



Trägerverein Bürgerforum Freienbach  
vertreten durch die Präsidentin  
Irene Herzog-Feusi, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN  
Regierungsrat des Kantons  
Schwyz  
Bahnhofstrasse 15  
6430 Schwyz

Pfäffikon, 23. April 2019

Sehr geehrter Herr Landammann  
Sehr geehrte Mitglieder des Regierungsrates

In Sachen

1. Trägerverein Bürgerforum Freienbach, vertreten durch die Präsidentin, Irene Herzog-Feusi, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon

**Beschwerdeführer**

gegen

2. Senevita AG, Worbstrasse 46, 3074 Muri b. Bern

**Beschwerdegegnerin**

3. Gemeinderat Freienbach

**Vorinstanz**

betreffend

Bewilligungsentscheid des Gemeinderates Freienbach Nr. 143 vom 28. März 2019 zum Baugesuch Nr. 2017-6086 – B2018-1324, Fassadenänderung beim Dienstleistungsgebäude für betreutes Wohnen und Pflege, KTN 3799, Churerstrasse 89, 8808 Pfäffikon

erheben wir

**Beschwerde**

mit folgenden  
**Anträgen**

1. Der Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 143 vom 28. März 2019 betr. Baugesuch Nr.2017-0086 und der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 14.März 2019 seien aufzuheben.
2. Zur vorliegenden Beschwerde als Verfahrensbestandteil der hängigen (sistierten) Verwaltungsbeschwerde VB 119/2018 seien von den Beschwerdeführern keine erneuten Kostenvorschüsse zu erheben.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zulasten der Beschwerdegegnerin.

## Begründung

### I. FORMELLES

#### 1. Frist

Der angefochtene Entscheid ging zusammen mit dem Gesamtentscheid des ARE am 8. April 2019 bei den Beschwerdeführern ein. Mit dem heutigen Versand ist die 20-tägige Beschwerdefrist eingehalten.

#### 2. Legitimation

2.1 Als Verfahrensbeteiligter am Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 119/2018 ist der Trägerverein Bürgerforum Freienbach vom Einspracheentscheid zu den Projektänderungen in gleicher Sache materiell und ideell besonders berührt. Er ist zur

Wahrung des Verbandsbeschwerderechts aufgrund seines statutarischen Zweckartikels (Ziff. 2.4, Abs.1-3) und seines über 12-jährigen Bestehens (seit dem 14.2.2007) zur Beschwerde gegen auf widerrechtlichem Weg angestrebte de facto-Nutzungsplanänderungen berechtigt. Der Trägerverein kann zur Durchsetzung seiner Ziele Rechtsmittel ergreifen (Statuten Ziff.2.5). Die Präsidentin ist handlungsbevollmächtigt (Statuten Ziff. 4.2).

BO: Statuten des Trägervereins, Vorakten

2.2 Die hier beanstandeten Projektänderungen können nicht heilen, dass das Gesamtprojekt sowohl die Sonderbauvorschriften für das Areal Ufenau Park als auch das Baureglement der Gemeinde Freienbach schwerwiegend verletzt. Auch wenn der hier beanstandete Beschluss die von uns als rechtswidrig gerügten Ausnahmegewilligungen zur Lärmbelastung (GRB Nr.180 vom 24. Mai 2018) aufgehoben und durch Auflagen ersetzt hat, bleibt das Begehren der Bauherrschaft, das Gestaltungsplangebiet in der Gewerbezone G für Wohnzwecke nutzen zu können, zonenwidrig. Mit den neu vorgelegten, geringfügigen Projektänderungen wurde die raumplanungsrelevante de facto-Nutzung der Gewerbezone als Wohnzone, resp. Wohn-/Gewerbezone beibehalten.

2.3 Von beiden gemeinderätlichen Bewilligungen zu diesem Projekt würden präjudizierende Wirkungen für die systematische Umgehung der raumplanerischen Vorgaben ausgehen, welche – prototypisch – die Rechtslage zugunsten eines willkürlich geschützten Einzelinteresses verzerren, bzw. die Rechtssicherheit im Planungs- und Bau-recht und bezüglich der nutzungsabhängigen Lärmschutzgrenzwerte vorsätzlich untergraben.

Jeder Bauwillige, der inskünftig via Baugesuch zonenwidrige Wohnnutzungen und Verletzungen der Lärmschutzgrenzwerte für diese Wohnnutzung einfordern möchte, könnte dies unter Beanspruchung der rechtsgleichen Behandlung, bzw. der Gleichbehandlung im Unrecht geltend machen.

