



Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach

Information und Mitwirkung

**Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten
in der Zone für Sport und Erholung (SPE)**

Erläuterungsbericht

350-81
8. November 2018



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten in der Zone für Sport und Erholung (SPE)
Auftraggeber	Gemeinde Freienbach Unterdorfstrasse 9 8808 Pfäffikon
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Ivo Kuster, Paul Hertig
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Eignung Standort Chrummen für ein Mehrzweckgebäude mit Dreifach-Turnhalle und ein Parkhaus	5
2.1	Zweckmässigkeit des Standortes.....	5
2.2	Anordnungsspielraum im Gebiet Chrummen	5
3.	Raumplanerische Massnahmen zur Ermöglichung eines Mehrzweckgebäudes mit Dreifachturnhalle und eines Parkhauses im Gebiet Chrummen	6
3.1	Bestehende Zone für Sport und Erholung	6
3.2	Vorschlag Anpassung BauR betreffend Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit Chrummen	7
4.	Fazit.....	8
5.	Anhang	9

1. Ausgangslage

Zukunft Schulanlage Leutschen	Im Rahmen von Gesprächen mit dem Bezirksrat Höfe bezüglich der zukünftigen Nutzung der Schulanlage Leutschen, hat dieser einerseits Interesse bekundet, den auslaufenden Nutzungsvertrag für die Sportanlage Chrummen zu verlängern und andererseits Interesse an einer Beteiligung am Bau eines Mehrzweckgebäudes mit Turnhalle im Raum Freienbach signalisiert.
Optimierung Sportanlage Chrummen	Im Rahmen von weiteren Gesprächen zwischen der Gemeinde und einer Delegation des Bezirsrates wurde unter anderem festgestellt, dass im Bereich der Sportanlage Chrummen ein idealer Standort für ein Mehrzweckgebäude (Dreifachturnhalle mit weiteren Anlagen) wäre. Der Gemeinderat erachtet die Notwendigkeit eines Mehrzweckgebäudes mit Turnhalle wie auch die Zweckmässigkeit an diesem Standort als begründet. Mit dem Bau eines neuen Mehrzweckgebäudes können die Bedürfnisse der Gemeindeschule, der Musikschule, der örtlichen Vereine und des Bezirks abgedeckt werden. Gleichzeitig mit dem Bau eines neuen Mehrzweckgebäudes ist aber auch die Parkierungssituation im Gebiet Chrummen zu verbessern.
Mehrzweckgebäude mit Dreifachturnhalle und Parkierungsanlage	Der Gemeinderat hat in der Folge den Auftrag für eine Machbarkeitsstudie zum Bau eines Mehrzweckgebäudes mit Dreifachturnhalle und einer Parkierungsanlage auf der Sportanlage Chrummen erteilt. Dazu hat er als begleitende Massnahme einen Vorschlag formuliert zur Anpassung der Zonenvorschrift im Gebiet Chrummen (vgl. dazu Kapitel 3, Raumplanerische Massnahmen, 3.2 Vorschlag Anpassung BauR betreffend Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit Chrummen).
Raumplanerische Hürden für Mehrzweckgebäude und Parkierungsanlage	<p>Die Sportanlage Chrummen liegt nutzungsplanerisch in der Zone für Sport und Erholung (SPE). Diese Zone SPE erlaubt heute mit ihrer Zonenvorschrift keine Hochbauten im Umfang eines Mehrzweckgebäudes mit Dreifachturnhalle. Es stellt sich daher die Aufgabe zu klären, wie die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine Realisierung eines solchen Mehrzweckgebäudes mit Dreifachturnhalle geschaffen werden können.</p> <p>Die gleichzeitig mit der Mehrzweckhalle gestellte Aufgabe zur Erstellung einer Parkierungsanlage für die Bedürfnisse der Anlagen-Benützer unterliegt an sich den analogen Anforderungen an die Zonenvorschrift der SPE. Ausgenommen wäre eine unterirdische Anordnung eines Parkhauses, welche mutmasslich innerhalb der bestehenden Bestimmungen von Artikel 40, Absätze 1 und 2, realisierbar wäre.</p>

2. Eignung Standort Chrummen für ein Mehrzweckgebäude mit Dreifach-Turnhalle und ein Parkhaus

2.1 Zweckmässigkeit des Standortes

Standort Chrummen
mit Synergien

Das Areal der Zone für Sport und Erholung in der Chrummen bildet den zentralen Standort von Anlagen für anspruchsvolle Sportarten. Eine weitere Aufwertung durch ein Mehrzweckgebäude mit Dreifachturnhalle und ein Parkhaus entspricht der ortsplanerischen Zielsetzung in Sachen Sportanlagen.



