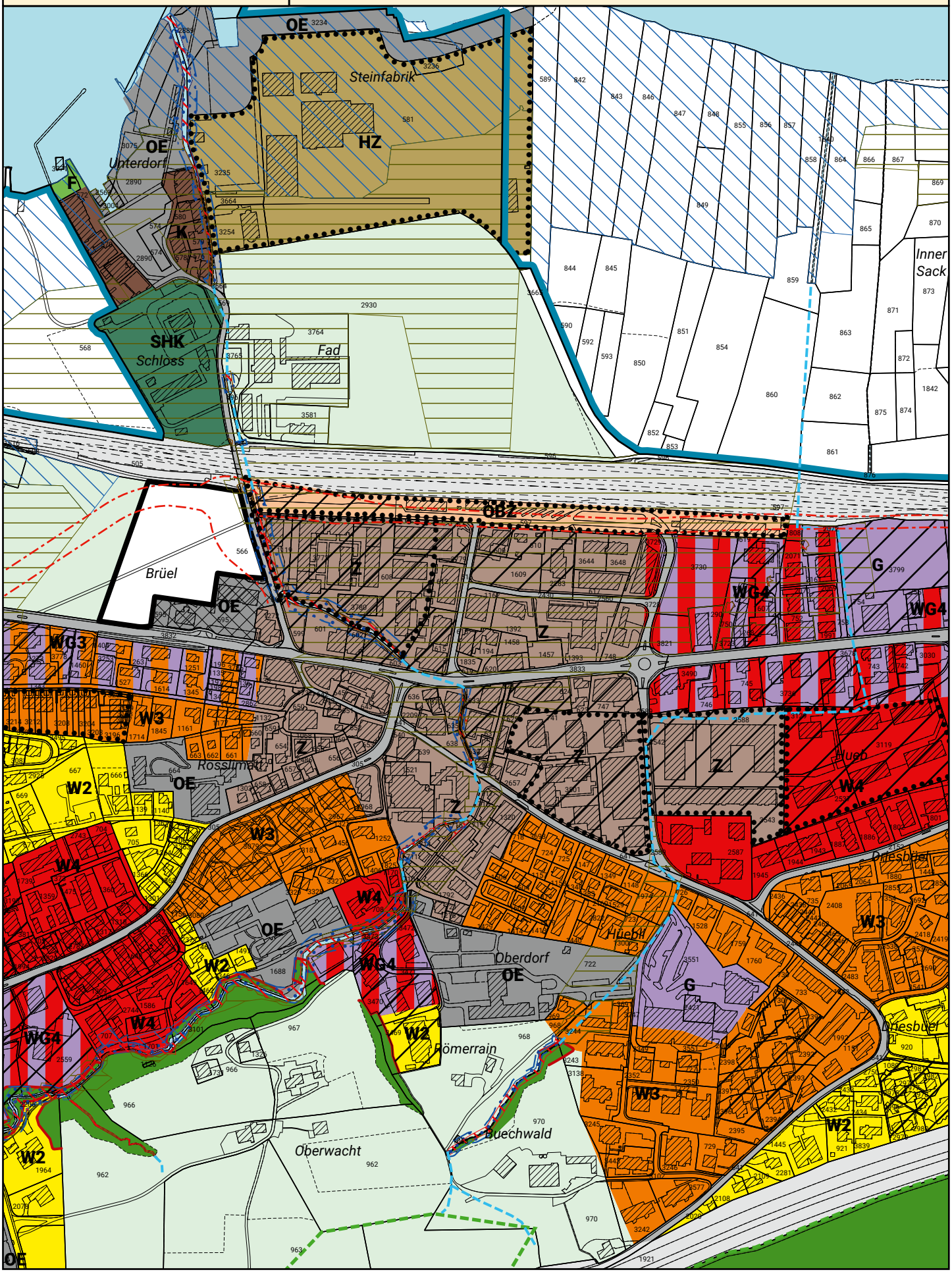
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 10 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

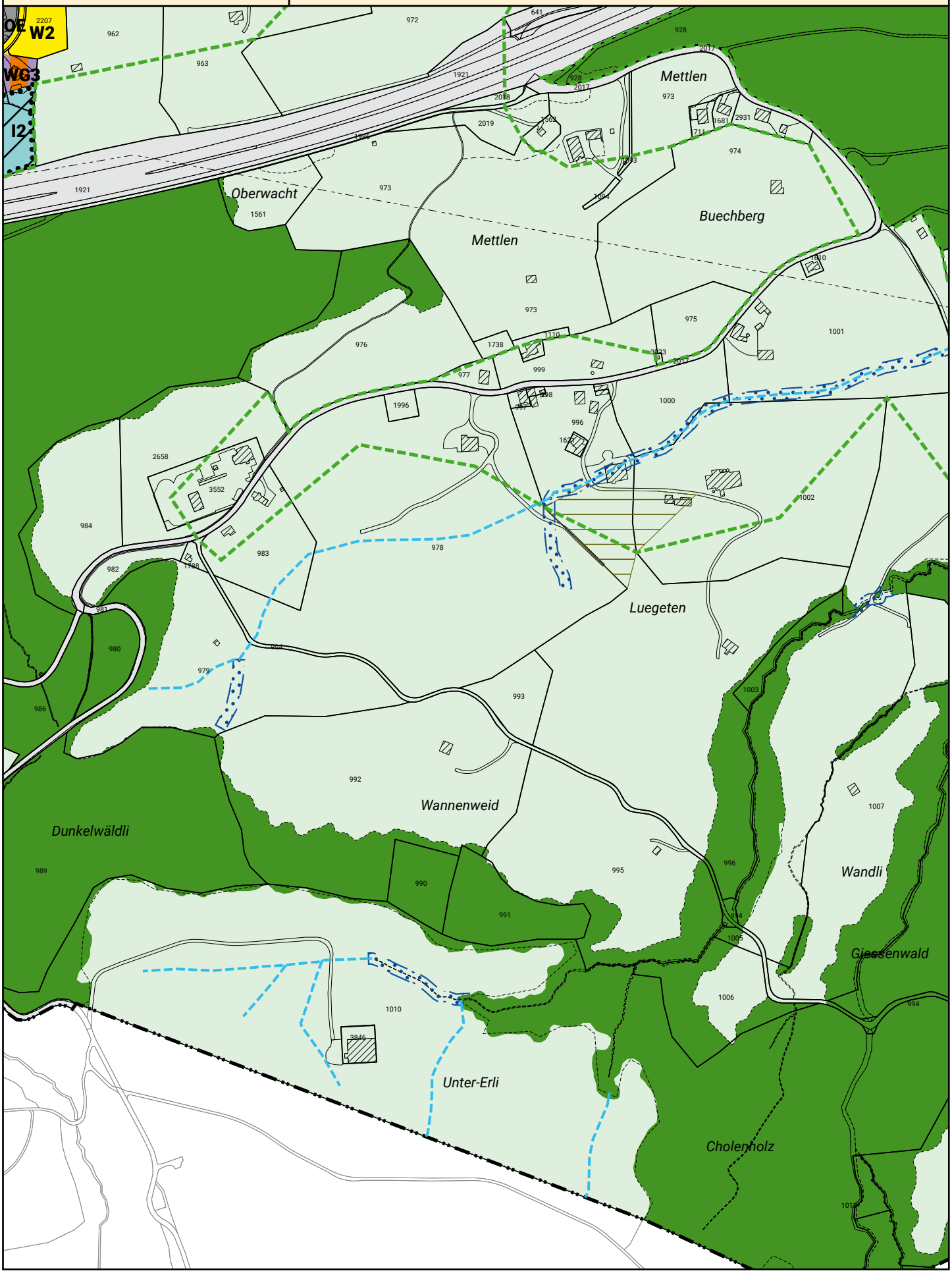
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 11 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

