

Kanton Schwyz
Gemeinde Steinen



Stand Mitwirkung



Zonenplanrevision

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 28.08.2025

Impressum

Verfasserin: Lena Hausding
Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Steinen
Postplatz 8
6422 Steinen
www.steinen.ch

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: S:\LU-Projekte\15 SZ\15 Steinen\22 Zonenplanung 2022\13
Nutzungsplan\30 Mitwirkung\Ber\Planungsbericht_V03.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
28.08.2025	Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass und Ziel	1
2	Planungsablauf	1
3	Rechtskräftige Planungsinstrumente	3
4	Übergeordnete Festsetzungen und Ziele	4
4.1	Kantonale Richtplanung	4
4.2	Kommunale Richtplanung	5
4.2.1	Siedlung	5
4.2.2	Landschaft	6
4.2.3	Verkehr	6
4.2.4	Infrastruktur	6
5	Situation Siedlung und Verkehr	6
5.1.1	Lage, Bebauungsstruktur und Nutzungsverteilung	6
5.1.2	Verkehrssituation	7
5.1.3	Pendler	8
6	Gemeindeentwicklung	8
6.1	Stand der Erschliessung	8
6.2	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	9
6.3	Kapazität mit Dichtepfad und Medianwert	11
6.4	Bevölkerungsentwicklung	11
6.4.1	Altersstruktur	12
6.4.2	Beschäftigtenentwicklung	13
7	Massnahmen des kommunalen Richtplans	14
7.1	Siedlung	14
7.1.1	Innenentwicklungsgebiete	14
7.1.2	Siedlungsentwicklungsgebiete	15
7.2	Landschaft	16
7.3	Verkehr	16
7.4	Lokalklima	16

8	Erläuterungen zu den Zonenplänen	18
8.1	Zonenplan Landschaft	18
8.2	Zonenplan Siedlung	18
8.2.1	Ein- und Umzonungsgesuche	18
8.2.2	Umzonungen	18
8.2.2.1	Gebiet Bahnhof Nord	19
8.2.3	Einzonungen	20
8.2.3.1	Gebiet Ober Halti	20
8.2.3.2	Gebiet Halti	22
8.2.3.3	Gebiet Bächli	25
8.2.3.4	Gebiet Bahnhof Nord	27
8.2.3.5	Gebiet Frauholz	29
8.2.3.6	Gebiet Hausmatt	30
8.2.3.7	Gebiet Bünt	32
8.2.3.8	Gebiet Frauholzstrasse West	34
8.2.3.9	Gebiet Schachen	35
8.3	Weitere Umzonungen	37
8.3.1	Umzonung aufgrund des Erschliessungsplans	37
8.3.2	Arrondierungen	39
8.3.3	Übriges Gemeindegebiet und Reservegebiet	39
9	Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement	40
9.1	Zweck und Geltungsbereich	40
9.1.1	Zweck Art.1	40
9.1.2	Geltungsbereich Art. 2	40
9.2	Planungsmittel	40
9.2.1	Planungsmittel Art. 3	40
9.2.2	Richtplan Art. 5	40
9.3	Allgemeine Bauvorschriften	41
9.3.1	Gestaltungsgrundsatz Art. 6b	41
9.3.2	Dachgestaltung Art. 7	41
9.3.3	Hausantennen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie Art. 9	41
9.3.4	Terraingestaltung Art. 10	41

9.3.5	Umgebungsgestaltung, Bepflanzung Art. 13	41
9.3.6	Erholungsflächen Art. 16	41
9.3.7	Lärm Art. 17	42
9.3.8	Lichtemissionen Art. 18	42
9.3.9	Ein - und Ausfahrten, Garagenvorplätze (Abbildung 8) Art. 21	42
9.3.10	Strassenabstände Art. 22	42
9.3.11	Ausnützungsziffer Art. 25	42
9.3.12	Mehrlängenzuschlag, Flächenausgleich (Abbildung 7) Art. 30	42
9.4	Zonenvorschriften	43
9.4.1	Zoneneinteilung Art. 32	43
9.4.2	Kernzone Art. 33	43
9.4.3	Intensiverholungszone Art. 37	43
9.4.4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 38	43
9.4.5	Landwirtschaftszone Art. 39	43
9.4.6	Übriges Gemeindegebiet Art. 41	44
9.4.7	Reservegebiete Art. 41	44
9.5	Gestaltungspläne	44
9.5.1	Voraussetzungen Art. 47	44
9.5.2	Inhalt Art. 48	44
9.5.3	Abweichungen von der Grundordnung Art. 49	45
9.6	Baupflicht	45
9.6.1	Baupflicht Art. 51	45
9.7	Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	45
9.7.1	Baugesuch Art. 53	45
9.8	Schlussbestimmungen	46
9.8.1	Inkrafttreten Art. 58	46
10	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	47
10.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	47
10.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	48
10.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	48
10.3.1	Bundesinventare	49
10.3.2	Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)	52

10.3.3	Landschaftskonzept Schweiz (Fassung vom 27.05.2020)	53
10.3.4	Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)	53
10.3.5	Sachplan Übertragungsleitung	54
10.4	Berücksichtigung des kantonalen Richtplanes	54
10.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung	54
10.5.1	Luft	54
10.5.2	Lärm	54
10.5.3	Abfall	55
10.5.4	Belastete Standorte (Altlasten)	55
10.5.5	Störfallvorsorge	55
10.5.6	Gewässerschutz	55
10.5.7	Übrige Themen des Bundesrechts	56
10.6	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Massnahmen zum Klimaschutz	56
10.7	Massnahmen zur Baulandmobilisierung	56
11	Berücksichtigung der Mitwirkung	56
12	Berücksichtigung der Vorprüfung	56
13	Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	56

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt kantonaler Richtplan, genehmigt 24. Mai 2017	4
Abb. 2	Ausschnitt Stand der Erschliessung, Stand 12.12.2023	8
Abb. 3	Reserven in überbautem und nicht überbautem Gebiet (Quelle: Professur für Raumentwicklung ETH und Amt für Raumentwicklung und Verkehr Obwalden)	10
Abb. 4	Bevölkerungsentwicklung in Steinen von 2006 bis 2022, Daten: Wirtschaftsdaten Kanton Schwyz	11
Abb. 5	Altersstruktur und Einwohnerzahl, Quelle: Wirtschaftsdaten Kanton Schwyz	12
Abb. 6	Beschäftigtenentwicklung, Quelle: Wirtschaftsdaten Kanton Schwyz	13
Abb. 7	Ausschnitt kommunale Richtplankarte	15
Abb. 8	Übersicht Wärmeverteilung in urbanen und periurbanen Gebieten, Quelle: wordpress.com [editiert]	17
Abb. 8	Aufnahmeplan ISOS Steinen (2. Fassung, September 2006)	50
Abb. 9	Auszug aus dem IVS National, Regional und Lokal, Quelle: map.geo.admin.ch	51
Abb. 10	Auszug aus dem BLN, Quelle: map.geo.admin.ch	52
Abb. 8	Überblick Belastete Standorte, Quelle: WebGIS Kanton Schwyz	55

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Planungsablauf	1
Tab. 1	Bebaute und unbebaute Bauzonen, Stand 12.12.2023, Kommunale Bauzonendimensionierung, Modell ARE	9
Tab. 2	Kapazität mit Medianwert, gemäss Kommunale Bauzonendimensionierung, Stand 12.12.2023, Modell ARE	11

Anhangverzeichnis

Kapazitätsberechnungen

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Ziel

Die letzte Revision des Zonenplans erfolgte 2007 und wurde mit der Teilrevision östlich der Steineräa (Gebiete Hausmatt und Bitzi) von 2011 und 2013 ergänzt. Im Jahr 2009 und 2018 erfolgten zwei Zonengrenzkorrekturen. Zudem wurden mit dem Regierungsratsbeschluss 418/2019 vom 08. April 2019 die Gefahrenzonen im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Die Gewässerräume innerhalb der Bauzone sind mit RRB 553/2021 vom 24. August 2021 genehmigt. Die Planung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone erfolgt zurzeit. Die Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage sind erfolgt, aber das weitere gesetzliche Verfahren ist noch ausstehend.

Mit der vorliegenden Planung sollen der Zonenplan und der Erschliessungsplan der Gemeinde Steinen an die neuen Gesetzbestimmungen von Bund und Kanton angepasst werden. Dies bedingt die Gesamtrevision der genannten Planungsinstrumente. Zudem werden, die in der kommunalen Richtplanung vorgesehen Ziele berücksichtigt. Das Baureglement wird lediglich teilrevidiert bzw. punktuell ergänzt.

2 Planungsablauf

Tab. 1 Planungsablauf

Zeitraum	Beschreibung	Beteiligte
August 2025	Beschluss Gemeinderat zur Mitwirkung	Gemeinderat
30. September 2025	Infoanlass zur Mitwirkung	Gemeinderat, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Oktober - November 2025	Mitwirkung der Bevölkerung	Gemeinde, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Mitte Oktober 2025	Sprechstunden Mitwirkung	Gemeinde Steinen
November/Dezember 2025	Auswertung der Eingaben aus der Mitwirkung und Anpassungen	suisseplan Ingenieure AG
Januar 2026	Beschluss Gemeinderat zur Vorprüfung	Gemeinderat
Februar – März 2026	Kantonale Vorprüfung	Kanton
April 2026	Anpassungen aufgrund Vorprüfung	Gemeinde, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Mai 2026	Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auflage	Gemeinderat
Juni 2026	Öffentliche Auflage	Gemeinde, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Offen	Behandlung allfällige Einsprachen	Gemeinderat Steinen, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Zeitraum	Beschreibung	Beteiligte
offen	Allfälliges Rechtsverfahren	
anschliessend	Gemeindeversammlung	Stimmbevölkerung Gemeinde Steinen
anschliessend	Urnenabstimmung	
anschliessend	Genehmigung RR, Rechtskraft	Regierungsrat

3 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Grundlagen Bundesebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
- Sachpläne und Konzepte des Bundes
- Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20. Dezember 2012)
- Bundesinventare (u.a. ISOS, IVS)

Kantonale Grundlagen

- Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987
- Kantonaler Richtplan Schwyz vom 24. Mai 2017 (Stand vom 26. Juni 2020)
- Strassengesetz vom 15. September 1999
- Strategische Planung Kanton Schwyz, Handlungsbedarf Fliessgewässer

