



Infoveranstaltung Mitwirkung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Patrick Gick, Gemeinde Steinen, Gemeinderat Ressort Bau

Lena Hausding, suisseplan Ingenieure AG, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung TU

Ariane Früh, suisseplan Ingenieure AG, MSc Geographie UNIL

30. September 2025



GEMEINDE **STEINEN**



Agenda

	Einführung Gesamtrevision Nutzungsplanung	Patrick Gick
	Zonenplan und die wichtigsten Änderungen	Lena Hausding
	Erschliessungsplan und die wichtigsten Änderungen	Lena Hausding
	Baureglement und die wichtigsten Änderungen	Ariane Früh
	Mitwirkung	Ariane Früh
	Schlusswort	Patrick Gick



Gesamtrevision der Nutzungsplanung – Ihre Gemeinde im Wandel



Worum geht es?

Die Gemeinde Steinen stellt mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Weichen für eine **nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung**.



Was wird überarbeitet?

- Zonenplan
- Baureglement
- Erschliessungsplan



Die Planung legt fest...

- wie das Gemeindegebiet genutzt werden darf. **Wohnen, Arbeiten, Landwirtschaft, Freizeit oder öffentliche Bauten & Anlagen,**
- welche **baurechtlichen Rahmenbedingungen** in den verschiedenen Zonen gelten,
- wie das Gebiet **erschlossen** werden soll.

Erschliessungsplan 2002



Kanton Schwyz
Gemeinde Steinen

ERSCHLIESSUNGSPLAN

1 : 2500

(BEREICH BAUGEBIET)

VERKEHRSANLAGEN WASSERVERSORGUNG ENERGIEVERSORGUNG ABWASSERBESEITIGUNG

Öffentlich aufgelegt

Von der Gemeindeversammlung beschlossen

An der Umrassbestimmung angenommen

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorsteher

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
mit Beschluss Nr. genehmigt

Der Landammann

Der Staatschreiber

vom bis

am

am

am

am

am

am

**SPAARGAREN
PARTNER AG**

RAUMPLANUNG
UMWELTSCHUTZ

Datum: Juli 1999 September 2000 01. März 2001

Postfach 1111 spa.ag@bluewin.ch 8640 Rapperswil Glarusschtrasse 7

Format: G8 x B1

Auflage Nr.: 2196.1

TELEFON 055/211 18 17
TELEFAX 055/211 18 21

Warum braucht Steinen eine Revision?

Ziel Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist es:

- 1 den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben gerecht werden (u.a. Bundesgesetz über die Raumplanung, Planungs- und Baugesetz Kanton Schwyz, Kantonaler Richtplan)
- 2 neue Herausforderungen angehen (z.B. Klimawandel und Siedlungsentwicklung nach Innen)
- 3 demografischen Wandel aktiv angehen
- 4 ausreichend Bauland für die nächsten 15 Jahre sicherstellen

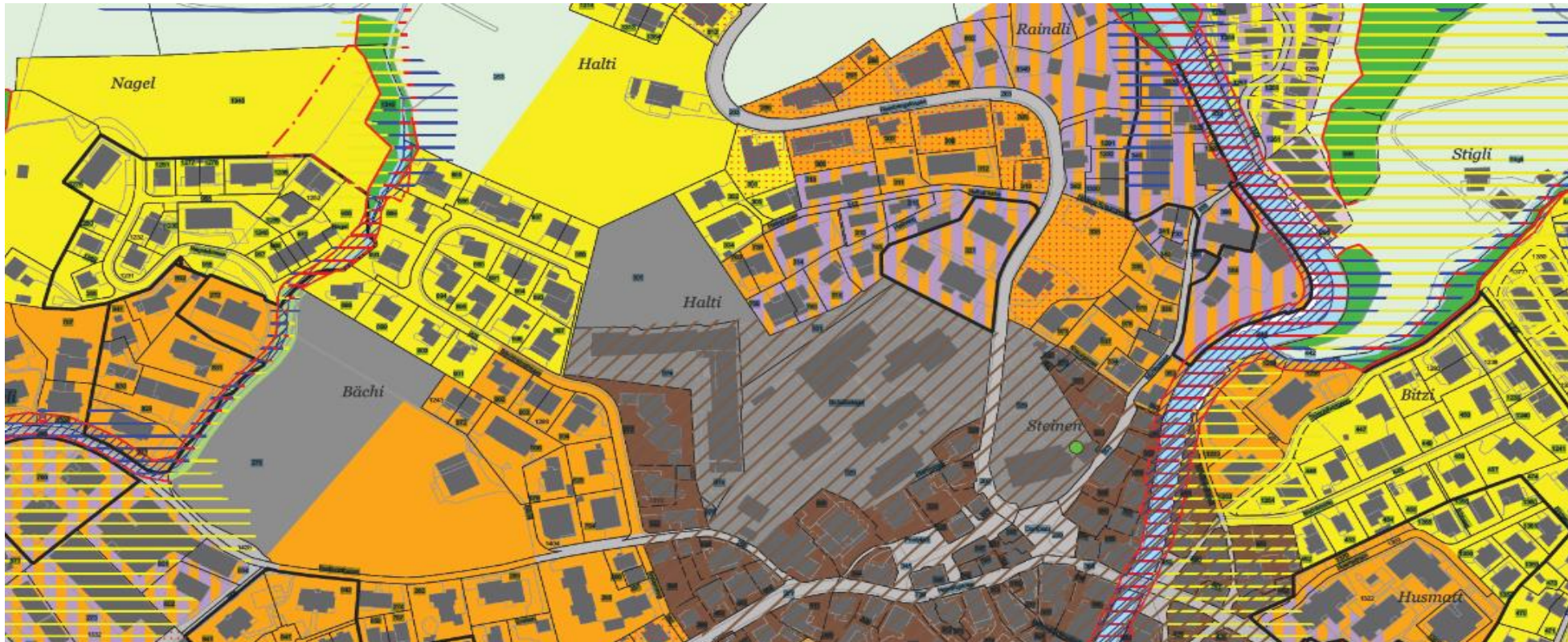
Grober Ablauf der Gesamtrevision

Änderungen im Terminplan vorbehalten





Zonenplanung



Der Zonenplan und das Baureglement:

- unterteilt die Parzellen der Gemeinde in verschiedene Nutzungszonen
- regelt die Grundstücksnutzung (Bauzone, Gewerbezone etc.)
- grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument für Mass der Nutzung und Gestaltung in der Bauzone.