Zonenplan Freienbach (Ausschnitt)

Es kommt dazu, dass sowohl im Siedlungsgebiet von Freienbach wie auch im Siedlungsgebiet der anderen Ortsteile kein Standort der Schule oder von Sportarealen besteht, der bezüglich Synergien oder bezüglich Flächenpotenzial als Alternative in Frage kommt.

Der Standort Chrummen ist in Bezug auf ÖV wie auch in Bezug auf Langsamverkehr und motorisierten Individualverkehr gut erschlossen und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur.

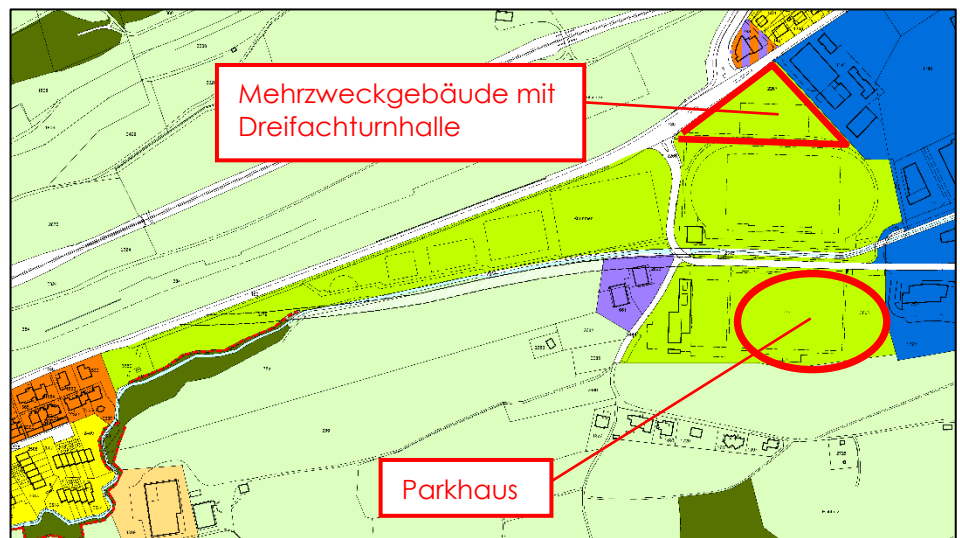
2.2 Anordnungsspielraum im Gebiet Chrummen

Mehrzweckgebäude
mit Dreifachturnhalle
nur
in vertikaler
Kombination möglich

Die Sportanlage Chrummen weist keine offensichtlichen Flächenreserven für die Platzierung eines Mehrzweckgebäudes mit Dreifachturnhalle auf. Im Sinne des aktuellen raumplanerischen Gebots der Entwicklung nach Innen haben der «runde Tisch» von Gemeinde und Bezirk sowie die Arbeitsgruppe der Gemeinde das Konzept entwickelt, das Mehrzweckgebäude mit Dreifachturnhalle und das Basketballfeld so zu kombinieren, dass das Mehrzweckgebäude mit Dreifachturnhalle ins Gelände gelegt wird, während das Basketballfeld auf dem Dach der Turnhalle angeordnet werden kann. Durch die vertiefte Lage des Hallenbodens (ca. 3 – 4 m unter Niveau der 400 m-Rundbahn) könnte das Gebäude zur Wollerauerstrasse hin mit der

Ausbildung einer Böschung relativ gut in die bestehende Gesamtanlage eingeordnet werden, ohne gegenüber der gebauten Umgebung gross in Erscheinung zu treten.

Für die Parkierung ist im Bereich des Rasenspielfelds 1 oder des „E-Wiesli“ ein Parkhaus angedacht. Auf dessen Dach könnte ein Rasen- oder Kunstrasenfeld angelegt werden.



Zone SPE in der Chrummen mit den vorgesehenen Arealen für Mehrzweckgebäude mit Dreifachturnhalle und Parkhaus.

3. Raumplanerische Massnahmen zur Ermöglichung eines Mehrzweckgebäudes mit Dreifachturnhalle und eines Parkhauses im Gebiet Chrummen

3.1 Bestehende Zone für Sport und Erholung

Bestehende SPE
schränkt Hochbauten
ein

Die Sportanlage Chrummen ist der Zone für Sport und Erholung (SPE) zugewiesen. Die zugehörigen Vorschriften von Artikel 40 des Baureglements lauten:

Art. 40 BauR **Zone für Sport und Erholung**

¹Die Zone für Sport und Erholung ist für Anlagen bestimmt, die im öffentlichen Interesse zu Sport- oder Erholungszwecken sowie für Familiengärten genutzt werden sollen.