Regionale Grundlagen

- Agglomerationsprogramm Talkessel Schwyz

Kommunale Grundlagen

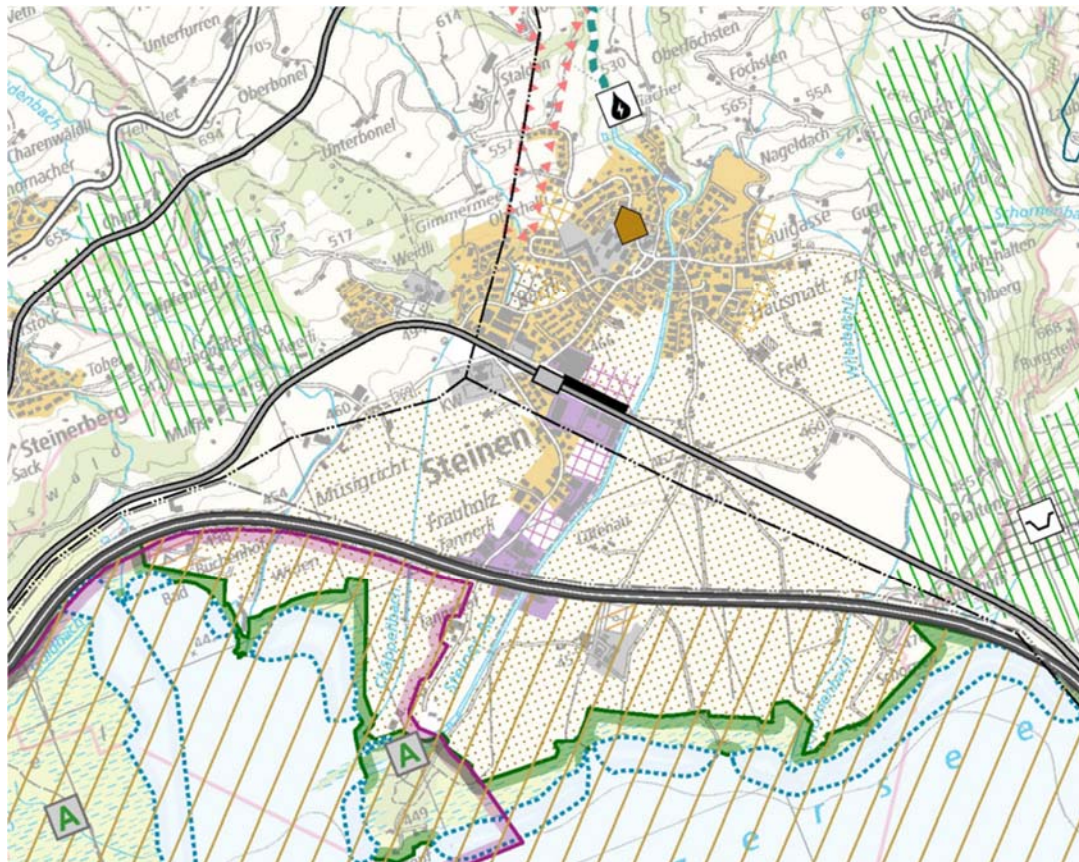
- Rechtsgültiger Zonenplan vom 20. Juni 2000
- Rechtsgültiger Erschliessungsplan vom 03. März 2002
- Rechtsgültiges Baureglement vom 20. April 1990
- Kommunalen Richtplan vom 25. Oktober 2022

4 Übergeordnete Festsetzungen und Ziele

Zu berücksichtigende Grundlagen bei der Revision des Zonenplans sind die Sachpläne des Bundes, der kantonale Richtplan und kantonale Nutzungsplanungen, die geänderten Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung und die rechtsgültige Gesetzgebung, das Agglomerationsprogramm Talkessel Schwyz sowie der kommunale Richtplan Steinen.

4.1 Kantonale Richtplanung

Abb. 1 Ausschnitt kantonalen Richtplan, genehmigt 12. November 2024



Im kantonalen Richtplan sind für Steinen folgende Einträge relevant:

- Steinen wird dem periurbanen Raum zugewiesen.
- Für das Siedlungsgebiet wird bis 2040 in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mit einem Wachstum von 0.77 % gerechnet.
- Die Lage und Dimension von Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden gemäss kantonalen Richtplankarte festgelegt.
- Anzustreben ist eine Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes um 10%, bis zu einem Medianwert von 93 E+B/ha (oder freiwillig höher).
- Planung der Arbeitszonen nach Standort- und Erschliessungsqualitäten, Tool Raum+;
- Bei neuen Vorhaben bei öffentlichen Bauten und Anlagen ist ein Nachweis des Bedarfs erforderlich, regionale Standortevaluation.

- Berücksichtigung Dorf - / Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) und historische Verkehrswege (IVS);
- Sicherstellung der überkommunale Kooperation;
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN-Gebiet Lauerzersee, 1604);
- Moorlandschaften (Flachmoor von nationaler Bedeutung sind in den Gebieten Sägel, Widen, Auw-Schornen);
- Amphibienlaichgebiete (von nationaler Bedeutung sind in den Gebieten Aazopf, Sägel-Schutt-Lauerzersee);
- Kantonales Naturschutzgebiet Lauerzersee-Sägel-Schutt;
- Kantonale Vertragsobjekte Natur- und Landschaftsschutz;
- Sicherung des Siedlungstrenngürtels zwischen Steinen und Steinerberg, sowie zwischen Steinen und Seewen / Schwyz;
- Festlegung des Gewässerraums der oberirdischen Fliessgewässer bis Ende 2018 in der kommunalen Nutzungsplanung, Wasserschutzzonen (Lauerzersee);
- Gemeinden legen Gefahrenzonen in der kommunalen Nutzungsplanung fest;
- Fruchtfolgeflächen südlich und südöstlich des Siedlungsgebietes;
- Korridor Übertragungsleitungen (Steinen – Etzelwerk);
- Kleinwasserkraftwerk Steineraa, Konzession;
- Perronverlängerung Bahnhof Steinen;
- Deponiegebiet Steinertal (ZE), unverschmutzter Aushub;
- Verschiedene Grundwasserschutzzonen.

4.2 Kommunale Richtplanung

Folgende grundsätzliche Ziele wurden mit dem kommunalen Richtplan festgelegt.

4.2.1 Siedlung

- Die geschlossene Form des Siedlungsgebietes soll gewahrt werden und die inneren Baulücken möglichst in verdichteter Bauweise gefüllt werden.
- Der historische Kern von Steinen soll weiterhin das Zentrum von Steinen bilden. Das geschützte Ortsbild und Kulturdenkmäler, archäologische Fundorte und historische Verkehrswege sind zu berücksichtigen.
- Im Siedlungsraum sollen ausreichend öffentlich nutzbare Freiflächen geschaffen werden, die der Erholung der Bevölkerung dienen (z.B. Spielplätze mit hoher Aufenthaltsqualität).
- Die öffentlichen Plätze sind aufzuwerten, so dass diese für den Aufenthalt attraktiv sind.
- Es sind Massnahmen zu treffen, um der Hörtung der Bauzonen entgegenzuwirken.
- Die vorhandenen Bauzonenkapazitäten sind auszuschöpfen.
- Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist zu fördern.
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind zu erhalten bzw. zu ermöglichen.
- Steinen soll sich weiterhin als attraktive Wohngemeinde entwickeln. Die Nutzungsdurchmischung von Wohnen, ruhigem Gewerbe und Einkaufen soll weiter unterstützt werden.
- Der Umweltschutz ist zu berücksichtigen.

4.2.2 Landschaft

- Genügend geeignetes Kulturland soll für die Landwirtschaft gesichert werden.
- Die, für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Bauten und Objekte, sind zu schützen und zu erhalten.
- Die Siedlungsränder sind attraktiv und möglichst extensiv zu gestalten.
- Die Seeufer des Lauerzersees sollen, unter Berücksichtigung des Naturschutzes, für die Bevölkerung zugänglich sein.

4.2.3 Verkehr

- Die Konflikte zwischen Fussverkehr und motorisiertem Verkehr im Zentrum von Steinen sind mit einem Verkehrs- und Gestaltungskonzept, wo sinnvoll auch mit Temporeduktionen zu lösen.
- Die Fuss- und Wanderwege sollen ein geschlossenes und attraktives Netz bilden.
- Das Fahrplanangebot des öffentlichen Verkehrs soll im finanziell möglichen Rahmen bedarfsgerecht ausgestaltet und koordiniert werden.
- Die für den Fuss- und Radverkehr bestehenden Verbindungen in die Naherholungsgebiete sollen aufgewertet werden und zusätzlich sollen neue geschaffen werden.

4.2.4 Infrastruktur

- Die Infrastruktur ist dem Wachstum der Bevölkerung anzupassen. Es ist ausreichend Schulraum zur Verfügung zu stellen.
- Es sind Massnahmen für den sparsamen Umgang mit Energie und Wasser vorzusehen.
- Die alternativen Energieformen sind erwünscht.

Im kommunalen Richtplan und in den Massnahmenblättern sind konkrete Massnahmen beschrieben, welche u.a. in der vorliegenden Planung (Zonenplanung) umgesetzt werden sollen.

5 Situation Siedlung und Verkehr

5.1.1 Lage, Bebauungsstruktur und Nutzungsverteilung

Das Dorf Steinen, zwischen Rossberg und Lauerzersee gelegen, zeigt ein kompaktes Siedlungsbild mit einem intakten Dorfkern, geprägt durch Plätze, historische Bauten und die Pfarrkirche. Die Strassen- und Platzräume sind spannend angeordnet und haben grosses Gestaltungspotential. Die nördlichen Siedlungsgebiete sind am Hang gelegen und die südlicheren Siedlungsteile in der Ebene. Die Steineraa, welche am östlichen Rand des Dorfkerns fliesst, ist durch die bestehenden Bauten in ihrer Ausdehnung begrenzt. Aufgrund der historischen Bedeutung wurde Steinen ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen.

Die Kernzone zeichnet sich durch dichte Bebauung, insbesondere entlang der Herrengasse und Schwyzerstrasse, aus. Nördlich öffnen sich der Dorfplatz und der Postplatz. Die beiden Plätze sind prägend für das Ortsbild. Strassen vom Zentrum führen zu Wohngebieten mit

verschiedenen Architekturstilen. Die Erschliessung erfolgt über die Bahnhofstrasse/Schwyzstrasse und die Rossbergstrasse. An Hanglagen dominieren Einfamilienhäuser, in der Ebene Mehrfamilienhäuser. Einzelbauten entlang der Bahnhofstrasse mit den dazugehörigen Vorgärten prägen das Quartier. In der Kernzone findet sich eine gute Nutzungsdurchmischung mit Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen öffentlichen Nutzungen. Ergänzt wird diese Nutzungsmischung mit weiteren öffentlichen Bauten, den angrenzenden Schulanlagen mit Primarschule und Mittelpunktschule mit Sport- und Spielflächen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Die verschiedenen Nutzungen fördern das aktive und lebendige Dorfleben. Um das beschriebene Dorfzentrum herum gliedern sich insbesondere Wohnnutzungen und teilweise kleinere Gewerbenutzungen innerhalb der zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone. Die Bahnhofstrasse ist das Verbindungsglied zum Bahnhof sowie zum Gewerbe östlich und südwestlich der Bahnlinie, aber auch zu den Wohngebieten. Das Gewerbe in Steinen umfasst unter anderem Unternehmen in den Bereichen Möbelproduktion, Kunststoffproduktion, Holzbearbeitung und Ultraschall-Technologie. Das Gebiet südlich der Bahnlinie entlang der Frauholzstrasse umfasst Wohn- und Gewerbenutzungen.