Eine Flut von Beschwerdeverfahren wegen Verletzung der verfassungsmässigen und gesetzlichen Garantien wäre die Folge. Solches zu verhindern, ist gerade einer der wesentlichen Gründe für die Aufnahme des Verbandsbeschwerderechts ins kantonale Planungs- und Baugesetz. Dies ist relevant für unsere Beschwerdelegitimation.

2.4 Mit dem Verbandsbeschwerderecht kann und muss auch der Versuch zur Umgehung einer effektiv unverzichtbaren Umzonung ebenso angefochten werden können wie eine korrekt als solche deklarierte und durchgeführte Zonenplanänderung. Das heisst vorliegend, wenn die Baubewilligungsbehörde der Gesuchstellerin freihändig ermöglichen will, den rechtlich verbindlichen Zonenplan, das rechtlich verbindliche Baureglement und die rechtlich verbindlichen Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Ufenau Park zu umgehen, so muss diese mutwillige Kompetenzüberschreitung des Gemeinderates und die behördliche Missachtung des Rechts ebenso mit Verbandsbeschwerde anfechtbar sein wie die Vorlage einer regulären Zonenplanänderung.

Die in der Beschwerde vorgebrachten Legitimationsgründe des Trägervereins gemäss § 11, Abs.4, PBG, § 25, Abs.3 PBG und § 26, Abs.2 PBG werden auch für das Projektänderungsgesuch vollumfänglich geltend gemacht. Die anderslautenden Erwägungen im kant. Gesamtentscheid und im angefochtenen GRB Nr. 143 vom 28. März 2018 werden als falsch und rein willkürlich bestritten.

### **3. Verfahrenskosten**

Die hier angefochtene Projektänderung ist Bestandteil des hängigen, mit verfahrensleitenden Verfügungen vom 4. 10. und 12. 11. 2018 sistierten Verwaltungsbeschwerdeverfahrens VB 119/2018 und stellt kein eigenständiges Baugesuch dar. Wir ersuchen darum, die Beschwerde gegen den Projektänderungs-Bewilligungsbeschluss des Gemeinderates Freienbach gemäss Antrag 2 nicht mit einer erneuten Kostenvorschussverfügung zu belegen.

Ausgangsgemäss sind die Kosten und Entschädigungen dieses Verfahrens der unterliegenden Partei zu überbinden.

## II. MATERIELLES

### 1. Sachverhalt

Zur Vermeidung von Wiederholungen machen wir unsere im Verfahren VB 119 / 2018 und in der Einsprache vom 8.11.2018 vorgebrachten Sachverhaltsdarstellungen sowie die Darstellung zu Ausgangslage und Sachverhalt im hängigen Verwaltungsbeschwerdeverfahren und in GRB Nr.143 vom 28.3.2019 geltend.

Zusammenfassend halten wir zum Sachverhalt fest, dass auch mit der Projektänderung (geringfügige Lärmschutz-Zusatzmassnahmen) die grundsätzliche Zonenwidrig-

keit des Gesamtprojekts und die im Hauptverfahren gerügte, massive Verletzung der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Ufenau Park weiterbesteht. Die Reserve an Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung auf dem Gestaltungsplanareal beträgt nach wie vor lediglich 723m<sup>2</sup>. Indem das Baugesuch diese verbindliche Limite um beachtliche 6'911m<sup>2</sup> (!) übersteigt und insgesamt 7'634m<sup>2</sup> Wohnnutzung beansprucht, ist das Gesamtprojekt wegen exzessiver Rechtsverletzung generell nicht bewilligungsfähig.

Die trotz dieser rechtlichen Sachlage vom Gemeinderat Freienbach am 28. März 2019 erteilte Bewilligung zur Projektänderung stellt eine erneute, massive Kompetenzüberschreitung dar. Der Gemeinderat hat im vollen Wissen um die evidenten Rechtsverletzungen – d.h. rein willkürlich – auch die in der Hauptsache (Zonenwidrigkeit) unbehelflichen Änderungen gutheissen. Dasselbe gilt für die entsprechenden kantonalen Entscheide, welche die raumplanerischen Rechtsgrundlagen völlig ausser Acht lassen.