Fruchtfolgeflächen (FFF) – Definition

Was sind Fruchtfolgeflächen?

- Fruchtfolgeflächen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz.
- Sie werden aufgrund Geländeform, Klima und Bodenbeschaffenheit festgelegt.
- Grosse Bedeutung für Ernährungssicherheit in Notlagen.



Ausschnitt kommunaler Richtplan

Kompensation Fruchtfolgeflächen



 Fruchtfolgefläche

Ausschnitt Luftbild Geoportal Kanton SZ



Ausschnitt Zonenplanänderung

Wann ist Kompensation möglich?

- Die FFF sind im kantonalen Richtplan festgelegt.
- FFF können kompensiert bzw. verlagert werden, jedoch nur unter bestimmten Bedingungen (u.a. aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung) sowie nach einer umfangreichen Interessenabwägung.
- Für die FFF ist Ersatz zu leisten und i.d.R. Boden aufzuwerten.

Mehrwertabgabe – Definition

Was versteht man unter einer Mehrwertabgabe?

- Der Wert eines Grundstücks bemisst sich nach dessen **Nutzungsmöglichkeiten** -> wird durch die Gemeinde in der Nutzungsplanung definiert.
- Der Wert eines Grundstücks **erhöht** sich bei einer **Einzonung** (Landwirtschaftsland zu Bauland).
- Der Wert eines Grundstücks **verringert** sich, wenn aus Bauland Landwirtschaftszone wird.
- Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine **Mehrwertabgabe einführen**. Die Gemeinde Steinen legt das nicht im Baureglement fest.



Mehrwertabgabe – Rechtliche Grundlage

§ 36 d und f des Planungs- und Baugesetz (PBG)

§ 36d Mehrwertabgabe

¹ Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. (...)

⁴ keine Mehrwertabgabe geschuldet ist, wenn:

- a) der Zonenplan mit den tatsächlichen, rechtmässig bestehenden Gegebenheiten vor Ort in Übereinstimmung gebracht wird;

§ 36f Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Einzonungen 20 % und für Um- oder Aufzonungen maximal 20 % des Mehrwerts. Beträgt der Mehrwert bei einer Ein-, Um- oder Aufzonung weniger als Fr. 30'000.-, wird keine Abgabe erhoben.

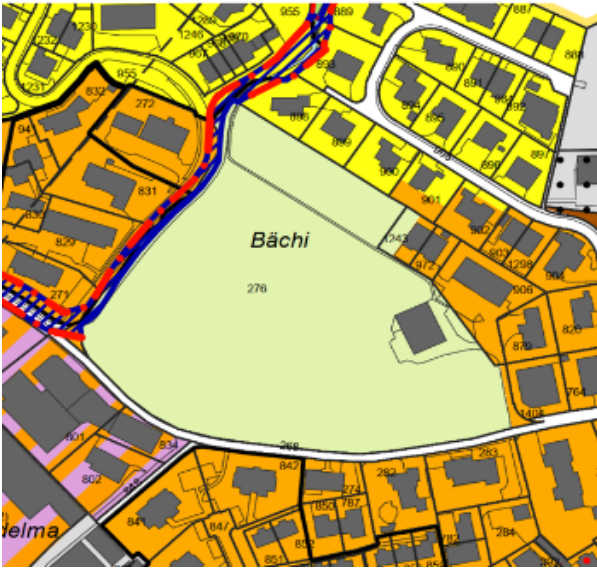
⁴ Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen steht zu einem Drittel dem Kanton und zu zwei Dritteln derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.

Mehrwertabgabe – Fiktives Rechenbeispiel

Beispiel einer
Mehrwertabgabe
für eine fiktive
Umzonung

Grundstückfläche	Ausgangslage Landwirtschaftzone LW Bodenwert	Bodenwert Ausgangslage LW
200 m ²	CHF 10.-/ m ²	CHF 10.- x 200 m ² = CHF 2'000
Neu Bauzone BZ Bodenwert	Bodenwert Neu BZ	
CHF 1'300.-/ m ²	CHF 1'300.- x 200 m ² = CHF 260'000	
Mehrwert	Abgabepflichtig 20% vom Mehrwert	
CHF 260'000 – 2'000 = CHF 258'000	20% von CHF 258'000 = CHF 51'600	

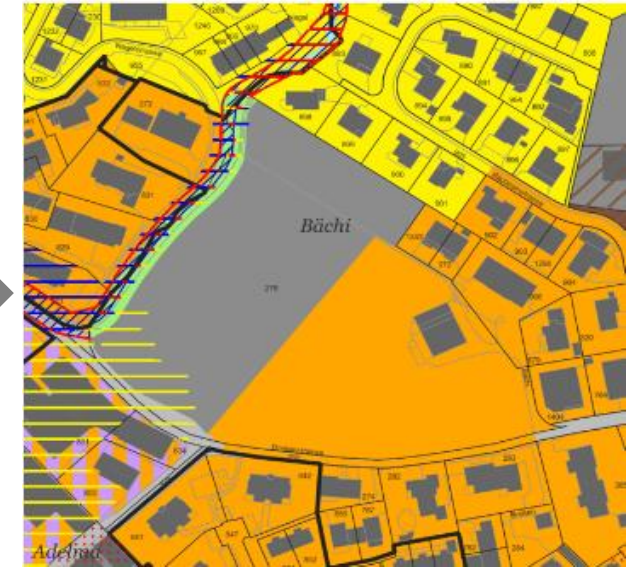
Die wichtigsten Zonenplanänderungen: Gebiet Bächli