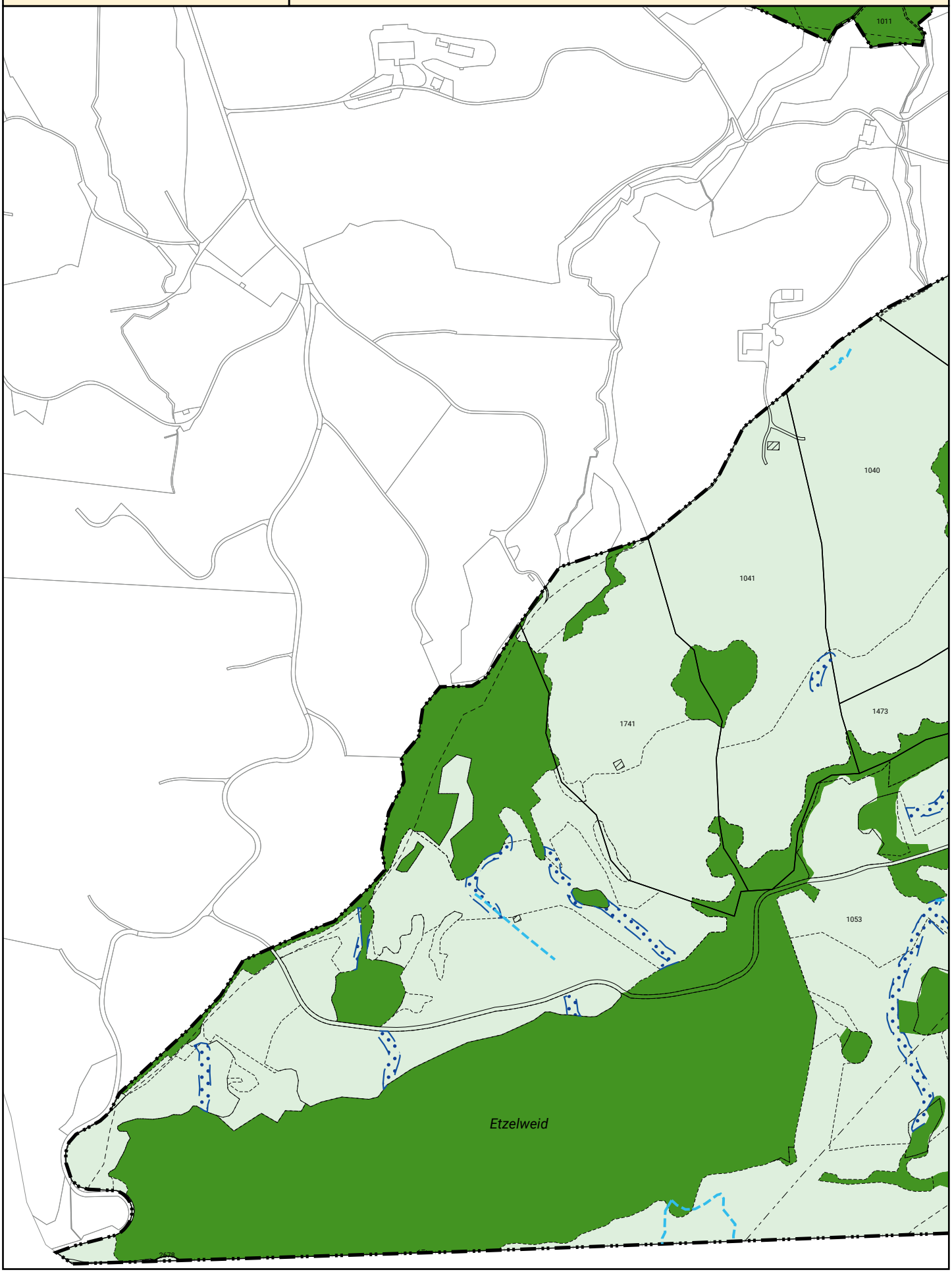


Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 12 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