**Beilage 1**                    **GRB Freienbach Nr. 143 vom 28. März 2019**

**Beilage 2**                    **Gesamtentscheid ARE vom 14. März 2019**

**Beilage 3**                    **Einsprache vom 8.11.2018**

**Beilage 4**                    **Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 17.1.2019 zur Einspracheantwort der Bauherrschaft vom 4.1.2019**

## **2. Rüge der willkürlichen, umfassenden Verletzung des rechtlichen Gehörs**

### 2.1 Missachtung der Legitimationsbegründung des Trägervereins Bürgerforum Freienbach

Wir fechten hiermit die willkürliche Verneinung der Rechtsmittelbefugnis des Trägervereins Bürgerforum Freienbach in Erw. 11.4 des GRB Nr.143 vom 28.3.2019 erneut an. Sie beruht auf dem unzulässigen, pauschalen Ausblenden/Nichterwägen der mit Einsprache vom 8.11.2018 und Stellungnahme vom 17.1.2019 vorgebrachten, entscheiderelevanten Legitimationsbegründung.

#### 2.1.1 Wir rügen die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch pauschale Missachtung der einschlägigen, unwiderlegten Vorbringen gegen GRB 144/2017 im Kontext des Beschwerderechts:

2.1.1.1 Unter Verletzung unseres Anspruchs auf rechtliches Gehör hat der Gemeinderat Freienbach nicht erwogen, dass die raumplanungsrelevante Nutzungsänderung sowohl der vorgeschriebenen Stufensystematik als auch dem Entscheid des Souveräns unterliegt.

Insbesondere fehlt jegliche Auseinandersetzung mit den in der Einsprache unter I. Formelles, Ziff. 2.1.3 substantiierten Begründungen, wonach es sich beim beanstandeten Geschäft um eine erhebliche Nutzungsplanungsthematik und nicht lediglich um ein einfaches Baugesuch handelt. Mit GRB Nr. 144 vom 27.4.2017, auf den er sich beruft, hat sich der Gemeinderat Freienbach zwar eine Pseudo-Rechtssetzung für die Nutzungsvorschriften zum Gestaltungsplangebiet Ufenau Park konstruiert, doch mit diesem verfassungs- und gesetzeswidrigen, eigenmächtigen Beschluss zur massgeblichen Änderung der Nutzungsbestimmungen für die kommunalen Gewerbezone konnte er KEINE verbindliche neue Rechtsgrundlage erwirken.

GRB Nr. 144 ist objektiv unhaltbar und darf nicht in Rechtskraft erwachsen, wie wir klar substantiiert haben.

2.1.1.2 Da der Gemeinderat – bezugnehmend auf GRB Nr. 144/2017 – das zonenwidrige, geänderte Baugesuch erneut gutgeheissen hat, würde sein rechtsverletzender Beschluss nutzungsplanrelevant, und er könnte präjudizielle Wirkung entfalten, wenn kein Rechtsmittel dagegen ergriffen würde.

Mangels offiziellem Umzonungsgeschäft kann somit nur auf dem Weg der baurechtlichen Beschwerde/Verbandsbeschwerde noch erreicht werden, was die verfassungsmässig garantierte Rechtmässigkeit behördlichen Handelns erfordert, nämlich, dass dieser GRB Nr.144 im Kontext des hängigen Baugesuchverfahrens als nichtig erklärt wird, bevor im gesamten Gemeindegebiet Freienbach mit falschen, den gültigen Rechtsnormen widersprechenden Nachfolge-Beschlüssen verheerender Schaden angerichtet wird.

Somit steht der Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz in der Pflicht, die hohe raumplanungsrechtliche Bedeutung der Legitimationsanerkennung beider Beschwerdeführer festzustellen, und er wird um antragsgemässe Gutheissung unserer Beschwerde ersucht.

2.1.1.3 Es ist offensichtlich, dass die Vorinstanz die konstante Verweigerung des rechtlichen Gehörs zu den entsprechenden Vorbringen des Trägervereins Bürgerforum Freienbach praktiziert, um ihren evtl. auch strafrechtlich relevanten, die Gesuchstellerin begünstigenden Willkür-Beschluss Nr. 144/2017 aufrecht zu erhalten. Unter gezielter Ausschaltung des Souveräns verletzt sie so die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Rechtsordnung. Die Korrektur dieses gravierenden Fehlentscheids durch den Regierungsrat ist unabdingbar.