5.1.2 Verkehrssituation

Die Gemeinde Steinen ist ausgehend von ihrem Ortskern kompakt gewachsen. Daraus resultiert eine gassenähnliche Strassenstruktur im Dorfkern und ein Netz aus kleineren Strassen in den umliegenden Gebieten. Diese teilweise sehr engen Strassenverhältnisse bergen ein Sicherheitsrisiko insbesondere für den Langsamverkehr. Durch das erarbeitete Konzept «Tempo-30-Zonen» Temporeduktionen und dessen Umsetzung, konnte die Situation in jüngerer Vergangenheit verbessert werden. Es ist entscheidend, den Fussverkehr als Fundament der Mobilität in Steinen zu begreifen. Daher werden gemäss Zielsetzungen des kommunalen Richtplans attraktive, sichere, zusammenhängende und dichte Fusswegnetze gefördert. Auch der Veloverkehr spielt eine bedeutende Rolle beim lokalen Mobilitätsverhalten. Hierbei sind sowohl kantonale als auch kommunale Velonetzplanung sowie angemessene Veloparkierungen von Bedeutung, um eine effiziente und sichere Fortbewegung mit dem Velo zu gewährleisten. Auf dem Dorfplatz, welcher aus funktionaler und gestalterischer Sicht momentan dem motorisierten Verkehr vorbehalten ist, sind verschiedene Konzepte erarbeitet und temporäre Umgestaltungen erprobt worden. Die Bevölkerung ist durch das hohe Verkehrsaufkommen an der Bahnhofstrasse – Schwyzstrasse durch Lärm und Luftverschmutzung belastet.

Zudem kann die Abstimmung zwischen Innenentwicklung und Verkehrsentwicklung besser aufeinander abgestimmt werden. Die Verkehrsräume werden zukünftig nicht ausschliesslich dem Verkehr dienen, sondern auch anderen Zwecken gerecht werden. Eine Parkraumpolitik (im Rahmen der VSS-Norm 640 281) kann zudem als Steuerungsinstrument eingesetzt werden, um die räumlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Die Gemeinde überarbeitet aktuell ihr Parkplatzreglement. Steinen ist über den direkt am Siedlungskörper angrenzenden und nahe dem Dorfkern gelegenen Bahnhof sowie die Busverbindungen gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Tab. 2 Bebaute und unbebaute Bauzonen, Stand 25.08.2025, Kommunale Bauzonendimensionierung, Modell ARE

A Ausgangslage (rechtskräftiger Zonenplan)				Stand 2023				Zusatzangaben				Beschluss Richtplan	
A1	Bebaute WMZ-Zonen (ha),	Stand	2023	WMZ	W	M	Z	AO	Stand der vorliegenden Berechnung	2025	Zieljahr		
	urban			0.00					Betrachtungszeitraum	15 Jahre	2040		
	periurban			37.71	24.25	10.00	3.46		Stand der Daten:	STATPOP	2023	STATENT	2021
	ländlich			0.00									
	Gesamt			37.71	24.25	10.00	3.46		Zeitpunkt für Dichteziel gemäss RP	2040			
A2	Unbebaute WMZ-Zonen (ha),	Stand	2023	WMZ	W	M	Z	A21	% von WMZ		Hortung (ha)	Anteil %	
	urban			0.00					6.1%				
	periurban			2.46	2.24	0.21	0.01						
	ländlich			0.00									
	Gesamt			2.46	2.24	0.21	0.01		6.1%		0.00		
A3	Bauzonen WMZ gesamt (ha)			WMZ	W	M	Z						
	urban			0.00	0.00	0.00	0.00						
	periurban			40.17	26.49	10.21	3.47						
	ländlich			0.00	0.00	0.00	0.00						
	Gesamt			40.17	26.49	10.21	3.47						

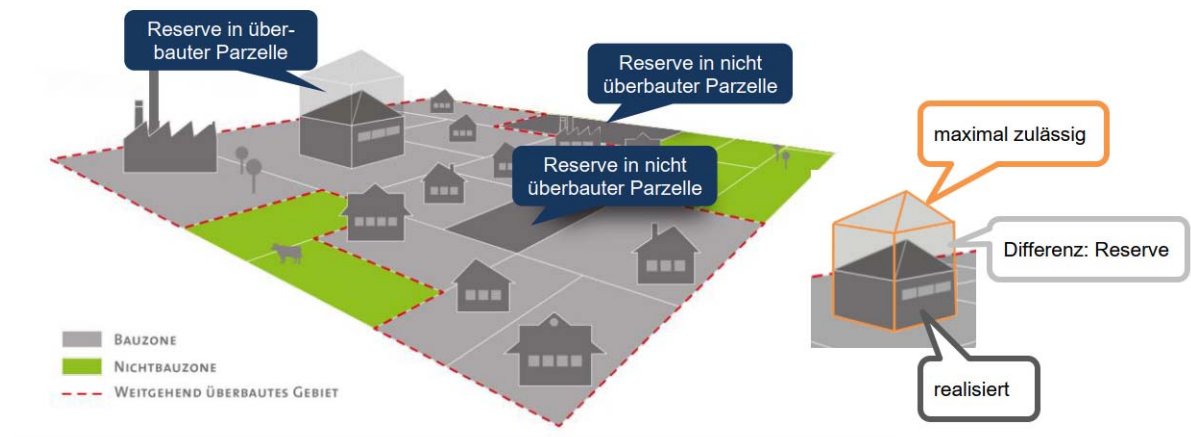
6.2 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die durchschnittliche Dichte der bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen beträgt rund 92 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare (E+B/ha). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Dichte in der Zentrumszone (Kernzone) mit 130 E+B/ha wesentlich höher ist als jene in den Wohn- oder Mischzonen.

Für den periurbanen Raum gibt der kantonale Richtplan zudem vor, dass eine innere Verdichtung bzw. Innenentwicklung von +10 % im Richtplanhorizont und dementsprechend +6 % im Zonenplanhorizont erfolgen soll.

Als Ausgangslage für die Innenentwicklung werden die Dichten vom Jahr 2016 betrachtet, welche über alle Wohn-, Misch- und Zentrumszonen 84 E+B/ ha betragen haben. Das kantonal vorgegebene Dichteziel für das Jahr 2040 beträgt 92.4 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare gesamthaft über alle Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Für den Zonenplanhorizont also 2035 liegt das Dichteziel demnach bei 89 E+B/ha. Die bestehenden überbauten Bauzonen haben eine Dichte von 91.9 E+B/ ha. Das Ziel der inneren Verdichtung für den Zonenplanhorizont ist somit bereits heute erreicht und jenes für den Richtplanhorizont (92.4 E+B/ha) fast erreicht. Im Berechnungsmodell wird diese innere Verdichtung im Tabellenblatt unter A52 und A61 Kapazität mit Dichtepfad berücksichtigt und ist im Folgenden beschrieben. Rein rechnerisch ist nur eine sehr geringe bis keine weitere Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen für den Richtplanhorizont erforderlich bzw. ist diese bereits erfolgt. Die mögliche Dichte der nicht überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen beträgt rund 92 E+B/ha und der Nachweis für die erforderliche Verdichtung ist somit bereits erbracht.

Abb. 3 Reserven in überbautem und nicht überbautem Gebiet (Quelle: Professur für Raumentwicklung ETH und Amt für Raumentwicklung und Verkehr Obwalden)



6.3 Kapazität mit Dichtepfad und Medianwert

Unter Berücksichtigung der inneren Verdichtung (Kapazität mit Dichtepfad) und des Medianwertes als Maximalwert für die Dichte, ist innerhalb der Bauzone für den Zeitraum bis 2040 eine zusätzliche Kapazität von 397 E+B gegeben. Die Auslastung liegt somit bei 111.1 %.

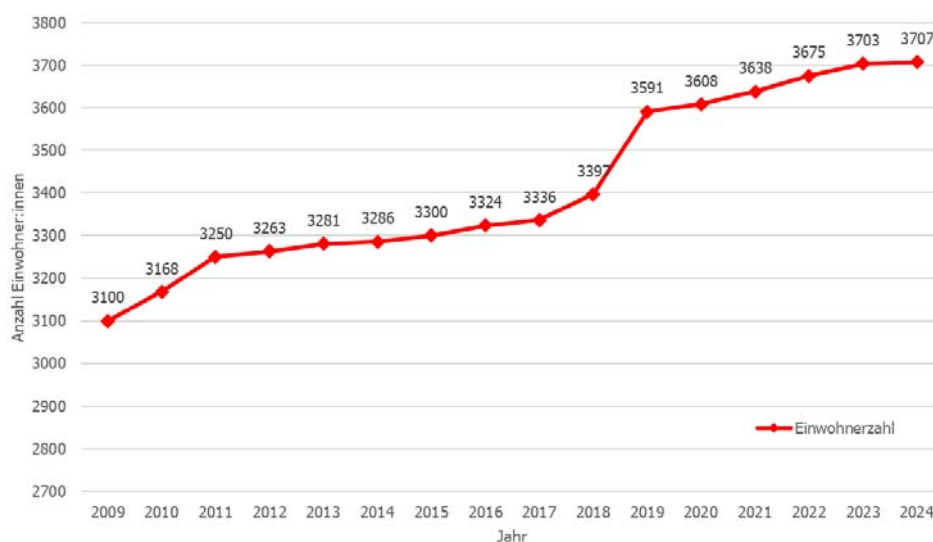
Tab. 3 Kapazität mit Medianwert, gemäss Kommunale Bauzonendimensionierung, Stand 25.08.2025, Modell ARE

Kapazität mit Dichtepfad (E+B)	E+B
urban	
periurban	3'577
ländlich	
Gesamtkapazität	3'577
Kapazität für zusätzliche E+B	15
Potenzialbedarf für zusätzliche E+B	397
Auslastung <u>mit</u> Dichtepfad	111.1%

6.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl im gesamten Gemeindegebiet von Steinen (Bauzonen und Nicht-Bauzonen) per Ende 2024 beträgt 3'707 Einwohnende. Von 2014 bis 2024 ist die Bevölkerung jährlich um rund 1,2 % gewachsen, dies entspricht rund 42 Einwohnenden pro Jahr. Insbesondere zwischen 2017 und 2019 verzeichnete die Gemeinde ein deutliches jährliches Bevölkerungswachstum zwischen 1,8 % und 5,7 %. Seit dem Jahr 2019 hat sich das Wachstum verlangsamt und beträgt seither durchschnittlich rund 0,6 % pro Jahr.