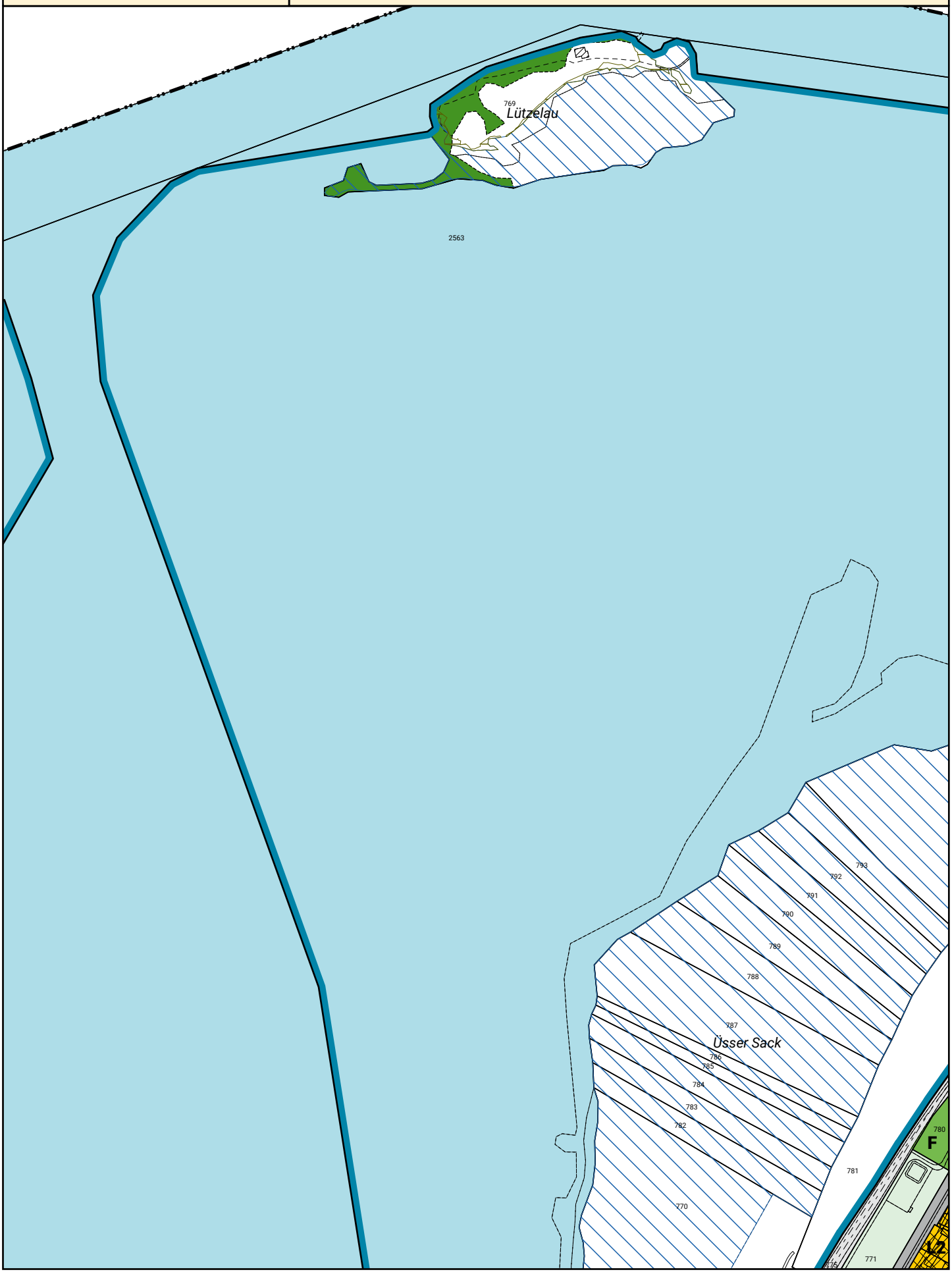
N



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 13 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

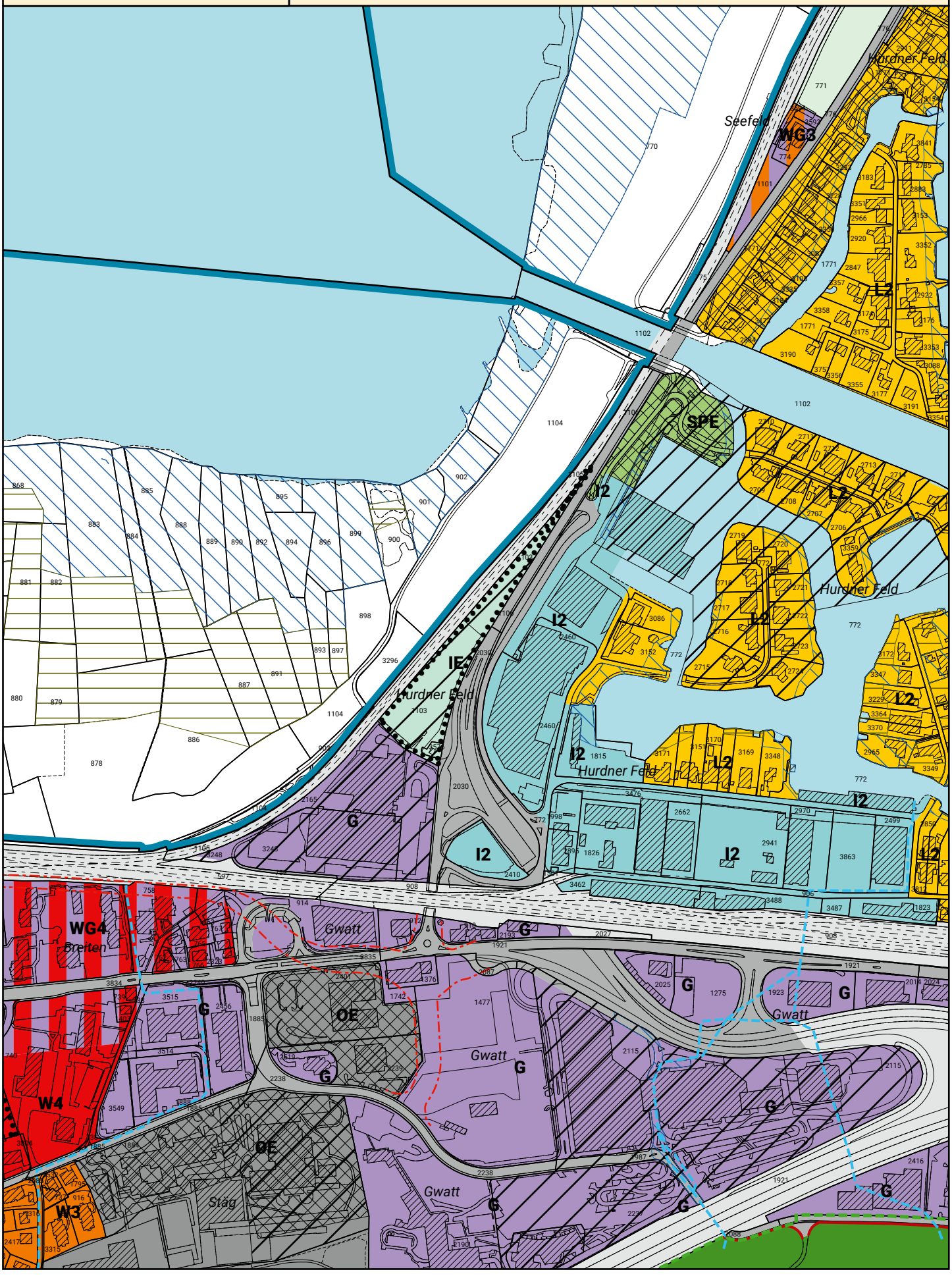
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 14 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