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

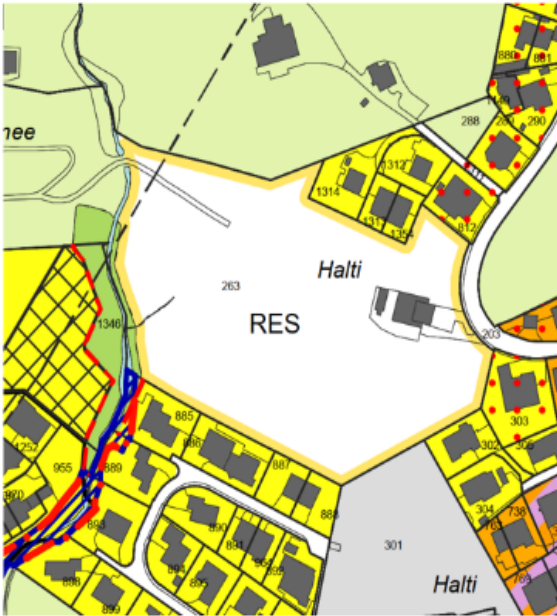
Ziele der Umzonung

- Entwicklungsgebiet gemäss kommunalen Richtplan
- Realisierung von Bildungsinfrastruktur
- Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern durch private Bauherrschaft
- Attraktiver Grünraum entlang des Chäppelibaches
- Kompensation FFF erforderlich



Ausschnitt Zonenplanänderung

Die wichtigsten Zonenplanänderungen: Gebiet Halti

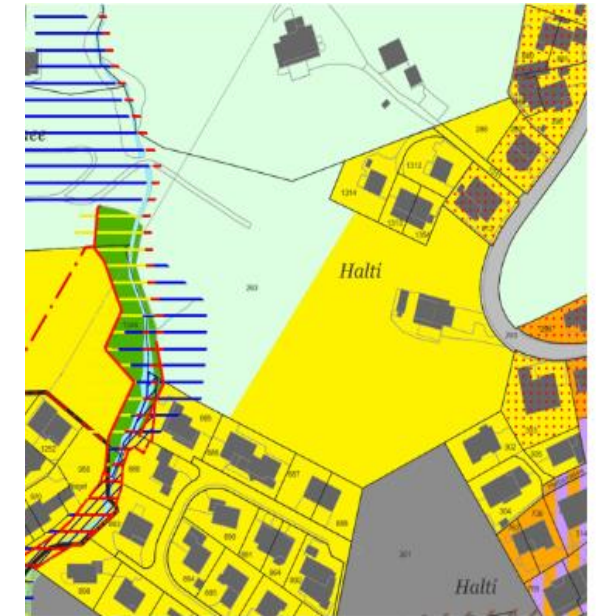


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



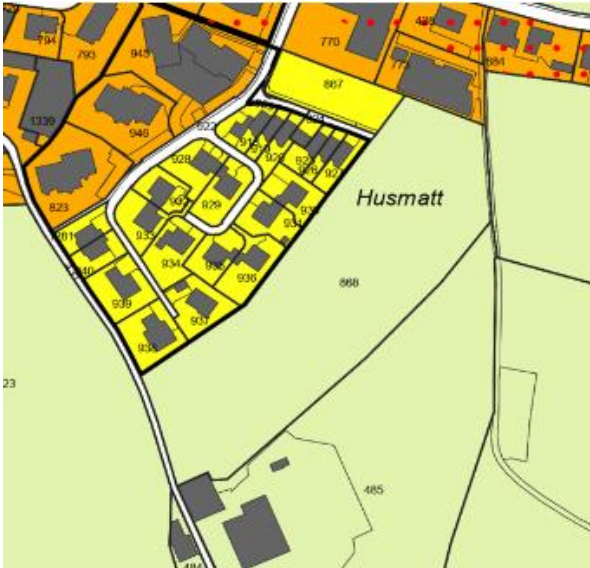
Ziele der Umzonung

- Entwicklungsgebiet gemäss kommunalen Richtplan
- «Baulücke» schliessen
- Besonders gute Einpassung der Überbauung in die Hanglage und attraktive Freiräume
- Attraktiver Übergang von Baugebiet zu Nichtbaugebiet
- Attraktive und direkte Fusswegverbindung ins Zentrum



Ausschnitt Zonenplanänderung

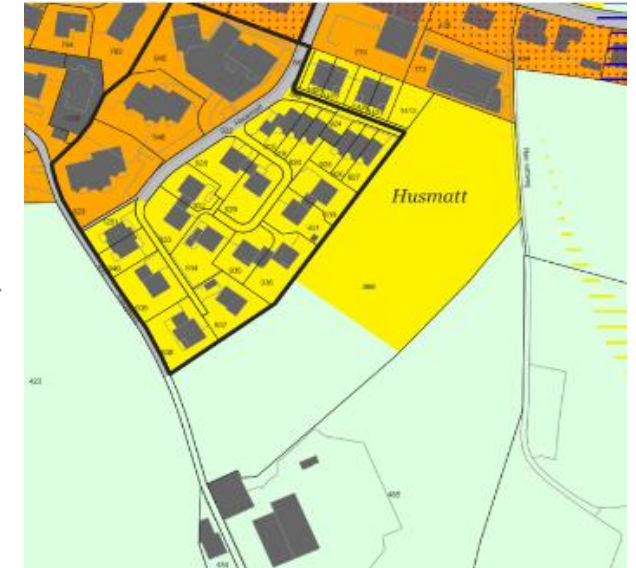
Die wichtigsten Zonenplanänderungen: Gebiet Hausmatt



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ziele der Umzonung

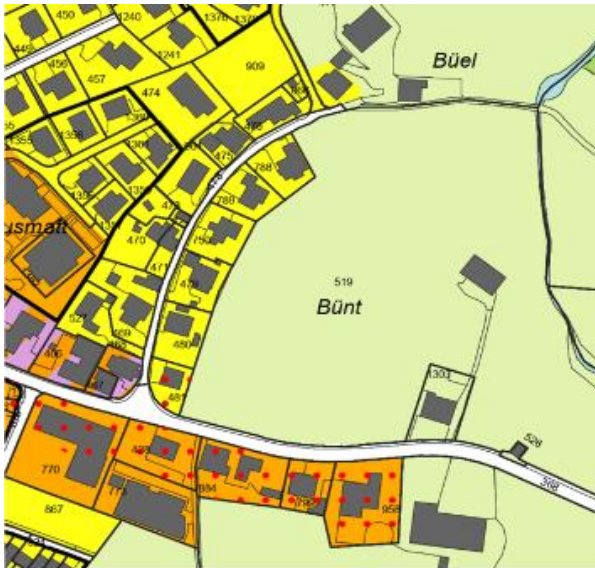
- Entwicklungsgebiet gemäss kommunaler Richtplan (verkleinerte Fläche im Vergleich zum Richtplan)
- Ähnliche Überbauungsform wie westlich angrenzendes Gebiet
- Attraktiver Übergang von Baugebiet zu Nichtbaugebiet (Siedlungsrandgestaltung)
- Kompensation Fruchtfolgefläche