2.1.2 Im Detail rügen wir die Verletzung des rechtlichen Gehörs zu unseren Legitimationsbegründungen in der Einsprache und in der Stellungnahme vom 17.1.2019 zur Einspracheantwort der Gesuchstellerin wie folgt:

2.1.2.1 Einsprache, I. Formelles, 3. Verfahrensrechtliches, Ziff. 3.1.3 und Stellungnahme zu B. Materielles, Ziff. 4 und 5:

a) Der Gemeinderat hat pflichtwidrig unsere Begründungen nicht erwogen, wonach das Projektänderungsgesuch mit seinen marginalen 'Verbesserungen' während laufendem Verfahren eingereicht wurde, weil abzusehen war, dass das hängige Gesamtprojekt schon bereits an der juristischen Überprüfung der gemeinderätlichen Ausnahmebewilligung für massive Lärmschutzgrenzwert-Verletzungen scheitern müsste.

b) Mit dem Sistierungsbegehren und Projektänderungsgesuch liegt das entsprechende Eingeständnis der Gesuchstellerin zweifellos vor. Wir machen geltend, dass wir somit als Beschwerdeführer bezüglich der Rüge der Verletzung der Lärmschutzgrenzwerte – die eine 'Killerposition' darstellt – im hängigen Verfahren VB 119/2018 bereits obsiegt haben. Dies insbesondere deshalb, weil die Projektänderung im Gemeinderatsbeschluss Nr. 143 vom 28. März 2019 zum Widerruf der von uns beanstandeten Ausnahmebewilligung führte.

c) Mit seiner unsubstanzierten, pauschalen Aberkennung unserer Verbandsbeschwerde-Legitimation konnte der Gemeinderat keineswegs unsere berechnete, entscheidungsrelevante Begründung widerlegen, dass uns als Verfahrensbeteiligten mit der trölerischen Ausweitung des Verfahrens VB 119/2018 zur Durchsetzung unserer geschützten ideellen und materiellen Ansprüche als Beschwerdeführer hohe Zusatzaufwände aufgenötigt worden waren. Wir sind legitimiert, diese anzufechten.

#### 2.1.2.2 Stellungnahme vom 17.1.2019 zu B. Materielles, Ziff. 6:

Die besondere Betroffenheit im Sinne geschützter (egoistischer) Interessen ist gegeben, weil mit dem beanstandeten Gesuch die von der Bundesverfassung gewährleistete Garantie der Rechtmässigkeit des behördlichen Handelns und des Schutzes der Gesundheit und Lebensqualität sowie einer durch die Gemeindesouveränität gewährleisteten bestmöglichen kommunalen Lebensqualität und eines nach haushälterischen Grundsätzen optimierten, bestmöglichen öffentlichen Alterswohnungs- und Pflegeplatzangebotes mit gut besonnten Freiflächen für die breite Bevölkerung tiefgreifend verletzt würde.

Unsere entsprechend substanziierten Begründungen in der Stellungnahme hat der Gemeinderat willkürlich überhaupt nicht erwogen. Er verletzt seine Pflicht, objektiv festzustellen, dass der Trägerverein Bürgerforum Freienbach gemäss geltendem Recht sehr wohl legitimiert ist, diese potenziellen Schädigungen abzuwehren.



## 2.2 Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs zum vorgebrachten zonen-spezifischen Sachverhalt

2.2.1 Wir rügen, dass unsere Vorbringen zum Nutzungs- und Zonenzweck vom Gemeinderat Freienbach mit der generalisierenden Falschbehauptung negiert werden, es handle sich um «*unveränderte Gewerbenutzung*», obwohl er in seinem Beschluss selbst von «*wohnähnlicher Nutzung*» spricht. Wie von uns belegt, stützen sich die von ihm anerkannten Berechnungen des Büros R+K für Parkplatzzahlen und Freiflächen auf die – zonenwidrig beanspruchte, exorbitante – Wohn-Bruttogeschossfläche.

Das willkürlich uneinheitliche und falsche Verwenden rechtlich eindeutiger Nutzungsbeschreibungen (Wohnnutzung/Gewerbenutzung) rügen wir als missbräuchlich/rechtswidrig. Wir beanstanden, dass die Vorinstanz durch fehlende Erwägungen das rechtliche Gehör zu den einschlägigen Vorbringen der Einsprache vom 8.11.2018, I. Formelles, 3. Verfahrensrechtliches, Ziff. 3.1.2 ff und II. Materielles, Ziff. 3.2, marginale Projektänderung, sowie zu unseren Begründungen in der Stellungnahme vom 17.1.2019 zur Einspracheantwort der Gesuchstellerin verletzt hat.