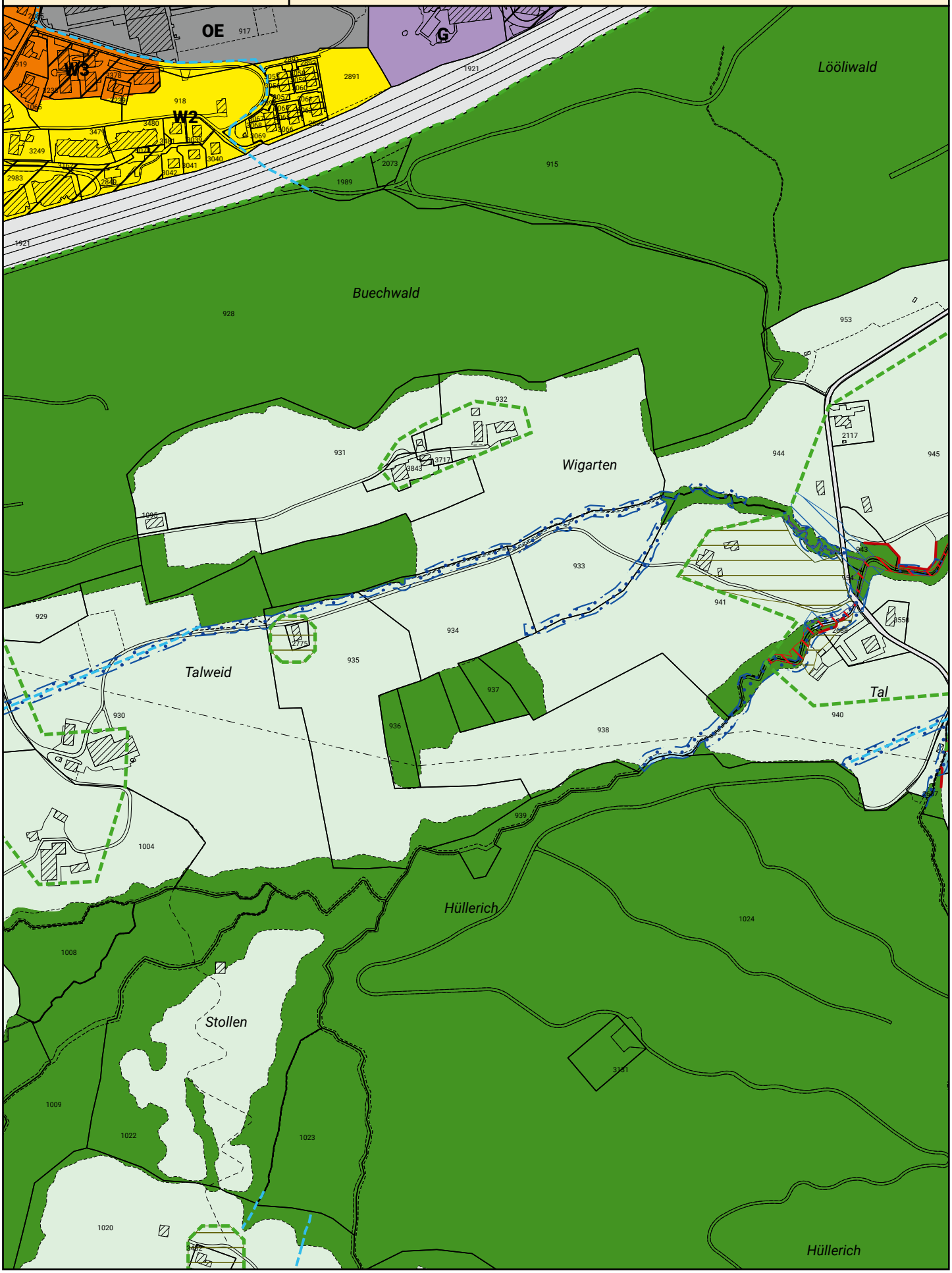
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 15 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