Ausschnitt Zonenplanänderung



Die wichtigsten Zonenplanänderungen: Gebiet Bünt

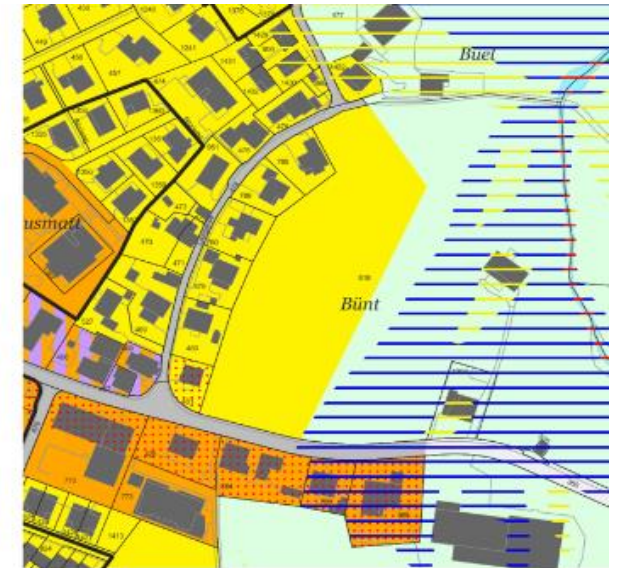


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ziele der Umzonung

- Einzonung gemäss Richtplan
- Attraktiver Übergang von Baugebiet zu Nichtbaugebiet
- Erschliessung über Schwyzerstrasse für motorisierten Verkehr
- Erschliessung mit öV über Bushaltestelle «Hausmatt»



Ausschnitt Zonenplanänderung

Baulandmobilisierung – Definition

Was ist Baulandmobilisierung?

- Genügend Bauland ist vorhanden, aber nicht verfügbar oder am falschen Ort.
- Ist Bauland nicht verfügbar, wird dies als Baulandhortung bezeichnet.
- Baulandhortung besteht, wenn:
 - Land in der Bauzone liegt,
 - erschlossen und baureif ist,
 - Grundeigentümerschaft ergreift keine Initiative das Land innerhalb einer angemessenen Frist (Kanton SZ 12 Jahre) zu überbauen.
- Neues Raumplanungsgesetz verbietet Neueinzonung in der Zonenplanung der Gemeinde von Bauland solange Bauland gehortet wird.
- Kanton verpflichtet Gemeinden der Baulandhortung entgegenzuwirken.

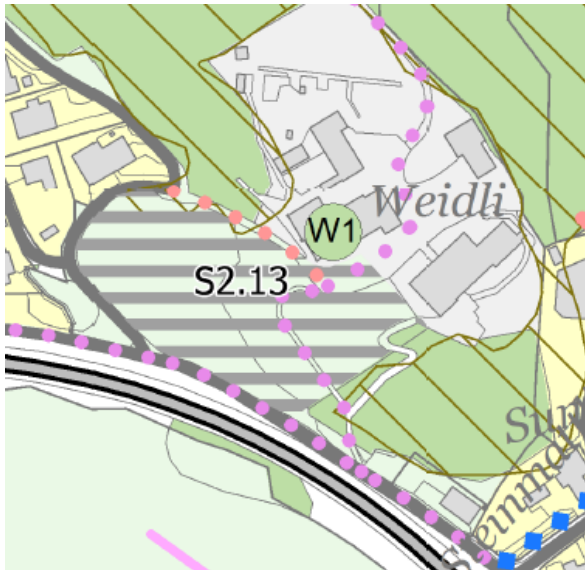


Baulandmobilisierung – Umsetzung im Baureglement

Art. 52 Baupflicht (neu im Baureglement)

1. Die im Zonenplan speziell bezeichneten Zonen sind einer Baupflicht unterstellt. Die Überbauungspflicht wird im Grundbuch eingetragen.
2. Bei den von der Bauverpflichtung betroffenen Grundstücken muss innert 12 Jahren seit Inkrafttreten des Zonenplanes massgeblich mit der Feinerschliessung und Überbauung begonnen werden. Diese Frist kann aus wichtigen Gründen erstreckt werden.
3. Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, kann der Gemeinderat die Bauzonenflächen entweder entschädigungslos auszonen oder es steht der Gemeinde am Grundstück bzw. dem unüberbauten Teil davon ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Ablaufs der Baupflicht zu.
4. Die Gemeinde überführt solche Grundstücke unter Auferlegung einer privaten Baupflicht in privates Eigentum; sie berücksichtigt dabei vorab Eigennutzer und achtet auf eine flächensparende Nutzung.

Gebiet Weidli - Teilzonenplan

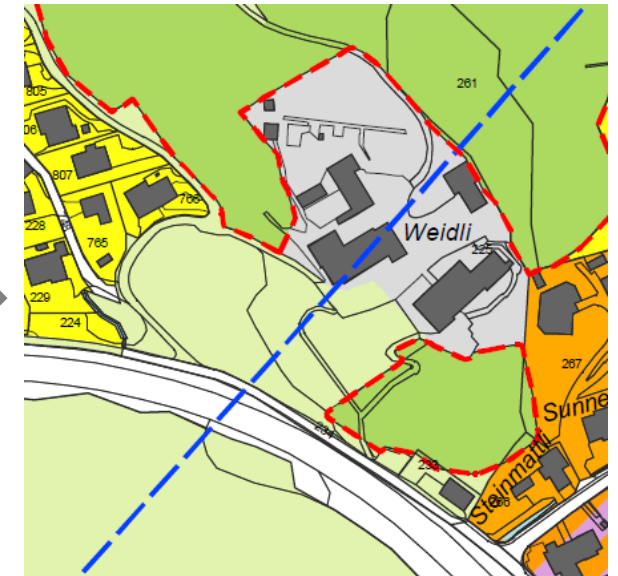


Ausschnitt rechtsgültiger kommunaler Richtplan



Separater Teilzonenplan

- Bestehende ÖBA - Nutzung durch die Stiftung St. Raphaelsheim mit zwei Sonderschulen
- Entwicklungsgebiet gemäss kommunaler Richtplan
- Stetig wachsende Nachfrage an Schulplätzen
- Erweiterung der ÖBA südlich angrenzend geplant