2.2.1.1: Die Vorinstanz geht pflichtwidrig nicht auf unsere unter Ziff.8 der Stellungnahme eingereichte Begründung ein, dass das geänderte Baugesuchsprojekt mit Beanspruchung von 7'634m<sup>2</sup> Wohnnutzung = «*wohnähnliche Nutzung*» die verbliebenen Wohnnutzungsreserven von lediglich 723 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (gemäss den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans) um mehr als das Zehnfache (!) sprengt. Wider besseres Wissen übergeht sie den vorgebrachten Einwand, dass eine de facto-Gleichsetzung von Wohnnutzung und Gewerbenutzung zur Rechtfertigung dieser exorbitanten Überschreitung klar rechtswidrig ist.

2.2.1.2 Unter Missachtung unserer Vorbringen Ziff.14, 16, 17 und 27 in der Stellungnahme vom 17.1.2019 behauptet der Gemeinderat tatsachenwidrig, dass die Stufe ES III für die (zonenwidrige!) Wohnnutzung in der Gewerbezone G geltend gemacht werden könne. Er negiert unbehelflich, dass die Lärmschutzstufe von der effektiven Nutzung bestimmt wird (vgl. auch Ausführungen unter Ziff. 2.2.1.3 nachfolgend).

Benachbarte andere Zonen zum Vergleich heranzuziehen, ist völlig irrelevant und unbehelflich.

Der Gemeinderat kann auch unser Abweisungsargument nicht widerlegen, dass mit dem behaupteten Nutzungszweck «*Dienstleistungsgewerbe*» für die Wohnnutzung von Alterswohnungen und Pflegezimmern lediglich ein unbehelflicher, übler Trick angewandt wird. Er geht mit keinem Wort auf unseren Vorwurf ein, dass er die Bewohner mit der vorgeblich 'nur gewerblichen Nutzung der Wohnungen' als Menschen degradiert und zu reinen Geschäfts-Objekten abwertet. Auch aus diesem Grund rügen wir die Erwägungen der Baubewilligung als höchst ignorant und gehörsverletzend und den Beschluss als rechtswidrig.

2.2.1.3 Der Gemeinderat ist nicht berechtigt, eigenmächtig die Vorgaben der Lärmschutzverordnung bezüglich Wohnnutzung zu negieren. Wir rügen, dass er vorliegend seine Sorgfaltspflicht zum speziellen Schutz der älteren Wohnbevölkerung nicht einmal ansatzweise erfüllt und machen geltend, dass seine Missachtung der entsprechenden öffentlichen Interessen eine schwerwiegende Amtspflichtverletzung darstellt.

a) Insbesondere beanstanden wir die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das pauschale, unbegründete Negieren unserer detaillierten Rügen zum R+K-Lärmschutznachweis betreffend Aussenlärm vom 11. Oktober 2018 unter II. Materielles, Ziff.2.2. S.10-12 und Ziff. 3.1-3.3, S.13 der Einsprache.

b) Die Vorinstanz 1 führt keine einzige plausible Erklärung dafür an, weshalb sie die von uns substantiiert bestrittene R+K-Vorgabe trotz all ihrer aufgezeigten Fehler als Entscheidungsgrundlage anerkennt. Den von R+K fälschlich behaupteten «*massgeblichen Grenzwert ES III für wohnähnliche Nutzung/gewerbeähnliches Wohnen/wohnenähnliches Gewerbe*» und die Aussage, nicht der tiefere (effektiv verbindliche) Planungswert, sondern der (höhere) Immissionsgrenzwert sei anzuwenden, bestreiten wir als rechtsverletzende, zynisch-ignorante Zudienerei an die Auftraggeberin Senevita und den – offensichtlich nicht frei und pflichtgemäss handelnden – Gemeinderat.

c) Dass der Gemeinderat Freienbach und das Amt für Umweltschutz die für jeden Laien als erneute Fehlleistung erkennbare dritte(!) Gutachten-Variante des gleichen, sog. «*anerkannten Fachbüros*» R+K unter geradezu belanglosen Auflagen gelten lassen wollen, rügen wir als reine Willkür.

d) Wir machen mit dieser Beschwerde geltend, dass gemäss R+K-Gutachten-Version 3 die für die Wohnnutzung geltenden Lärmschutzgrenzwerte **wegen Eisenbahnlärm am Tag effektiv an insgesamt 64 Stellen um bis zu 7 dB(A) und in der Nacht an 120 Stellen um bis zu 14 dB(A) überschritten** würden und **dass trotz Projektänderung die Grenzwerte wegen Strassenverkehrs-Lärmimmissionen am Tag an 40 Stellen um bis 5 dB(A) überschritten und an 9 Stellen gerade erreicht** würden, während **in der Nacht der Grenzwert an 53 Stellen**, d.h. sage und schreibe **an allen (!) Messstellen überschritten** würde.