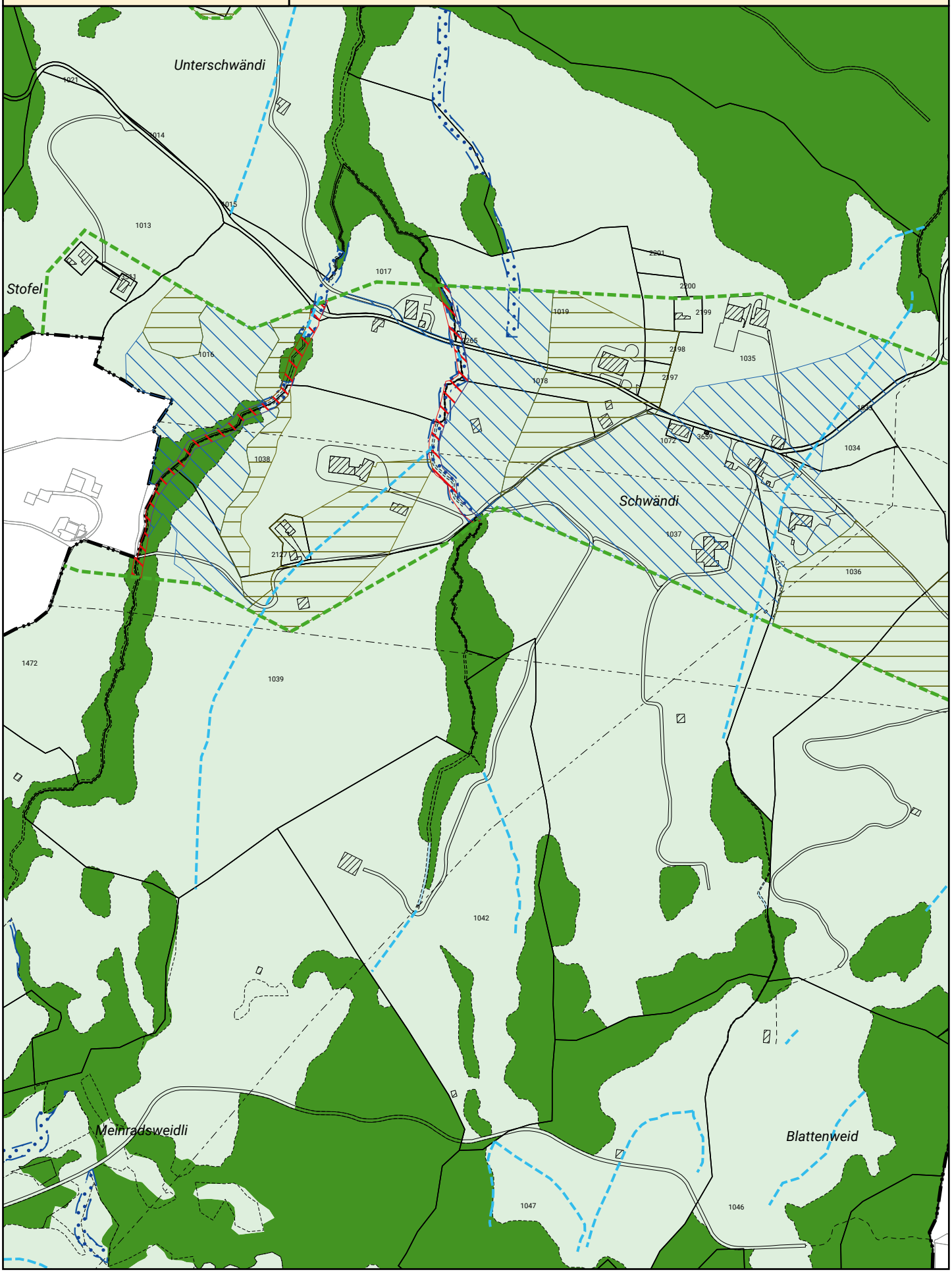
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 16 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

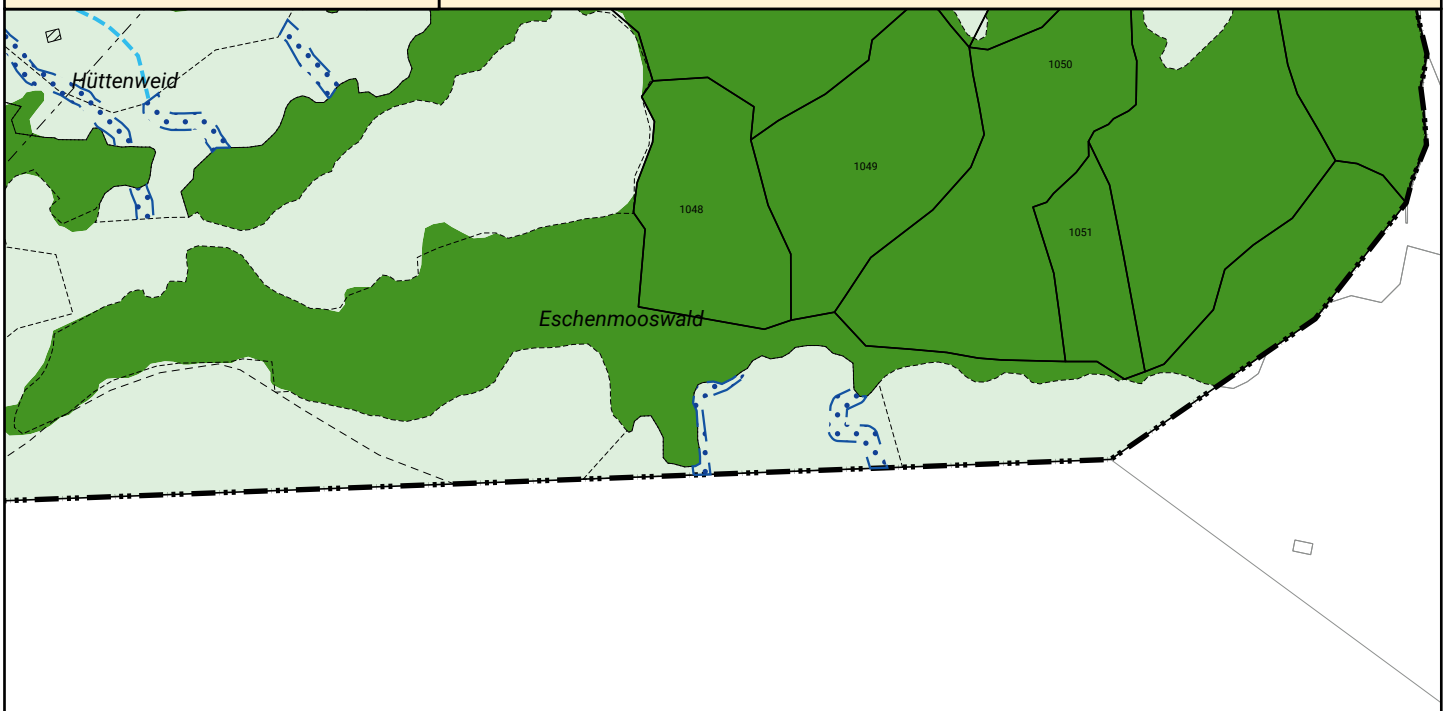
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 17 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