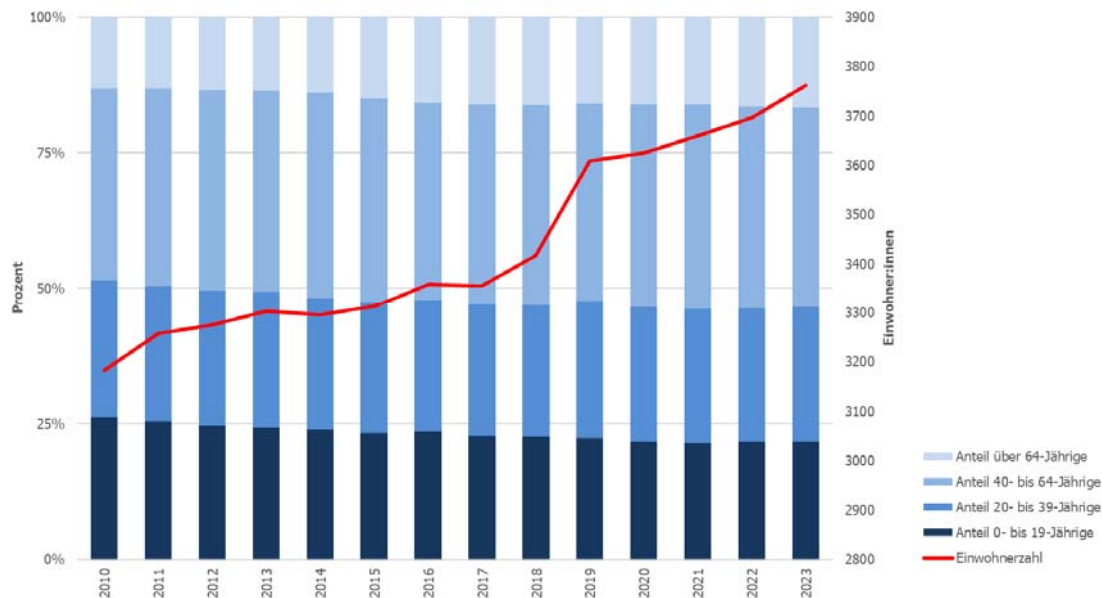
Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung in Steinen von 2006 bis 2024, Quelle: Amt für Wirtschaft Kanton Schwyz, Februar 2025



6.4.1 Altersstruktur

In der Entwicklung der Altersstruktur ist abzulesen, dass der Anteil Kinder und Jugendlicher (bis 19 Jahre) von 2010 bis 2023 sowie der Anteil 20- bis 39-Jähriger leicht abgenommen hat. Dagegen hat der Anteil 40- bis 64-Jähriger zugenommen. War im Jahr 2010 noch knapp mehr als die Hälfte der Bevölkerung unter 39 Jahre alt, so sind es heute weniger als 50 %. Dies deutet auf einen beginnenden Überalterungsprozess hin. Aufgrund der vielen «jüngeren Überbauungen» ist jedoch mit einer Zunahme des Anteils der Kinder in den nächsten Jahren zu rechnen. Die Altersstruktur in Steinen ist im Laufe der letzten 4 Jahren relativ stabil geblieben und insbesondere die neu erstellten Überbauungen Hausmatt und Bitzi versprechen in den kommenden Jahren eine Zunahme von Familien mit Kindern. Der Anteil über 64-Jähriger hat sich ebenfalls erhöht. Mit der wachsenden Bevölkerung und dem Bau von familienfreundlichen Wohnungen, ist der Schulraumbedarf kontinuierlich zu überprüfen. Die Planungen für die erforderliche neue Turnhalle wurden in Angriff genommen.

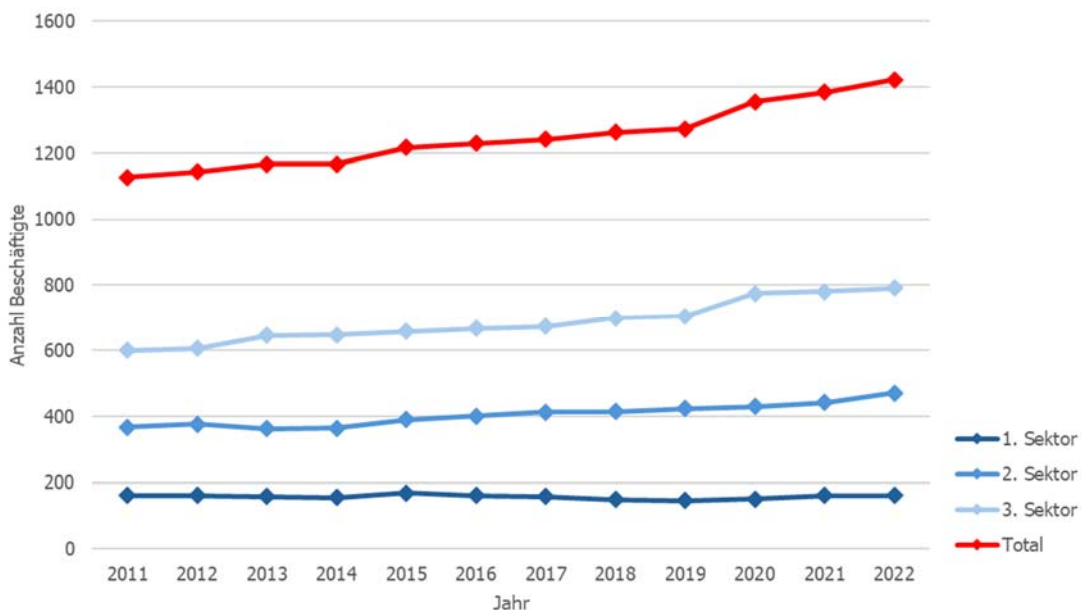
Abb. 5 Altersstruktur und Einwohnerzahl, Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, Juni 2024



6.4.2 Beschäftigtenentwicklung

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl wurde im Zeitraum von 2011 bis 2021 untersucht. Die Anzahl Beschäftigte hat in diesem Zeitraum um rund 320 Beschäftigte zugenommen. Die Zunahme konzentriert sich hauptsächlich auf den dritten Sektor (Dienstleistungssektor), zu einem kleineren Teil auf den zweiten Sektor (Gewerbe / Industrie).

Abb. 6 Beschäftigtenentwicklung, Quelle: Bundesamt für Statistik, Februar 2025



Der Dienstleistungssektor hat ein starkes Wachstum erfahren, während Gewerbe und Industrie nur leicht gewachsen sind. Die Beschäftigtenzahl des ersten Sektors (Landwirtschaft) war in den letzten Jahren leicht rückläufig. Gemäss Auskunft der Gemeinde sind in der Gemeinde Steinen keine Bauzonenreserven für Industrie- und Gewerbezone vorhanden.

7 Massnahmen des kommunalen Richtplans

Folgende Massnahmen des kommunalen Richtplans sind in der Nutzungsplanung umzusetzen.

7.1 Siedlung

Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Steinen erfolgt einerseits in den Innenentwicklungsgebieten sowie in der bestehenden Bauzone und andererseits in den Siedlungserweiterungsgebieten. Der historische Ortskern bleibt das Zentrum von Steinen und seine historische Bedeutung wird gewürdigt. Die Siedlungsstruktur soll generell verdichtet, Baulücken nach Möglichkeit geschlossen, die Baulandhortung reduziert und die vorhandenen Bauzonenkapazitäten ausgeschöpft werden. Zudem werden, wo immer möglich die öffentlichen Räume und der Siedlungsraum aufgewertet. Darüber hinaus soll der Standort Steinen im Hinblick auf die Schaffung von Arbeitsplätzen weiterentwickelt werden.

Die wichtigsten Massnahmen aus der Richtplanung im Bereich Siedlung sind:

- Erhaltung des Ortskerns mit seinen Besonderheiten (Massnahmenblatt S1 & S3),
- Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials in rechtskräftigen Bauzonen mit qualitativen Bauten in gut durch den ÖV erschlossenen Lagen (Massnahmenblatt S2),
- Innenentwicklung - insbesondere in den Gebieten Bächli (Massnahmenblatt S2.6) und in weiteren Innenentwicklungsgebieten (Massnahmen S2.1-2.13),
- Ausbauen von Grünräumen und Siedlungsrandgestaltung (Massnahmenblätter S4 & S5),
- Schaffung von durch den öV gut erschlossenen öffentlichen Gebäude (Massnahmenblatt S6).

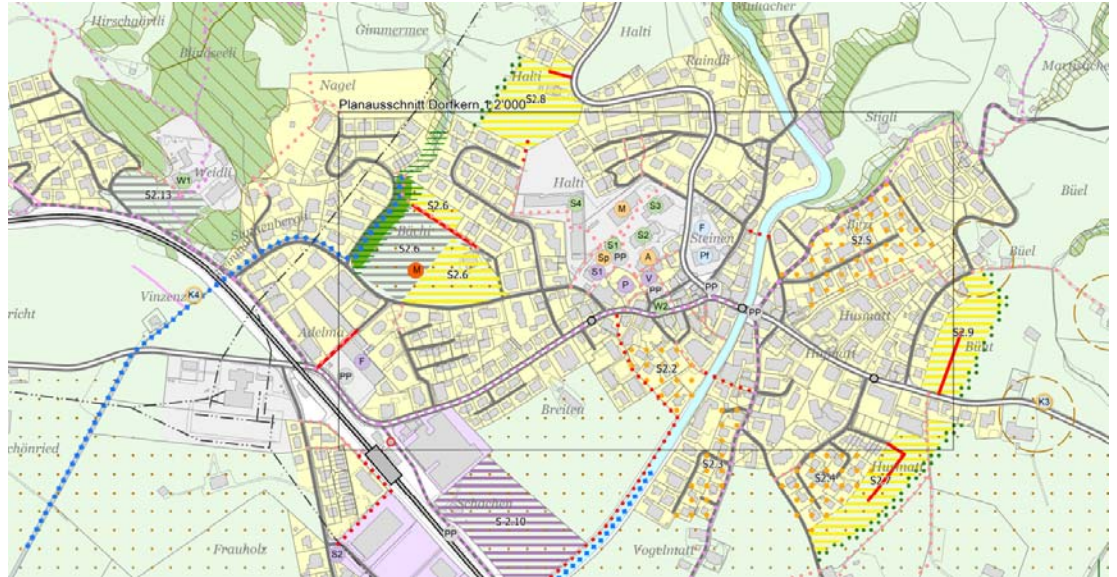
7.1.1 Innenentwicklungsgebiete

Der kommunale Richtplan zeigt auf, wie eine Innenentwicklung erfolgen kann und wo diese erfolgen kann. Die folgenden Innenentwicklungsgebiete sind im kommunalen Richtplan festgesetzt (orange punktiert dargestellt):

- Breitenstrasse (Teilfläche wurde bereits neu überbaut);
- Alte Furt;
- Vogelmann;
- Hausmatt;
- Bitzi.

7.1.2 Siedlungsentwicklungsgebiete

Abb. 7 Ausschnitt kommunale Richtplankarte



Im kommunalen Richtplan werden Siedlungsentwicklungsgebiete bestimmt. Die Ziele für die Entwicklungsgebiete sind in den Massnahmenblättern im kommunalen Richtplan aufgeführt und beschrieben. Die Siedlungsentwicklungsgebiete liegen innerhalb der gemäss kantonalem Richtplanbeschluss B-3.2 geforderten öV-Erschliessungsgüteklasse D, teilweise in der öV-Erschliessungsgüteklasse C. Einzig eine Teilfläche des Siedlungsentwicklungsgebiets S2.8 liegt ausserhalb der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D.

Die Siedlungsentwicklungsgebiete sind nachfolgend aufgelistet:

Siedlungsentwicklungsgebiet Wohnen:

- S2.6 Bächli, 1. Priorität;
- S2.7 Hausmatt, 2. Priorität;
- S2.8 Halti, 2. Priorität;
- S2.9 Bunt, 3. Priorität.

Siedlungsentwicklungsgebiet ÖBA:

- S2.6 Bächli;
- S2.13 St. Raphaelsheim (wird in der separaten Teilzonenplanung Weidli behandelt).

Siedlungsentwicklungsgebiet Gewerbe und Industrie:

- Schachen;
- Frauholz Nord;
- Frauholz Süd.