Diese entscheiderelevanten Fakten stehen den gutheissenden Schlussfolgerungen des Büros R+K und der Vorinstanz diametral entgegen. Die Grenzwerte sind so massiv überschritten, dass daraus zwingend die Ablehnung des Baugesuchs abgeleitet werden muss.

**BO: Beilage 1 der Einsprache vom 8.11.2018 mit Auszügen aus dem Lärmschutzgutachten betreffend Aussenlärm R+K Büro für Raumplanung AG vom 11. Oktober 2018 mit von den Einsprechern/Beschwerdeführern markierten Grenzwertüberschreitungen.**

2.2.1.4 Wir rügen auch, dass die Vorinstanz 1 in Verletzung des rechtlichen Gehörs auf die von uns unter Ziff.19 der Stellungnahme vorgebrachten, einschlägigen SUVA- und BUWAL-Vorgaben und das geltend gemachte Vorsorgeprinzip überhaupt nicht eingeht. Erwägungen hierzu sind aber unerlässlich und ihr Fehlen ist in der Gesamtwürdigung entscheiderelevant.

2.2.1.5 Die Unterscheidung zwischen Planungsgrenzwerten und Immissionsgrenzwerten hat der Gemeinderat nicht vorschriftsgemäss und ohne Erwägung unserer entsprechenden Vorbringen zur verkappten Nutzungsplanungsänderung vorgenommen, wie von uns in der Stellungnahme zu Ziff.20b ausgeführt. Sein willkürlicher Beschluss hierzu ist geradezu grobfahrlässig, mutet er doch damit wissentlich den potenziellen Bewohnern permanente, schwerwiegende Lärmbelastigungen mit evidenter Gesundheitsschädigungen und entsprechende Lebensqualitätseinbussen zu.

2.2.1.6 Dass der Gemeinderat auch seine Pflicht zum Schutz der Bevölkerung vor nicht ionisierender Strahlung missachtet, wird deutlich aus Erw.10.2, mit der er tatsachenwidrig vorgibt, es handle sich NICHT um eine 'neue Bauzone'. Wie oben und in

den Vorakten klar substantiiert, käme die Baubewilligung für die geplante Wohnnutzung in Bezug auf die NISV klar einer de facto-Umzonung gleich. Wir machen geltend, dass eine solch einschneidende Nutzungsänderung – die dem Souverän zwingend zum Entscheid vorgelegt werden müsste – nur unter Einhaltung des bei Neueinzonungen erforderlichen NISV-Abstands bewilligungsfähig wäre. Der Gemeinderat hat die rechtlichen Voraussetzungen auch hierzu willkürlich falsch erwogen, indem er unbehelflich zwischen «alter» und «neuer» Bauzonenausscheidung unterscheidet.

2.2.1.7 Das rechtliche Gehör wird auch verletzt durch die völlige Missachtung unserer Vorbringen zum Anspruch auf besonnte Freiflächen (u.a. zu Ziff. 30, Stellungnahme zur Einspracheantwort vom 17.1.2019). Die angefochtene Baubewilligung basiert nicht auf einem gültigen Nachweis, dass die erforderliche Qualität der Freiflächen gewährleistet sei. Diese besteht nicht einmal ansatzweise.

Sehr geehrter Herr Landammann, sehr geehrte Mitglieder des Regierungsrates, angesichts der oben begründeten, grundlegenden und folgenschweren Mängel des angefochtenen Beschlusses des Gemeinderates Freienbach ersuchen wir Sie, diesen antragsgemäss aufzuheben und die Kosten nach dem Verursacherprinzip der Baugesuchstellerin zu überbinden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Bürgerforum Freienbach  
Irene Herzog-Feusi

#### Beilagenverzeichnis

Beilage 1	GRB Freienbach Nr. 143 vom 28. März 2019
Beilage 2	Gesamtentscheid ARE vom 14. März 2019
Beilage 3	Einsprache vom 8.11.2018
Beilage 4	Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 17.1.2019 zur Einspracheantwort der Bauherrschaft vom 4.1.2019