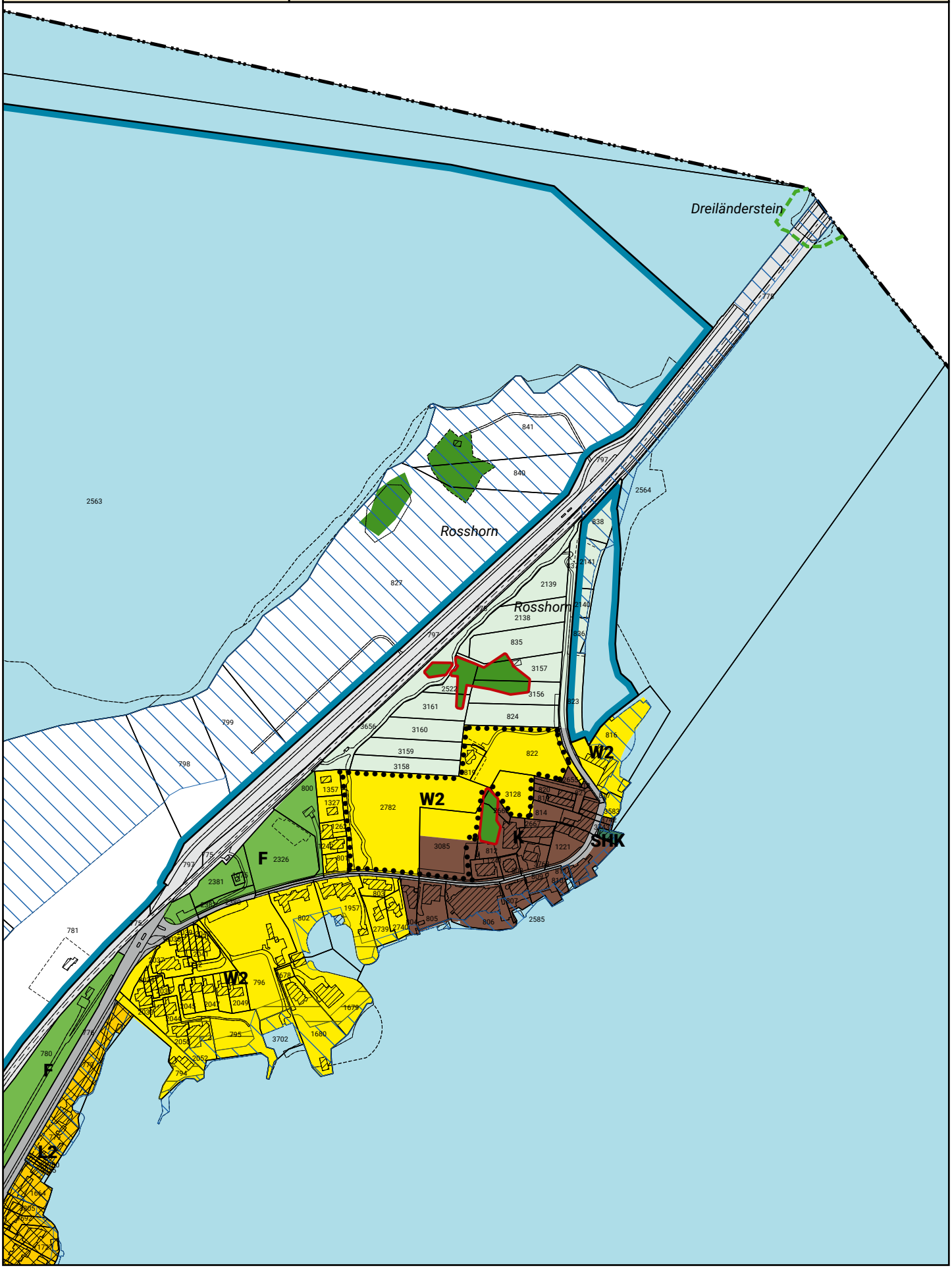


Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 18 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026