7.2 Landschaft

Im Hinblick auf die Landschaft wurden in der Gemeinde Steinen ein übergeordnetes Landschaftsentwicklungskonzept (Massnahmenblatt L1) erarbeitet. Schwerpunkte sind Erholung, Gewässer, Wohnumfeld und Siedlungsränder. Die darin definierten Massnahmen sollen laufend umgesetzt werden. So sollen die Fusswegverbindungen optimiert, die Erholungsmöglichkeiten am Lauerzersee verbessert, attraktive Siedlungsränder geschaffen und weitere landschaftsgestaltende Massnahmen umgesetzt werden.

Im kommunalen Richtplan wurde zudem ein Schwerpunkt auf attraktive Freiräume im Siedlungsgebiet gelegt (Massnahmenblatt L2). Innerhalb der Bauzonen und insbesondere bei öffentlichen Anlagen werden die Umgebungsflächen, Rabatten, Spielplätze und Verkehrsflächen naturnah und extensiv gestaltet. Es werden Pflegekonzepte und Aufwertungsprojekte erarbeitet, Schulungen angeboten und aktiv in der Bewirtschaftung und Pflege umgesetzt.

Weitere Massnahmen sind die flächendeckende Sicherung von schützenswerten Objekten und Landschaftselementen (Massnahmenblätter L3 und L4), die Bekämpfung von Neophyten (Massnahmenblatt L5) und die Festlegung von Siedlungstrenngürteln (Massnahmenblatt L6).

7.3 Verkehr

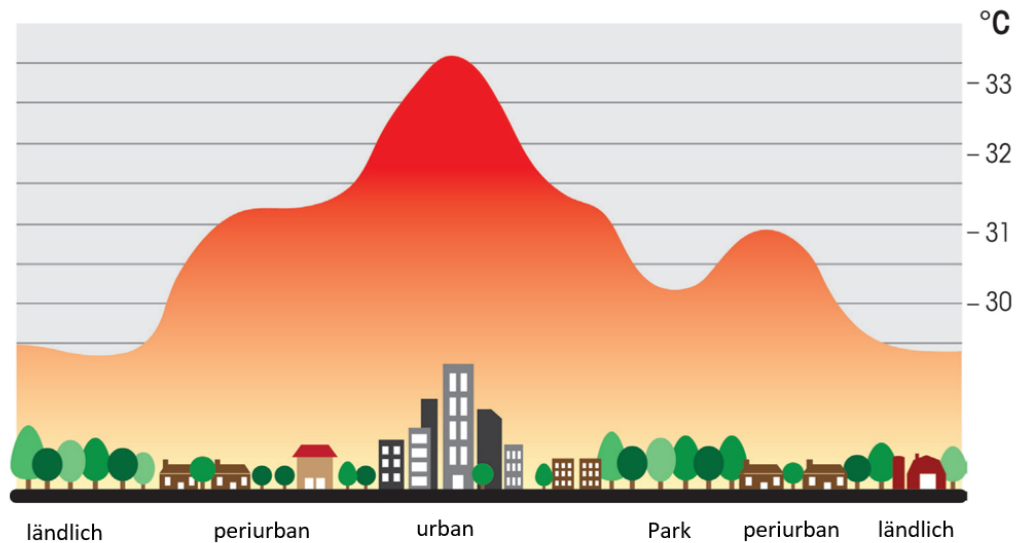
Beim Thema Verkehr liegt der Fokus auf einer Umverteilung des Strassenraumes, einer Grob- und Feinerschliessung der neuen Wohngebiete und einer generellen Aufwertung des Strassenraumes mit erhöhter Verkehrssicherheit. Die Kantonsstrassen sowie die Quartierstrassen sollen mit einem ergänzenden Verkehrskonzept für den Velo- und Fussverkehr sicherer werden. Quartierinterne Fusswege abseits der Hauptverkehrsachsen ermöglichen direkte Verbindungen innerhalb der Gemeinde. Neue Bushaltestellen werden geschaffen. Im Hinblick auf die Parkraumbewirtschaftung werden der Postplatz und der Hintere Postplatz umgestaltet (Massnahmenblatt V6.1-V6.2). Im Sinne der Verkehrs- und Fussgängersicherheit soll der Platz bei der Dorfbrücke, Hofstatt, umgestaltet werden (Massnahmenblatt V6.4-V6.5).

7.4 Lokalklima

Die Lokalklimafaktoren in der Gemeinde Steinen spielen eine entscheidende Rolle für das alltägliche Wohlbefinden und die Lebensqualität der Bewohnenden.

Die Albedo einer Oberfläche, d.h. ihre Fähigkeit, das Sonnenlicht zu reflektieren, spielt insbesondere in urbanen und periurbanen Gebieten eine entscheidende Rolle. Asphalt und Beton haben eine niedrige Albedo und absorbieren daher einen grossen Teil der Sonnenstrahlung, was zu einer Erwärmung dieser Gebiete führt. Nachts erwärmen diese Oberflächen die umliegenden Gebiete übermässig, da sie viel Energie gespeichert haben, die sie in Form von Wärme wieder abgeben. Im Gegensatz dazu reflektieren Flächen mit höherer Albedo, wie Ackerflächen, Rasen und Bäume, mehr Sonnenlicht. Grüne Oberflächen kühlen ausserdem nachts schneller ab und können zur Regulierung der nächtlichen Temperaturen beitragen. Ohne die Möglichkeit, die entstehende Wärme effizient von diesen Flächen abzuleiten, entsteht der sogenannte Wärmeinseleffekt, der zu Überhitzung führt. Dies wird in der folgenden Grafik deutlich.

Abb. 8 Übersicht Wärmeverteilung in urbanen und periurbanen Gebieten, Quelle: wordpress.com [editiert]



Der Kanton Schwyz stellt keine Klimakarten auf Gemeindeebene zur Verfügung. Jedoch ist es von grosser Bedeutung, einen ausreichenden Luftvolumenstrom anzustreben. Durch diesen Luftaustausch wird die entstehende Wärme abgeführt und die Temperatur in den betroffenen Gebieten reguliert. Dabei spielt die Strömungsrichtung des Kaltluftvolumenstroms eine entscheidende Rolle, da sie massgeblich beeinflusst, wie effektiv die kühlere Luft durch die Bebauung geleitet wird. Durch eine geschickte städtebauliche Gestaltung kann die Luftströmung verbessert werden. Grünflächen und Strassenbäume können als natürliche Kühlelemente wirken und den Luftaustausch fördern. Durch ihre höhere Albedo reflektieren sie mehr Sonnenlicht und tragen so zur Senkung der Umgebungstemperatur bei. Darüber hinaus spenden sie Schatten und verdunsten Wasser, was zusätzlich kühlend wirkt. Die strategische Platzierung von Grünflächen kann somit dazu beitragen, den Wärmeinseleffekt abzuschwächen und das Mikroklima zu verbessern.

8 Erläuterungen zu den Zonenplänen

8.1 Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft zeigt alle Zonen ausserhalb der Siedlung im Massstab 1:5'000.

Auf dem Gemeindegebiet Steinen sind folgende bedeutende Flächen von nationaler Bedeutung geschützt:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung Lauerzersee, BLN Nr. 1604
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung, Aazopf (SZ 138), Sägel–Schutt–Lauerzersee (SZ 68)
- Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung, Sägel, Widen, Auw-Schornen (die kantonale Nutzungsplanung zum Schutz der Moorlandschaft Lauerzersee ist in Erarbeitung).
- Kantonales Naturschutzgebiet "Lauerzersee-Sägel-Schutt"

Die kantonalen und kommunalen Naturschutzflächen sind im Zonenplan dargestellt. Mit der Genehmigung der kantonalen Nutzungsplanung Lauerzersee werden diese Flächen im Zonenplan als orientierender Planinhalt aktualisiert bzw. wird nach deren Genehmigung auf die kantonale Festlegung verwiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Berichts war die kantonale Nutzungsplanung noch nicht genehmigt.

8.2 Zonenplan Siedlung

Der Ausschnitt Zonenplan Siedlung zeigt alle Bauzonen im Massstab 1:2'500.

8.2.1 Ein- und Umzonungsgesuche

Verschiedene Ein- und Umzonungsgesuche liegen der Gemeinde zur Prüfung vor. Sie wurden gemeindeintern ausführlich diskutiert. Die darauffolgenden Interessenabwägungen sind in den folgenden Kapiteln ausgeführt.

8.2.2 Umzonungen

Es wurden die verschiedenen Aspekte und Interessen sorgfältig geprüft, um die vorgeschlagenen Umzonungen angemessen zu bewerten. Dazu gehören die Lage, die Anbindung an Verkehrsinfrastruktur, potenzielle Naturgefahren, Lärmbelastung, die Erhaltung von Fruchtfolgeflächen, Bundesinventare, das Vorhandensein von Altlasten, Naturobjekte, Massnahmen zum Gewässerschutz und archäologische Fundstellen. Zudem wurde die Wahrung des Ortsbildschutzes in den Entscheid miteinbezogen. Die Umzonungen werden unterschieden in materielle Umzonungen, die eine potenzielle Erhöhung der Einwohnerkapazität haben und nicht materielle Umzonungen, bei denen keine zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern oder Arbeitskräften entstehen. Keine zusätzlichen Kapazitäten bei Umzonungen entstehen in der Regel bei kleinen Flächenveränderungen innerhalb der Bauzone oder bei Umzonungen von eingezonten Strassenflächen, welche von der Bauzone in die Verkehrsfläche umgezont werden.

Im Folgenden sind alle materiellen Umzonungen aufgeführt und es wird eine raumplanerische Einordnung sowie Interessenabwägung vorgenommen. Eine Übersichtstabelle mit allen Umzonungen inklusive der nicht-materiellen Umzonungen kann im Anhang A eingesehen werden.

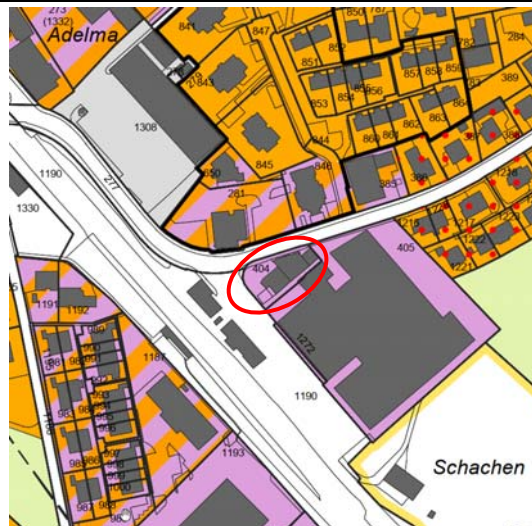
8.2.2.1 Gebiet Bahnhof Nord

Nrn. der Umzonung im Änderungsplan	1
Umzonungsbeschreibung	Die Parzelle Nr. 404 wird von der Gewerbezone 1 zur Wohn- und Gewerbezone 3 umgezont.
Ziel der Umzonung	Umzonung für Wohnnutzungen auf der Parzelle Nr. 404

Heutige Zonierung

Gewerbezone 1, 732 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Künftige Zonierung

Wohn- und Gewerbezone 3, 732 m²

Ausschnitt Zonenplanänderung



Interessenabwägung:

Lage	Die Parzelle Nr. 404 liegt an der Bahnhofstrasse und in direkter Nähe zum Bahnhof Steinen. Südlich angrenzend befindet sich die Gewerbezone mit der Produktion der Firma Möbel Horst. Die Bahnhofstrasse ist die Verbindungsachse Richtung Arth-Goldau und via Dorfzentrum Richtung Schwyz.
Ziele kommunaler Richtplan	Die Nutzungsänderung ist im kommunalen Richtplan noch nicht vorgesehen. Das bestehende geschützte Gebäude soll genutzt und erhalten bleiben.
Erschliessung	Das Gebiet ist durch die Bahnhofstrasse erschlossen. Das Gebiet befindet sich in der öV Güteklasse C.