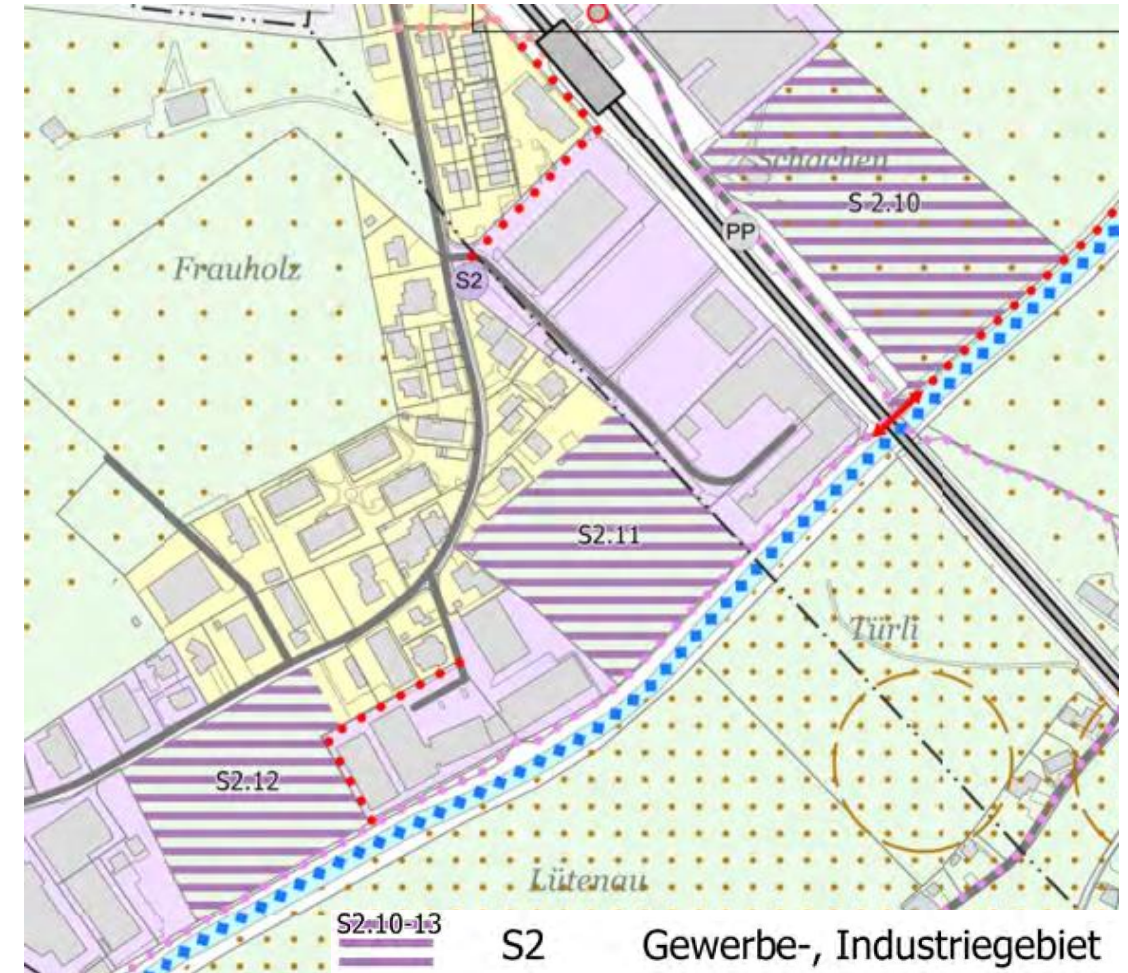


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Entwicklung von Gewerbe in Steinen

Gibt es neue Gewerbeflächen in Steinen im Rahmen der Nutzungsplanrevision?

- Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe sind im kantonalen und kommunalen Richtplan definiert (Arbeitszonen)
- Kantonale Vorgaben für Neueinzonung von Gewerbebezonen:
 - Erschliessungsqualität mit dem öV
 - Bedarfsnachweis gegenüber Kanton erbringen (Interessent, Konzept etc.)
 - Verfügbarkeit der Gewerbezone ist vertraglich zu sichern



Ausschnitt rechtsgültiger kommunaler Richtplan

Entwicklung von Gewerbe in Steinen

Es besteht weiterhin die Möglichkeit einen Antrag auf die Einzonung von Gewerbeflächen zu stellen

- Momentan keine Anträge für Gewerbeeinzonungen vorhanden.
- Möglichkeit ist weiterhin gegeben.
- Einzonung auf Vorrat ist nicht zulässig.

Erschliessungsplan

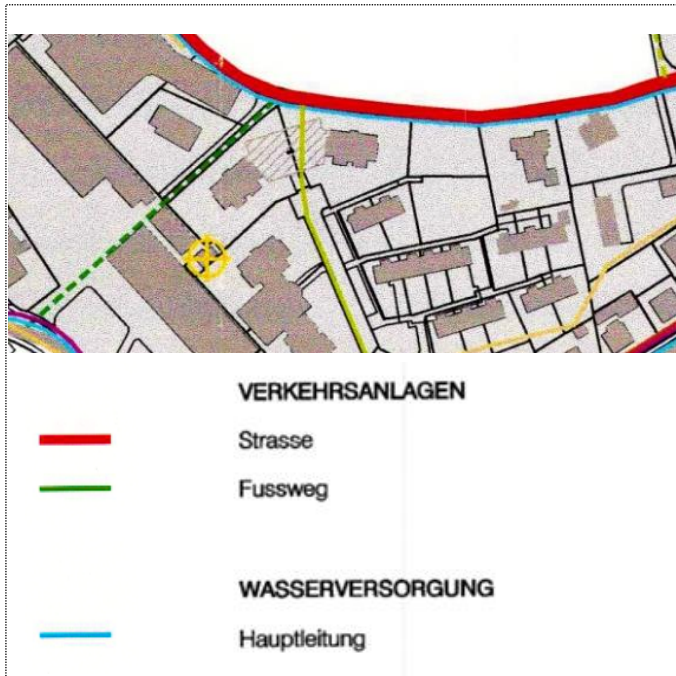


Der Erschliessungsplan:

- regelt die Verkehrsanlagen (Groberschliessung und Fussgängerverbindungen), die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung.