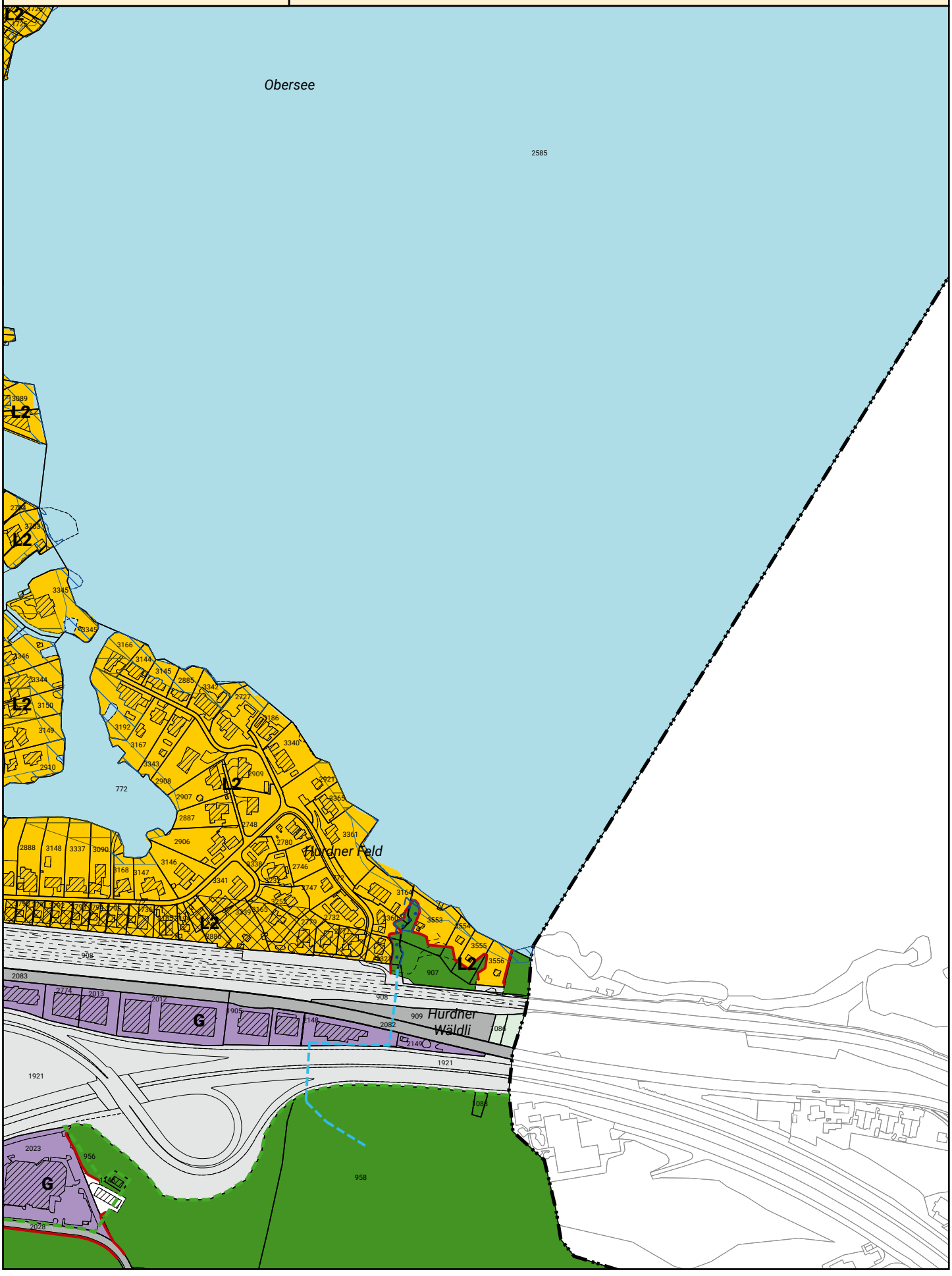
N



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 19 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

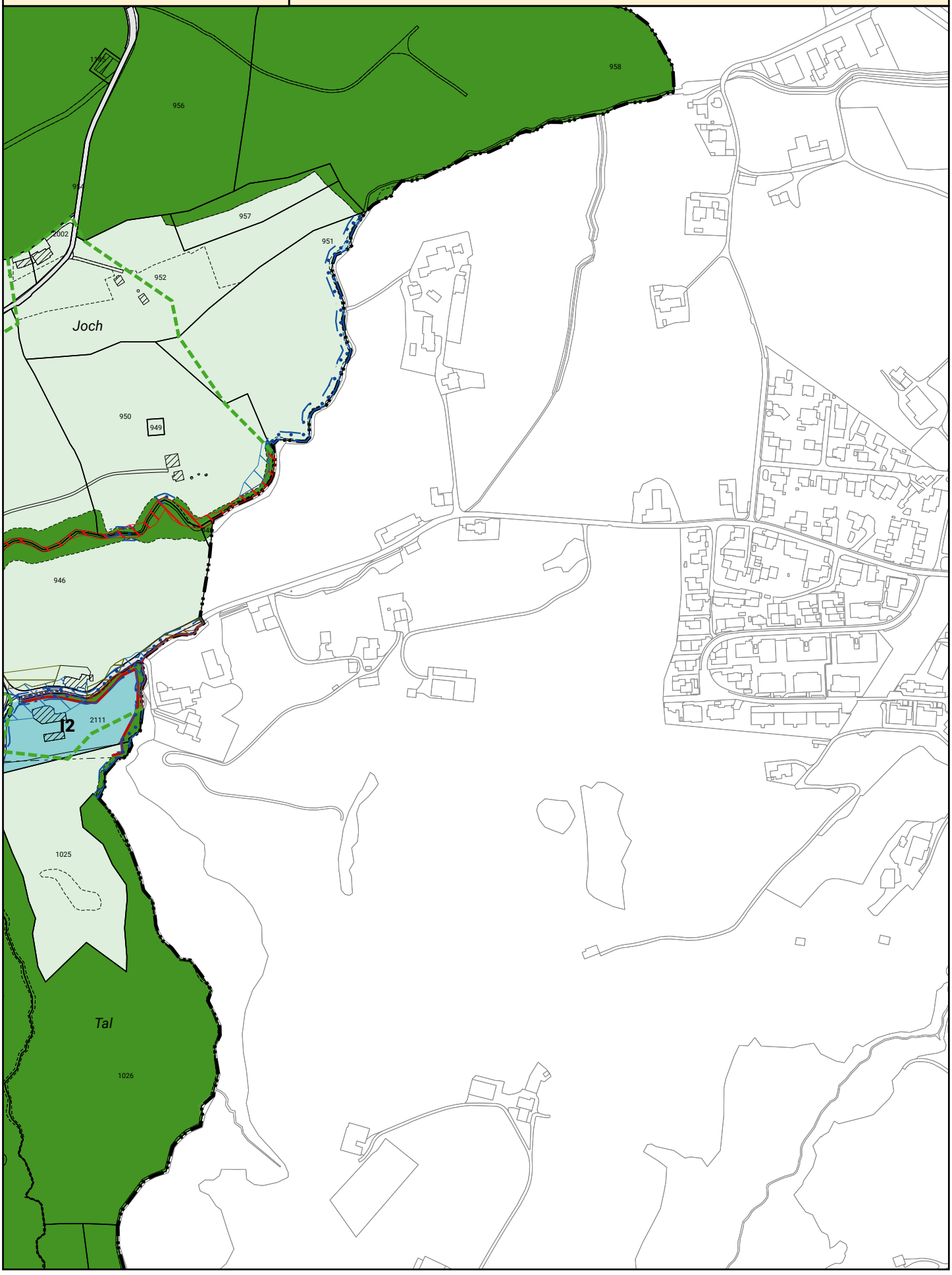
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 20 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