Naturgefahren	Hochwasser Restgefährdung
Lärm	Empfindlichkeitsstufe III, (Planungswert) Die Lärmemissionen der Bezirksstrasse und der angrenzenden Gewerbezone sind relevant. Es sind allfällige Lärmschutzmassnahmen oder gute architektonische bzw. bauphysikalische Lösungen mit dem Bauprojekt zu suchen.
Gewässerschutz	-
Fruchtfolgeflächen	-
Altlasten	-
Archäologische Fundstellen	-
Ortsbildschutz	ISOS-Einzelobjekt, Erhaltungsziel A: Erhalt der Substanz Kantonales Schutzinventar Objekt 05.02

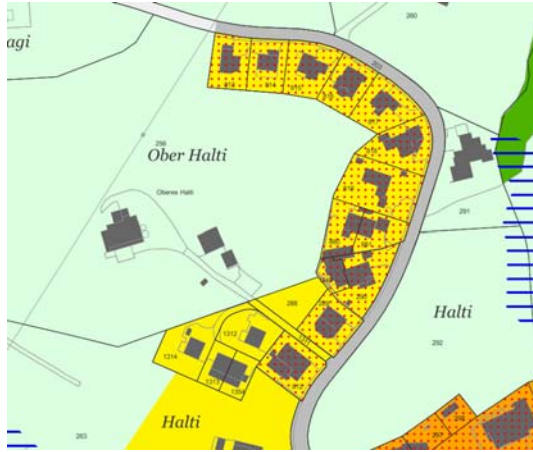
Abwägung der Interessen:

Die geplante Umzonung der Parzelle 404 von der Gewerbezone 1 in die Wohn- und Gewerbezone 3 ermöglicht den Erhalt und die Nutzung der Bausubstanz für Wohnraum in einem Gebiet von strategischer Bedeutung, das durch seine Nähe zum Bahnhof Steinen hervorgehoben wird. Dabei bleibt zu betonen, dass die Umzonung keine physischen Veränderungen am kantonalen Schutzobjekt 05.02 mit sich bringt. Durch die Nutzungsänderung kann der Erhalt des Gebäudes sichergestellt werden. Die geplante Umzonung zielt ausschliesslich auf eine Änderung der Nutzung und respektiert somit die denkmalpflegerischen Aspekte des Schutzobjekts. Für den Schutz der lärmempfindlichen Nutzungen sind Lösungen zu suchen.

8.2.3 Einzonungen

8.2.3.1 Gebiet Ober Haldi

Nrn. der Einzonung im Änderungsplan	2
Einzonungsbeschreibung	Die Parzelle Nr. 288 wird von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohnzone eingezont.
Ziele der Umzonung	• Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur mit guter Einpassung in den Hang; • Anbindung Siedlungsentwicklung an die vorhandene Infrastruktur; • Nutzung erschlossenen Baulands und Schliessung Baulücke.

Heutige Zonierung	Künftige Zonierung
Landwirtschaftsfläche, 520 m ²	Wohnzone 2, 520 m ²
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt Zonenplanänderung
	

Interessenabwägung:

Lage	Die Parzelle Nr. 288 liegt im Gebiet Ober Halti am Siedlungsrand. Die bereits erschlossene Parzelle bildet eine Baulücke. Mit einer in die Umgebung eingepasster Bebauung sowie einer attraktiven Bepflanzung kann das Baugebiet vervollständigt werden und ein attraktiver Übergang von Siedlung zu Landschaftsraum geschaffen werden.
Ziele Kommunalen Richtplan	Die Einzelparzelle ist im kommunalen Richtplan nicht separat als Umzonung erwähnt. Es handelt sich jedoch um eine erschlossene Parzelle.
Erschliessung	Die Parzelle ist über die Feinerschliessungsstrasse Obere Halti, welche die Parzelle optimal an das bestehende Strassennetz über die Rossbergstrasse anbindet, erschlossen. Das Gebiet befindet sich nicht in einer öV Güteklasse.
Naturgefahren	Rutschung/Hangmuren, Restgefährdung
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II
Gewässerschutz	-
Fruchtfolgeflächen	-
Altlasten	-
Archäologische Fundstellen	-
Ortsbildschutz	-
Abwägung der Interessen:	

Die bereits vorhandene Feinerschliessungsstrasse Obere Halti gewährleistet eine optimale Anbindung an das Strassennetz über die Rossbergstrasse, was Ressourcen spart und die Erreichbarkeit sichert.

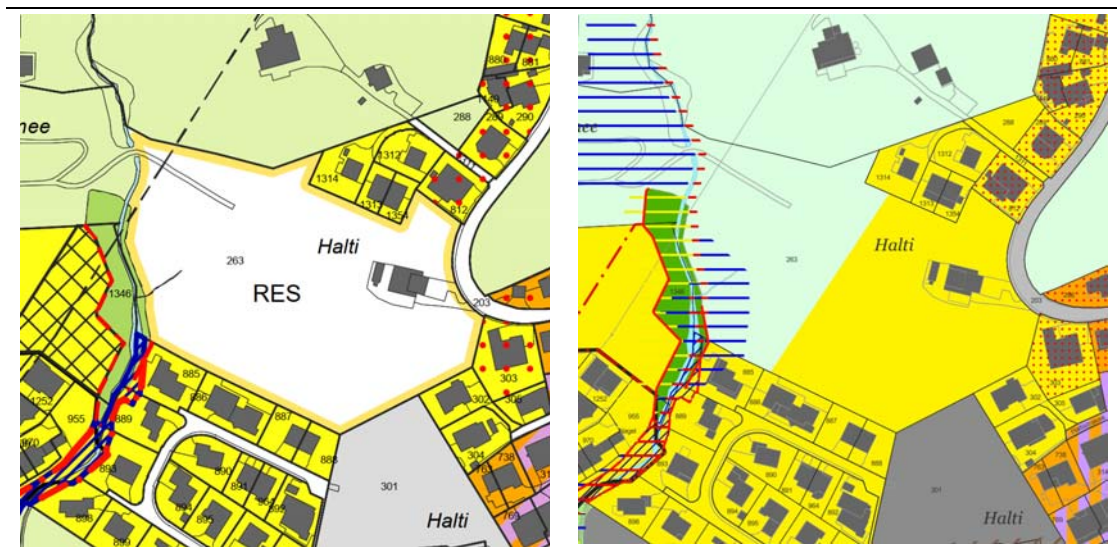
Die Restgefährdung durch Rutschungen und Hangmuren sollte bei der Planung angemessen berücksichtigt werden, um die Sicherheit der Bewohnenden zu gewährleisten.

Insgesamt unterstützt die Umzonung die Nutzung von erschlossenen Flächen und die Schliessung von Baulücken im bestehenden Siedlungsgefüge und trägt zur Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur bei, was in den Interessen der Gemeindeentwicklung ist. Die Umzonung der Parzelle ~~100~~-Nr. 288 zur Wohnzone 2 trägt zur Schaffung einer harmonischen, gut erreichbaren Siedlungsstruktur bei, unter Berücksichtigung von Naturgefahren und Lärmbelastung. Die Umgestaltung ist im Einklang mit den Zielen der Gemeindeentwicklung und der bestehenden Infrastruktur zu planen.

8.2.3.2 Gebiet Halti

Nrn. der Einzonung im Änderungsplan	3.01, 3.02
Einzonungsbeschreibung	Der östliche Teil der Parzelle Nr. 263 wird von der Reservefläche in die Wohnzone 2 eingezont. Der westliche Teil wird zur Landwirtschaftszone umgezont.
Ziele der Umzonung	• Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur mit guter Einpassung in den Hang; • Gut gestaltete und zumindest teilweise nutzbare Freiräume; • Attraktive und direkte Fusswegverbindung ins Zentrum.

Heutige Zonierung	Künftige Zonierung
Reservefläche, 19'085 m ²	Wohnzone 2, 10'849 m ² Landwirtschaftszone, 8'236 m ²
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt Zonenplanänderung



Interessenabwägung:

Lage	Die Parzelle Nr. 263 liegt im Gebiet Halti am Siedlungsrand an der Rossbergstrasse. Sie fügt sich optimal in den bestehenden Siedlungsrand ein, so dass ein homogenes Siedlungsbild entsteht.
Erschliessung	Die Parzelle besitzt eine Groberschliessung durch die Rossbergstrasse. Jedoch fehlt eine Feinerschliessung. Das Gebiet befindet sich teilweise in der öV Güteklasse D.
Naturgefahren	Rutschung/Hangmuren Restgefährdung
Lärm	Planungswert ES II
Gewässerschutz	-
Fruchtfolgeflächen	-
Altlasten	-
Archäologische Fundstellen	-
Ortsbildschutz	Am Hang gelegen und vom Dorf sichtbar. Gute Einpassung der Bauten einfordern.

Abwägung der Interessen:

Die geplante Erschliessung des Gebiets soll über die Rossbergstrasse erfolgen, wobei rund die Hälfte seiner Fläche ausserhalb der öV-Güteklasse D liegt. Um die Erschliessungsgüte zu optimieren, ist die Schaffung einer direkten Fusswegverbindung ins Zentrum vorgesehen. Angesichts der verbesserten Fusswegverbindungen eignet sich das Gebiet auch für eine Innenentwicklung. Eine gestaltete Siedlungserweiterung im Westen soll einen attraktiven Übergang von Baugebiet zum Nichtbaugebiet gewährleisten. Die langfristige Zuweisung des Gebiets zur Bauzone (2. Priorität im Richtplan) steht im Fokus, wobei die Gemeinde vor der Einzonung Verfügbarkeit und Vorkaufsrecht vertraglich mit den Grundstückseigentümern sichert. Ein Vorprojekt, das mit Bewilligungsbehörden und Fachexperten

abgestimmt wird, soll sicherstellen, dass die Fläche qualitativ hochwertig überbaut wird. Die künftige Bebauung soll sich besonders gut in die Hanglage integrieren und attraktive Freiräume ermöglichen. Mit einer Entwicklung des Siedlungsentwicklungsgebiets können Wohn- und Arbeitsräume für etwa 97 Personen geschaffen werden.