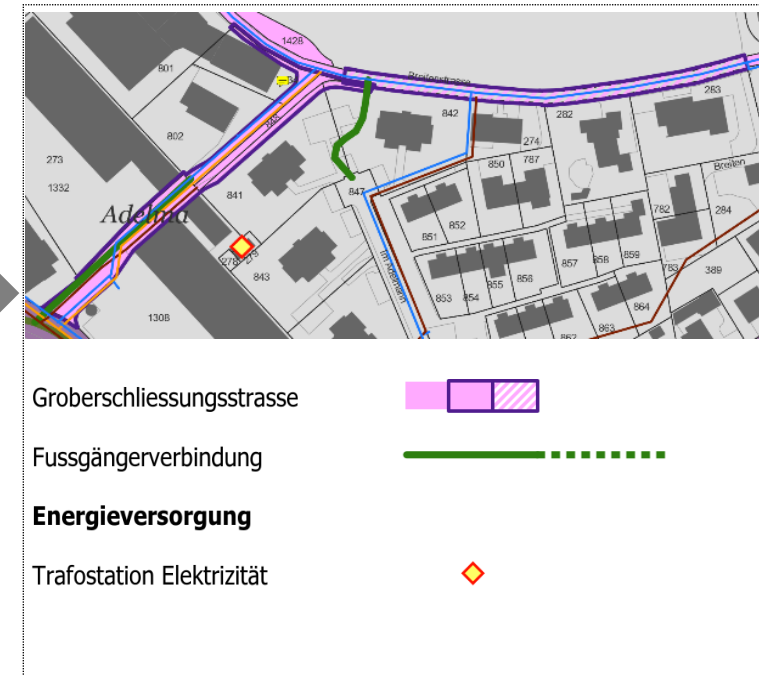
Erschliessungsplan: Die wichtigsten Änderungen I



Ausschnitt rechtsgültiger Erschliessungsplan

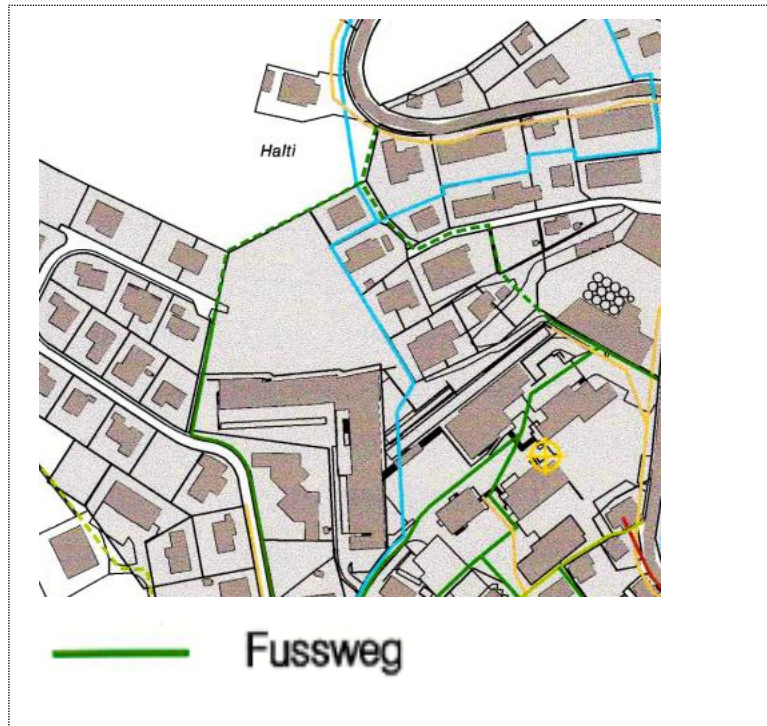
Ziele der Erschliessung

- Geändertes Verkehrsregime entlang der Breitenstrasse
- Neuklassierung bzw. Entlassung von bestehenden Erschliessungsstrassen als Groberschliessungsstrassen
- östlicher Abschnitt der Breitenstrasse ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt



Ausschnitt Erschliessungsplanänderung

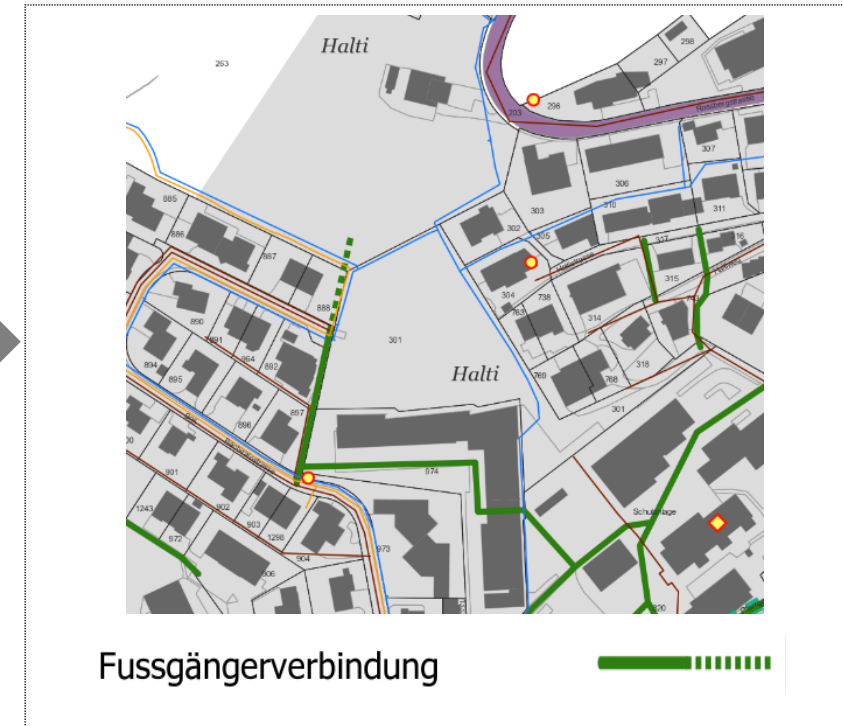
Erschliessungsplan: Die wichtigsten Änderungen II