²Hochbauten sind nur in untergeordnetem Masse gestattet, soweit sie für die Nutzung der Anlagen erforderlich sind.

³Bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Mehrlängenzuschlag und Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 39, Abs. 2 und 3)

3.2 Vorschlag Anpassung BauR betreffend Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit Chrummen

Massnahmen **Änderung (rote Schrift) der Zone SPE durch Ergänzen von Artikel 40 BauR, Absätze 1 und 2 wie folgt:**

¹Die Zone für Sport und Erholung ist für Anlagen bestimmt, die im öffentlichen Interesse zu Sport-, Kultur-, oder Erholungszwecken sowie für Familiengärten genutzt werden.

² Hochbauten sind nur in untergeordnetem Masse gestattet, soweit sie für die Nutzung der Anlagen erforderlich sind. **Im schraffierten Bereich im Gebiet Chrummen sind zudem Mehrzweckgebäude, Turnhallen und Parkhäuser zulässig. In diesem Bereich gilt die ES II.**

³Bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen, Mehrlängenzuschlag und Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 39, Abs. 2 und 3)



(Schraffierte Bereich, rot markiert, ES II)

4. Fazit


Der Gemeinderat erachtet den Bedarf nach einer Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Chrummen durch den Bau eines Mehrzweckgebäudes mit Dreifachturnhalle und eines Parkhauses als ausgewiesen.

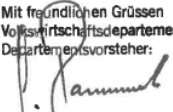
Für die Umsetzung ist eine Änderung der Vorschrift in Artikel 40 BauR erforderlich. Mit der geplanten Anpassung werden die Nutzungsmöglichkeiten in den übrigen Zonen für Sport und Erholung nicht geändert.

5. Anhang

- Kantonale Vorprüfung vom 4. September 2018 und deren Behandlung

Kantonale Vorprüfung vom 4. September und deren Behandlung

Kantonale Vorprüfung	Anpassung: <input type="checkbox"/> pendent, <input checked="" type="checkbox"/> angepasst, - keine Anpassung	Anpassung notwendig in:		
		Teilzonenplan Chrummen	Ergänzung Baureglement	Erläuterungsbericht
<p> Volkswirtschaftsdepartement Vorsteher Bahnhofstrasse 15 Postfach 1180 6431 Schwyz Telefon 041-819 16 52 Telefax 041-819 16 19 </p> <p style="text-align: center;">  kantonschwyz </p> <p> 6431 Schwyz, Postfach 1180 Gemeinderat Freienbach Unterdorfstrasse 9 Postfach 140 8808 Pfäffikon </p> <p> Ihr Zeichen: A2018-0952 / StD Unser Zeichen: A2018-0952 / StD Direktwahl: 041 / 819 20 58 Datum: 4. September 2018 </p> <p> Gemeinde Freienbach: Teilnutzungsplan Chrummen Vorprüfung </p> <p> Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte </p> <p> Mit Beschluss Nr. 173 vom 24. Mai 2018 (Eingang 7. Juni 2018) unterbreitet der Gemeinderat Freienbach dem Volkswirtschaftsdepartement die folgenden Unterlagen zur Vorprüfung: </p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilzonenplan Chrummen, Massstab 1 : 2500 vom 24. Mai 2018 (verbindlich); - Anpassung des Baureglements vom 24. Mai 2018 (verbindlich); - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 24. Mai 2018 (orientierend). <p> A. Gegenstand der Eingabe </p> <p> Der Gemeinderat Freienbach beabsichtigt, bei der bestehenden Sportanlage im Gebiet Chrummen ein Mehrzweckgebäude mit Dreifachturnhalle und einem Parkhaus zu errichten. Gemäss der rechtskräftigen Bestimmung in Art. 40 Abs. 2 Baureglement (BauR) sind jedoch Hochbauten in der Zone für Sport und Erholung (SPE) nur in untergeordneter Masse zulässig, soweit sie für die Nutzung der Anlagen erforderlich sind. Deshalb sollen mit der vorliegenden Eingabe die planungsrechtlichen Grundlagen für die im Gebiet Chrummen vorgesehenen Hochbauten geschaffen werden. </p> <p> B. Vernehmlassung </p> <p> Auf Einladung des Amts für Raumentwicklung, ARE haben sich das Baudepartement (Mitbericht vom 20. Juni 2018) und das Umweltschutzdepartement (27. Juni 2018) zum Teilzonenplan geäussert. Der Bezirk Höfe brachte im Schreiben vom 28. Juni 2018 keine Einwände vor. </p> <p> C. Vorprüfungsergebnisse </p> <p> Vorbemerkung: Vorbehalte [V] können dem Regierungsrat in der vorliegenden Form nicht zur Ge- </p> <p> A2018-0952.docx -1 </p>				