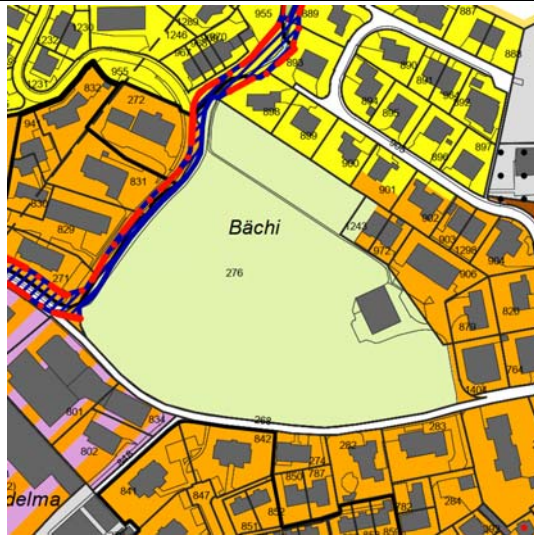
Die geplante Entwicklung des Siedlungsentwicklungsgebiets Halti ist nicht nur darauf ausgerichtet, die Siedlungsstruktur zu verdichten, sondern auch einen Beitrag zur Lebensqualität der zukünftigen Bewohner zu leisten. Die sorgfältige Abstimmung mit den relevanten Interessengruppen und die frühzeitige Einbindung von Fachleuten sollen sicherstellen, dass die Umsetzung dieser Planung den hohen qualitativen Ansprüchen gerecht wird.

8.2.3.3 Gebiet Bächli

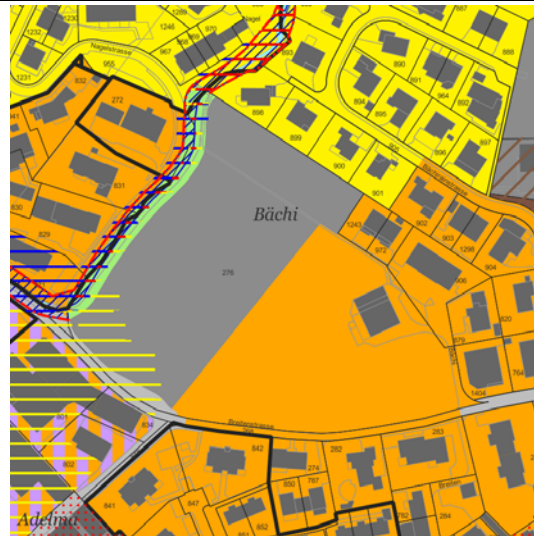
Nrn. der Einzonung im Änderungsplan	4.01 – 4.10
Einzonungsbeschreibung	Das Siedlungsentwicklungsgebiet Bächli wird von der Landwirtschaftszone in Wohnzone 3 und öffentliche Bauzone eingezont.
Ziele der Umzonung	• Realisierung einer Dreifachturnhalle und allfälligen weiteren öffentlichen Nutzungen, welche den künftigen Ansprüchen genügen • Haushälterischer Umgang mit dem Boden • Bauweise mit hoher Dichte (ca. 120 E+B/ha) und • mittlerer Dichte (90 E +B/ha) mit Mehrfamilienhäusern und • Gut gestaltete Freiräume • Gemeinsame Erschliessung ÖBA und Wohnen
Übergeordnete Planungen	• Kantonaler Richtplanbeschluss B-6 • Die Anforderungen an die Einzonung ergeben sich aus dem kantonalen Richtplanbeschluss B-3.2 Einzonungen. • Massnahme S2.6 des Kommunalen Richtplans 2022

Heutige Zonierung	Künftige Zonierung
Landwirtschaftszone, 20'676 m ² (Parzelle Nr. 276)	Wohnzone 3, 9'362 m ² (Parzelle Nr. 276)
Wohnzone 3, 133 m ² (Parzelle Nr. 276)	Öffentliche Bauzone, 10'165 m ² (Parzelle Nr. 276)
Landwirtschaftszone, 199 m ² (Parzelle Nr. 1243)	Grünzone, 986 m ² (Parzelle Nr. 276)
	Strassenfläche, 296 m ² (Parzelle Nr. 276)
	Wohnzone 3, 199 m ² (Parzelle Nr. 1243)

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Interessenabwägung:

Lage	Die hervorragende Lage des Gebiets Bächli zeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zum Bahnhof aus. Zudem befindet sich die Breitenstrasse lediglich 300 Meter vom zentralen Dorfplatz entfernt. Das Grundstück erstreckt sich entlang des Chäppelibachs und bereichert dadurch die Umgebung mit besonderem Charme. Die Aufwertung der Freiflächen und eine allfällige Renaturierung des Baches sollen die Aufenthaltsqualität steigern.
Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt über die Breitenstrasse und eine geplante Nebenstrasse. Das Gebiet befindet sich in den öV Güteklassen C und D.
Naturgefahren	Gefahrenzone gering Hochwassergefahr/Murgang Restgefährdung/geringe Gefährdung Rutschung/Hangmuren Restgefährdung
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II
Gewässerschutz	Die Grünzone entlang des Chäppelibachs entspricht dem Gewässer-raum. Somit werden sowohl der Gewässerschutz als auch der Hochwasserschutz gewährleistet.
Fruchtfolgeflächen	Lageklasse III, Futterbau gut, Ackerbau, 18'594 m ² (Parzelle Nr. 276) und 193 m ² (Parzelle Nr. 1243) (Ersatz vorgesehen)
Altlasten	-
Archäologische Fundstellen	-
Ortsbildschutz	-

Abwägung der Interessen:

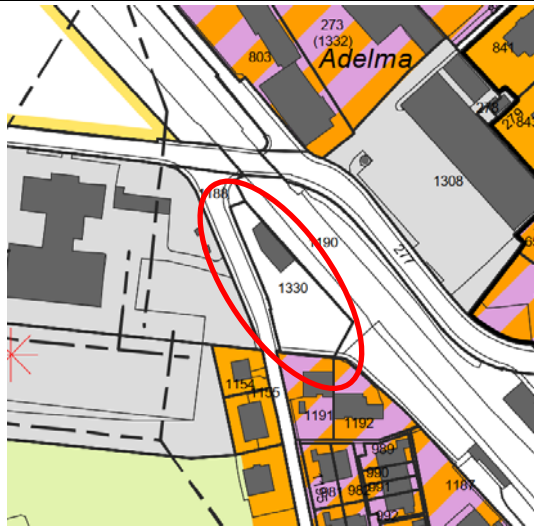
Die Umzonung des Gebiets Bächli in die Wohnzone 3 und öffentliche Bauzone dient der Realisierung einer Dreifachturnhalle, die den Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. Sie fördert einen effizienten und haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die geplante Bauweise mit hoher Dichte, einschliesslich Mehrfamilienhäusern, unterstützt die Entwicklungsziele der Gemeinde. Des Weiteren wird Wert auf die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume gelegt, um die Lebensqualität der Bewohnenden zu verbessern und Erholungsmöglichkeiten zu bieten. Die gemeinsame Erschliessung von öffentlichen Einrichtungen und Wohngebieten optimiert die Verkehrsinfrastruktur und fördert die Nachhaltigkeit in der Verkehrsplanung. Die attraktive Lage des Gebiets Bächli, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und der Breitenstrasse spricht ebenfalls für eine Einzonung. Die Erschliessung erfolgt über die Breitenstrasse und neuem Erschliessungsregime beim Zeughausareal, wobei ein Teil der Breitenstrasse als Sackgasse geplant ist. Das Gebiet befindet sich innerhalb der ÖV-Güteklassen C und D. Naturgefahren, wie geringe Gefahrenzonen für Hochwasser, Murgang, Rutschung und Hangmuren, wurden berücksichtigt. Die Empfindlichkeitsstufe II ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt die Interessenabwägung, dass die Umzonung des Gebiets Bächli im öffentlichen Interesse ist und die öffentlichen Interessen überwiegen. Gesamthaft wurde eine ausgewogene Lösung, die die Gemeindeziele, die Schaffung öffentlicher Einrichtungen und die privaten Ziele einer Nutzung von inneren Baulücken (noch nicht eingezont) sowie die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Einklang bringt

8.2.3.4 Gebiet Bahnhof Nord

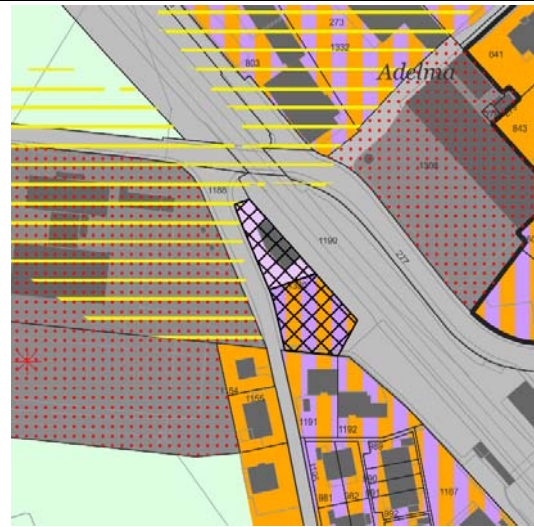
Nrn. der Einzonung im Änderungsplan	5.01, 5.02
Einzonungsbeschrieb	Die Parzelle Nr. 1330 wird vom übrigen Gemeindegebiet in die Gewerbezone 1 sowie Wohn- und Gewerbezone 3 eingezont.
Ziel der Umzonung	Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur in der Nähe des Bahnhofs und Erhalt bestehender Nutzungen des Gewerbes

Heutige ZonierungÜbriges Gemeindegebiet, 1'208 m²**Künftige Zonierung**
 Wohn- und Gewerbezone 3, 741 m²
 Gewerbezone 1, 467 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Interessenabwägung:

Lage	Die Parzelle Nr. 1330 liegt im Inneren der Gemeinde an der Bahnhofstrasse und Frauholzstrasse sowie der Nähe zum Bahnhof Steinen. Gemäss regionalen Richtplan ist die Strasse das Verbindungsglied zum Bahnhof sowie zum Gewerbe östlich und südwestlich der Bahnlinie
Erschliessung	Das Gebiet ist durch die Bahnhofstrasse und Frauholzstrasse erschlossen. Das Gebiet befindet sich in der öV Güteklasse C.
Naturgefahren	Rutschung/Hangmuren Restgefährdung
Lärm	Empfindlichkeitsstufe III
Störfall	Je nach Nutzung der Wohn-Gewerbezone sind Massnahmen zum Schutz gegen einen Störfall, ausgehend von der störfallrelevanten Bahnlinie zu treffen.
Gewässerschutz	-
Fruchtfolgeflächen	-
Altlasten	-
Archäologische Fundstellen	-
Ortsbildschutz	-

Abwägung der Interessen:

Die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 1330 in die Gewerbezone 1 sowie Wohn- und Gewerbezone 3 verfolgt das Ziel, eine kompakte Siedlungsstruktur in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs zu schaffen. Diese Entscheidung berücksichtigt die Lage der Parzelle, in unmittelbarer Nähe zur Bahnhofstrasse und der Frauholzstrasse. Diese Strassen sind wichtige Verbindungsrouten zum Bahnhof sowie zu den Gewerbegebieten östlich und südwestlich der Bahnlinie. Die Einzonung ist somit ein bedeutender

Schritt zur Entwicklung und Optimierung dieses Gebiets. Die Einzonung ermöglicht eine ausgewogene Entwicklung nach Innen. Aufgrund der Nähe zum Bahngleis sind entsprechende Massnahmen hinsichtlich der Lärmschutzverordnung und Störfall zu treffen. Der Planungswert nach LSV muss eingehalten werden.