Ausschnitt rechtsgültiger Erschliessungsplan

Ziele der Erschliessung

- Neu geplanter Fussweg in der Halti für die künftige Überbauung nach der Einzonung
- Der projektierte Fussweg wurde bereits im kommunalen Richtplan festgesetzt und wird nun entsprechend übernommen

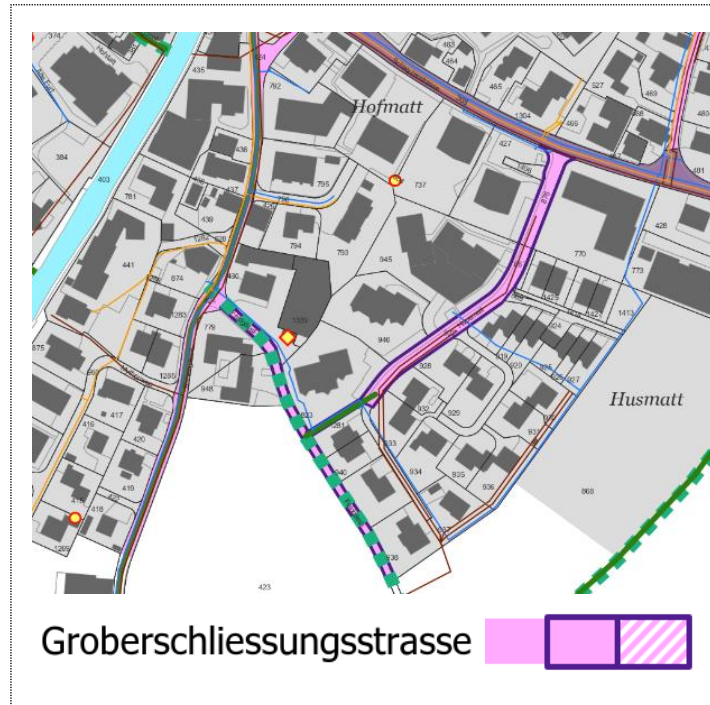


Ausschnitt Erschliessungsplanänderung

Erschliessungsplan: Aufnahme der bestehenden Groberschliessungen

Bestehende Groberschliessungstrassen

- Bestehende Groberschliessungstrassen, die bisher noch nicht als solche festgelegt waren sind als Änderung im Erschliessungsplan erfasst.
- An der Linienführung oder an der Erschliessung selbst ändert sich nichts.



Beispiel Hausmattstrasse im Erschliessungsplan



Beispiel Mühlebergstrasse und Spiegelbergstrasse im Erschliessungsplan



Baureglement

Das Baureglement

- definiert **Vorschriften und Bestimmungen** (gelten für den Bau von Gebäuden etc.),
- legt **technische, ökologische und ästhetische Anforderungen** fest (müssen bei der Planung und beim Bau eingehalten werden).

Alle Änderungen sind im Baureglement rot dargestellt.



Baureglement: Die wichtigsten Änderungen

**Neuer, zusätzlicher
Artikel** Dachgestaltung

Art. 7 Dachgestaltung

- 1. Grössere Flachdächer müssen umweltfreundlich, nach Möglichkeit für den Wasser- oder Energiehaushalt nutzbringend gestaltet werden.**

Baureglement: Die wichtigsten Änderungen

Neuer zusätzlicher Artikel
Umgebungsgestaltung &
Bepflanzung

Art. 13 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

- 1. Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist möglichst unversiegelt zu belassen und naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise ökologisch wertvolle und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.**
- 2. Invasive standortfremde Pflanzen (invasive Neophyten) dürfen nicht gepflanzt werden.**

Zeitraum der Mitwirkung und Sprechstundentermine

An der Mitwirkung können grundsätzlich alle teilnehmen, auch nicht stimmberechtigte Personen.
Der Gemeinderat beantwortet jede Rückmeldung.

Mitwirkungszeitraum: **1. Oktober bis 1. November 2025**

Sprechstundentermine

In Ergänzung zur Infoveranstaltung können Sie individuelle Fragen zu den Planungsunterlagen in den persönlichen Sprechstunden auf der Gemeinde stellen:

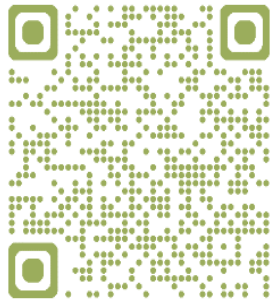
Montag, 13.10.2025	08:00 – 08.45 Uhr	09:00 – 09.45 Uhr	10:00 – 10.45 Uhr	gebucht
Mittwoch, 15.10.2025	gebucht	09:00 – 09.45 Uhr	10:00 – 10.45 Uhr	11:00 – 11.45 Uhr
Mittwoch, 22.10.2025	16:00 – 16.45 Uhr	17:00 – 17.45 Uhr	18:00 – 18.45 Uhr	19:00 – 19.45 Uhr
Mittwoch, 29.10.2025	16:00 – 16.45 Uhr	17:00 – 17.45 Uhr	18:00 – 18.45 Uhr	19:00 – 19.45 Uhr



Wo finde ich die Unterlagen zur Mitwirkung?