Kantonale Vorprüfung	Anpassung: <input type="checkbox"/> pendent, <input checked="" type="checkbox"/> angepasst, - keine Anpassung	Anpassung notwendig in:		
		Teilzonenplan Chrummen	Ergänzung Baureglement	Erläuterungsbericht
<p>nehmung beantragt werden. Empfehlungen [E] weisen auf präzisierungsbedürftige Punkte hin, deren abschliessende Beurteilung vorbehalten bleibt; Hinweise [H] dienen der Orientierung.</p> <p>[E] Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, ob die Mitwirkung nach § 25 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SR SZ 400.100, PBG) bereits stattgefunden hat oder noch durchgeführt werden soll. Unter der Voraussetzung, dass für die Umsetzung des Vorhabens ein Planungs- und Baukredit von der Stimmbekölerung eingeholt werden muss, kann ausnahmsweise auf das Mitwirkungsverfahren verzichtet werden. Ansonsten müsste dies nachgeholt werden. Im Erläuterungsbericht wäre über die Ergebnisse Bericht zu erstatten (unter Hinweis auf § 8 Abs. 2 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997, SR SZ 400.111, VvzPBG).</p> <p>[V] Für das im Teilzonenplan bezeichnete Gebiet soll die Lärmempfindlichkeitsstufe aus einem nicht ersichtlichen Grund erhöht werden (von ES II auf ES III). Das Umweltdepartement beurteilt dies als nicht zweckmässig, weil auf diese Weise allenfalls notwendige Lärmschutzmassnahmen bei lärmempfindlichen Räumen verhindert werden könnten. Demnach sei für das Gebiet Chrummen die Empfindlichkeitsstufe II beizubehalten.</p> <p>[H] Weiter hätten neuere Untersuchungen ergeben, dass nicht nur der Fussballplatz südlich des Sarabachs, sondern auch das nördlich gelegene Areal (400 m Laufbahn) in einem Bereich geringer Gefährdung liege (gelbe Gefahrenstufe), verursacht durch Hochwasser/Murgang. Dies wird bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sein.</p> <p>[H] Ferner bringt das Umweltdepartement vor, dass der Generelle Entwässerungsplan (GEP) im Bedarfsfall auf die Zonenplanänderung abzustimmen sei.</p> <p>[H] Im Zusammenhang mit dem kantonalen Richtplangeschäft V-2.2-03 soll die Wollerauerstrasse vom Kanton übernommen werden. Das Baudepartement verlangt daher, dass der einzuhaltende Strassenabstand von 6 m gegenüber der künftigen Kantonsstrasse im Baureglement ergänzt werde. Nach Ansicht des Volkswirtschaftsdepartements besteht jedoch kein Handlungsbedarf, weil der minimale Strassenabstand bereits mit der kantonalen Strassengesetzgebung geregelt ist.</p> <p>[H] Zudem merkt das Baudepartement an, dass die öffentlich aufgelegte kantonale Nutzungsplanung 'Zubringer Halten' im Teilzonenplan Chrummen (orientierend) darzustellen sei. Das Volkswirtschaftsdepartement weist darauf hin, dass sich die Erschliessungsanlage ausserhalb des Teilzonenplanperimeters befindet und der kantonale Nutzungsplan noch nicht rechtskräftig ist. Eine Abbildung wird in diesem Fall nicht als zwingend notwendig erachtet.</p> <p>D. Schlussfolgerungen</p> <p>Das Vorprüfungsverfahren für den Teilzonenplan Chrummen kann abgeschlossen werden. Der Gemeinderat Freienbach wird eingeladen, auf die Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe zu verzichten. Darüber hinaus sind die Empfehlung und die Hinweise zu berücksichtigen. Das Volkswirtschaftsdepartement ist gerne bereit, die Gemeinde bei Unklarheiten zu unterstützen. Allfällige Rückfragen wollen Sie bitte an das ARE oder bei spezifischen Fragen (z.B. Lärmschutz) direkt an die zuständige Fachstelle richten.</p> <p>Mit freundlichen Grüssen Volkswirtschaftsdepartement Kanton Schwyz Departementsvorsteher:</p>  <p>Andreas Barraud, Regierungsrat</p>	Keine Anpassung notwendig			
	Angepasst	-■	■	■-
	Keine Anpassung notwendig			
	Keine Anpassung notwendig	-	-	-
	Keine Anpassung notwendig	-	-	-
	Keine Anpassung notwendig	-	-	-

A2018-0952.docx

2