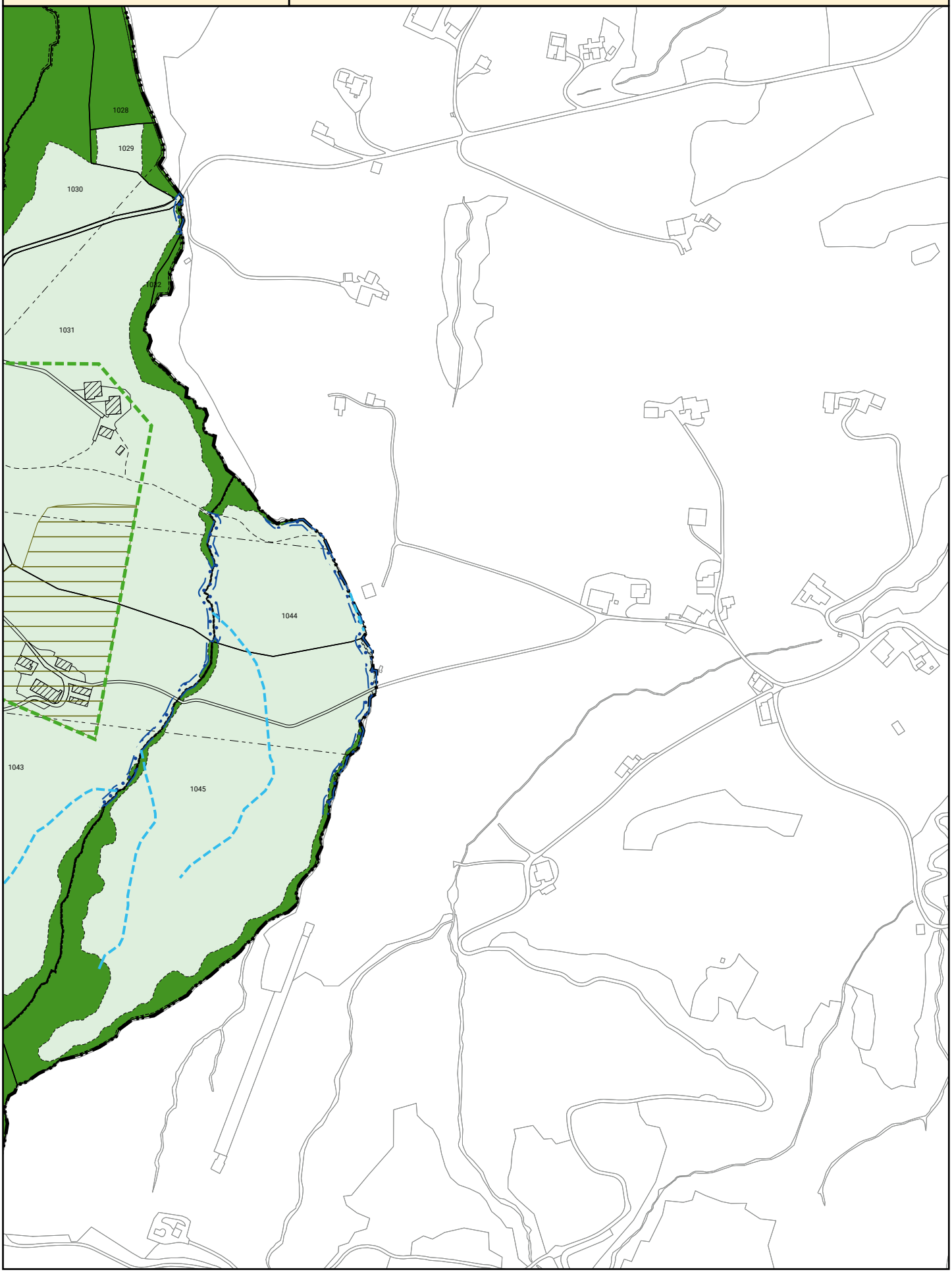
Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



Zonenplan Entwurf
Detailplan Nr. 21 Mst: 1:5'000

Hinweis: Legende siehe Kapiteltitelblatt

Plangrundlage:
Amtliche Vermessung,
Stand 3.5.2026



IMPRESSUM

Herausgeber
Gemeinde Freienbach
freienbach.ch

Redaktion
Gemeinde Freienbach
freienbach.ch

Gestaltung
PS Werbung AG
psw.ch

Layout
Quersicht, visuelle Gestaltung
quersicht.ch

Druck
Theiler Druck AG
theilerdruck.ch

Titelbild
Véro Straubhaar
Wohnt in Richterswil, Atelier in Bäch
www.verostraubhaar.ch
Werkabbildung aus der Serie «Glanzstücke»