Website steinen.ch

- Unter www.steinen.ch
- Verwaltung | Aktuelle Projekte | Gesamtrevision Nutzungsplanung | Mitwirkung
- QR-Code



Gemeindeverwaltung Steinen

- Planaufgabe
Gemeindeverwaltung Steinen,
Postplatz 8, 6422 Steinen
- Während der üblichen
Öffnungszeiten:

Montag 08:00 - 11:45 | 13:30 - 17:00
Dienstag geschlossen
Mittwoch 08:00 - 11:45 | 13:30 - 18:00
Donnerstag 08:00 - 11:45 | 13:30 - 17:00
Freitag 08:00 - 11:45 | geschlossen

Dokumente

Verbindliche Unterlagen

- Baureglement
- Zonenplan Teil Siedlung
- Zonenplan Teil Landschaft
- Erschliessungsplan Teil Baugebiet
- Erschliessungsplan übriges Gemeindegebiet

Orientierende Unterlagen

- Erläuternder Bericht Art. 47 RPV mit Anhang
- Erläuternder Bericht Art. 47 RPV ohne Anhang
- Baureglement mit ersichtlichen Änderungen
- Änderungsplan Umzonungen
- Zonenplan – Ausschnitte – wichtige Änderungen
- Erschliessungsplan – Ausschnitte -wichtigste Änderungen

Wie ist die Mitwirkung möglich?

Schriftliche Rückmeldung

- Per E-Mail
- Mittels Brief
- Bis spätestens 1. November 2025

Die Anschrift:

E-Mail: bau@steinen.ch

oder per Post:

Gemeinde Steinen
Abteilung Bau
Postplatz 8
6422 Steinen

Was kann ich bei der Mitwirkung einbringen?

- **Grundsätzlich inhaltliche Rückmeldungen**

Zonenplan

Umzonungen (z.B. LW zu W2 oder W2 zu W3)

Aufzonung (z.B. W2 zu W3)

Erschliessungsplan

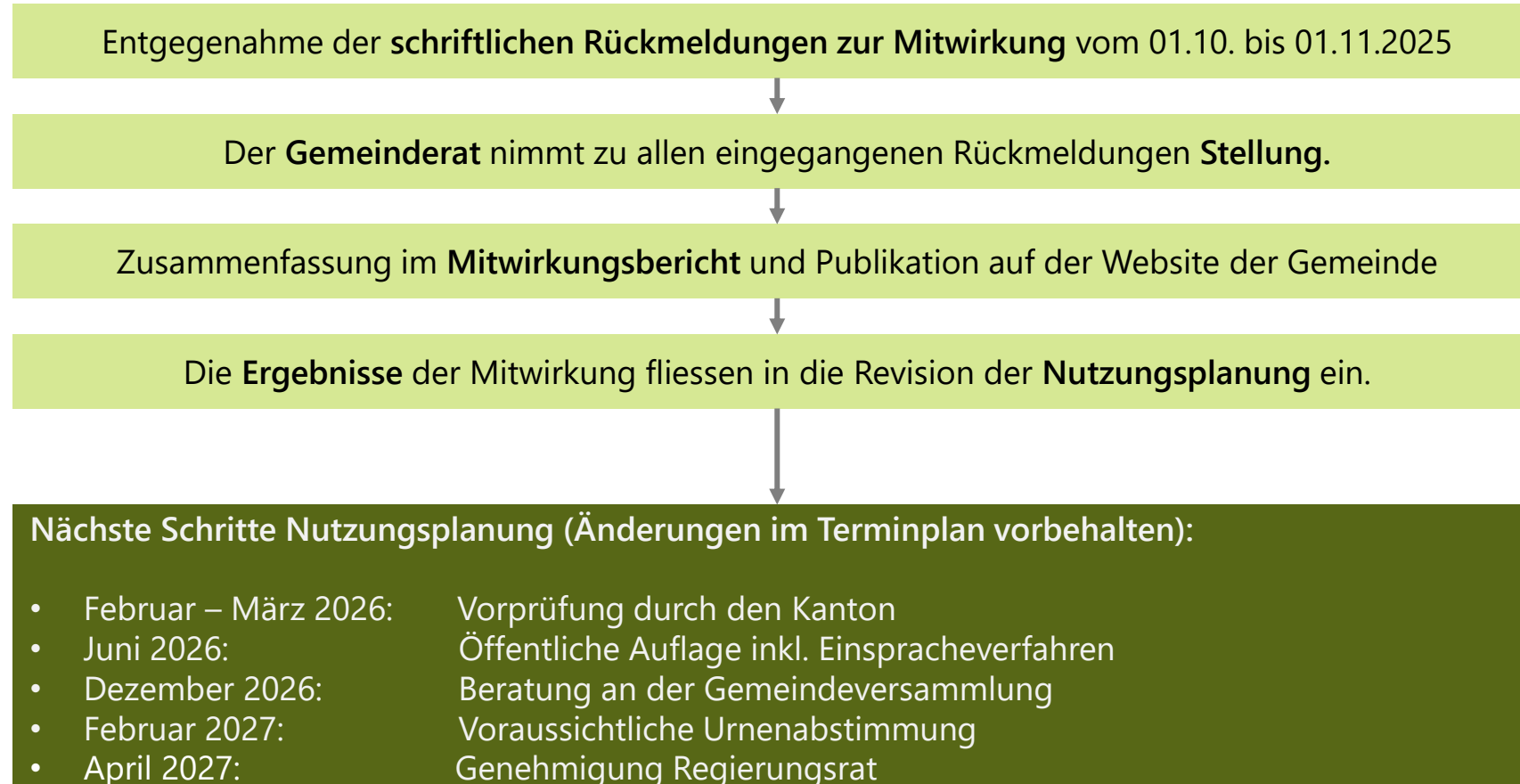
Neue Erschliessungen oder Änderungen (z.B. Fussgängerweg)

Baureglement

Input für Ergänzungen oder Änderungen im Baureglement

- **keine abschliessende Aufzählung**

Wie geht es bei der Mitwirkung weiter?



Haben Sie noch Fragen zur Mitwirkung?



Wir freuen uns auf Ihre Fragen
und den Austausch.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wirken Sie mit!

Ihre Meinung ist wichtig für die Zukunft von Steinen.

Ab dem 1. Oktober 2025 finden Sie alle wichtigen Infos auf der Website der Gemeinde Steinen.

www.steinen.ch/mitwirkung