8.2.3.5 Gebiet Frauholz

Nrn. der Einzonung im Änderungsplan	6.01, 6.02
Einzonungsbeschreibung	Die bereits überbauten Parzellen Nrn. 1167 und 1206 werden von der Gewerbezone 1 in die Wohn- und Gewerbezone 3 eingezont.
Ziele der Umzonung	• Ermöglichung der Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen • Angliederung an bestehende WG3 Zone

Heutige Zonierung

Gewerbezone 1, 1'110 m²

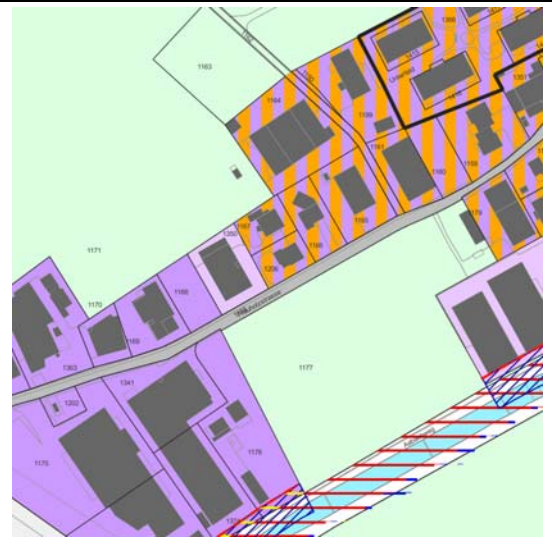
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Künftige Zonierung

Wohn- und Gewerbezone 3, 1'110 m²

Ausschnitt Zonenplanänderung



Interessenabwägung:

Lage	Die Parzellen liegen im Ortsteil Frauholz an der Frauholzstrasse und südlich der Bahnlinie.
Erschliessung	Das Gebiet ist durch die Frauholzstrasse erschlossen. Das Gebiet befindet sich in der öV Güteklasse D.
Naturgefahren	-
Lärm	Empfindlichkeitsstufe III, Planungswert

Gewässerschutz	Gewässerschutzbereich Au
----------------	--------------------------

Fruchtfolgeflächen	-
--------------------	---

Altlasten	-
-----------	---

Archäologische Fundstellen	-
----------------------------	---

Ortsbildschutz	-
----------------	---

Abwägung der Interessen:

Die geplante Umzonung der Parzellen Nrn. 1206 und 1167 von der Gewerbezone 1 in die Wohn- und Gewerbezone 3 verfolgt das Ziel, eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung zu schaffen und die Parzellen nahtlos in die bereits existierende Wohn- und Gewerbezone 3 anzubinden. Aufgrund ihrer Lage innerhalb der ÖV-Gütekategorie D sind die Parzellen für eine Wohn- und Gewerbenutzung ausreichend erschlossen. Das Gebiet weist keine relevanten landschaftlichen Beeinträchtigungen wie Fruchtfolgeflächen und Altlasten auf. Insgesamt ist die Umzonung eine sinnvolle und unproblematische Massnahme, die die Entwicklung des Gebiets im Einklang mit verschiedenen Interessen fördert.

8.2.3.6 Gebiet Hausmatt

Nrn. der Umzonung im Änderungsplan	7
------------------------------------	---

Umzonungsbeschreibung	Die Parzelle Nr. 868 wird von der Landwirtschaftszone zur Wohnzone 2 umgezont.
-----------------------	--

Ziele der Umzonung	• Siedlungserweiterung der bestehenden Überbauung Hausmatt • Attraktive Siedlungsrandgestaltung • Siedlungsentwicklung an durch den öV gut erschlossenen Lagen
--------------------	--

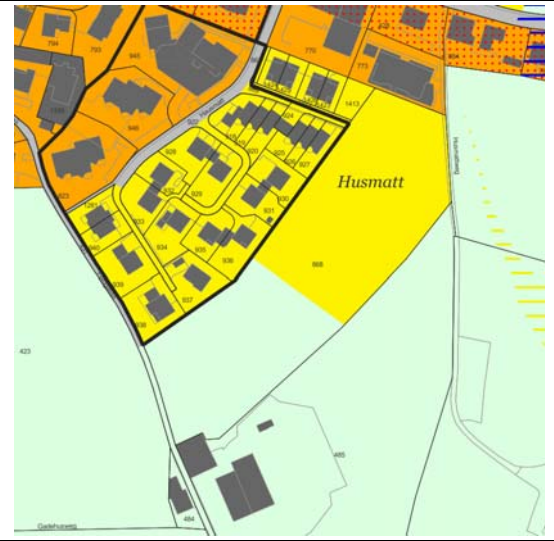
Übergeordnete Planungen	• Massnahme S2.7 des kommunalen Richtplans 2022 • Kantonaler Richtplanbeschluss B-2
-------------------------	--

Heutige Zonierung	Künftige Zonierung
-------------------	--------------------

Landwirtschaftszone, 12'773 m ²	Wohnzone 2, 7'302 m ²
--	----------------------------------

Landwirtschaftszone, 5'471 m ²

Ausschnitt Zonenplanänderung



Lage	Die Parzelle Nr. 868 liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Steinen. Sie grenzt unmittelbar an die bestehende Überbauung Hausmatt.
Erschliessung	Das Gebiet ist durch die Hausmatt erschlossen. Das Gebiet befindet sich in der öV Güteklasse D.
Naturgefahren	-
Lärm	Empfindlichkeitsstufe III, Planungswerte
Störfall	-
Gewässerschutz	Gewässerschutzbereich Au
Fruchtfolgeflächen	Ja, 7'302 m ²
Altlasten	-
Archäologische Fundstellen	-
Ortsbildschutz	-

Die Umzonung der Parzelle Nr. 868 von der Landwirtschaftszone zur Wohnzone 2 verfolgt mehrere wichtige Ziele und berücksichtigt übergeordnete Planungen. Eine gestaltete Siedlungserweiterung im südöstlichen Gemeindegebiet soll einen attraktiven Übergang von Baugebiet zu Nichtbaugebiet gewährleisten. Die langfristige Zuweisung des Gebiets zur Bauzone (2. Priorität im kommunalen Richtplan) steht im Fokus, wobei die Gemeinde vor der Einzonung, Verfügbarkeit und Vorkaufsrecht vertraglich mit den Grundstückseigentümern sichert. Ein Vorprojekt, das mit Bewilligungsbehörden und Fachexperten abgestimmt wird, soll sicherstellen, dass die Fläche qualitativ hochwertig überbaut wird. Ein Varianzverfahren wäre ebenfalls denkbar. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und einer guten Einpassung gegenüber den bestehenden Reiheneinfamilienhäusern in der Überbauung Hausmatt soll

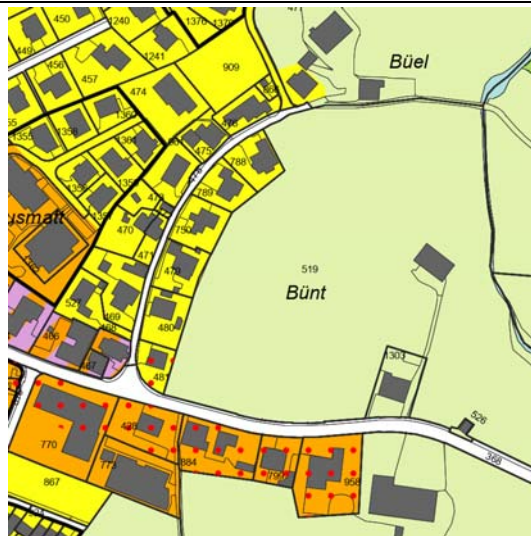
eine ähnliche Bauweise und Dichte angestrebt werden, womit eine Dichte des Siedlungsentwicklungsgebiets mit 85 E+B/ha vorgesehen wird. Diese liegt unter dem anzustrebenden Durchschnitt von 93 E+B/ha. Der Ausgleich für die Erreichung des Medianwerts wird mit dem Entwicklungsgebiet Bächli erreicht. Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehenden Quartierstrassen. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird über die Bushaltestelle „Hausmatt“ sichergestellt. Die betroffene Parzelle Nr. 868 liegt in einer Fruchtfolgefläche (FFF). Gemäss Sachplan FFF muss die Fläche an einem anderen Ort kompensiert werden. Die Gemeinde prüft allfällige Gebiete. Die einzuzonende Fläche weist einen ausreichenden Abstand zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben auf. Dadurch werden die neuen Bebauungen von den Emissionen der Betriebe nicht beeinträchtigt.

8.2.3.7 Gebiet Bünt

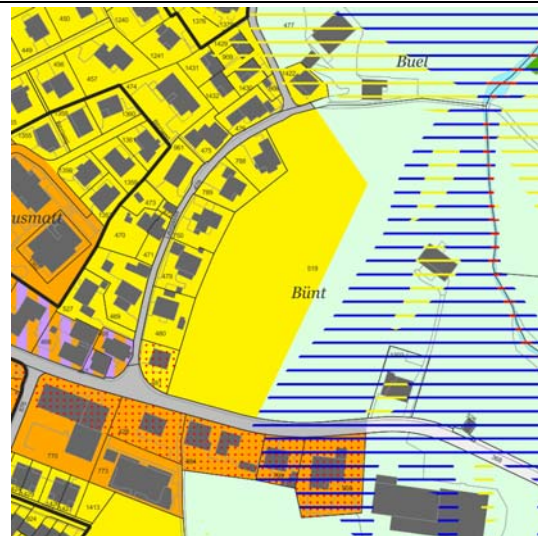
Nrn. der Umzonung im Änderungsplan	8
Umzonungsbeschreibung	Die Parzelle Nr. 519 wird von der Landwirtschaftszone zur Wohnzone 2 umgezont.
Ziele der Umzonung	• Siedlungserweiterung der bestehenden Überbauung Bünt • Attraktive Siedlungsrandgestaltung • Siedlungsentwicklung an durch den öV gut erschlossenen Lagen • Ortsbildeinpassung
Übergeordnete Planungen	• Massnahme S2.9 des Kommunalen Richtplans 2022 • Kantonaler Richtplanbeschluss B-2

Heutige Zonierung	Künftige Zonierung
Landwirtschaftszone, 31'494 m ²	Wohnzone 2, 8'910 m ² Landwirtschaftszone, 22'584 m ²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Interessenabwägung:

Lage	Die Parzelle Nr. 519 liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Steinen. Sie grenzt unmittelbar an die bestehende Überbauung Bünt.
Erschliessung	Das Gebiet ist durch die Schwyzerstrasse erschlossen. Das Gebiet befindet sich in der öV Güteklasse D €.
Naturgefahren	-
Lärm	Empfindlichkeitsstufe III, Planungswerte
Störfall	-
Gewässerschutz	Teilweise Gewässerschutzbereich Au
Fruchtfolgeflächen	-
Altlasten	-
Archäologische Fundstellen	-
Ortsbildschutz	Angrenzend an ISOS geschützte Häuserreihe

Abwägung der Interessen:

Die Umzonung der Parzelle Nr. 519 von der Landwirtschaftszone zur Wohnzone 2 verfolgt mehrere wichtige Ziele und berücksichtigt übergeordnete Planungen. Eine gestaltete Siedlungserweiterung im östlichen Gemeindegebiet soll einen attraktiven Übergang von Baugebiet zu Nichtbaugebiet gewährleisten. Auf das angrenzende ISOS ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die langfristige Zuweisung des Gebiets zur Bauzone (3. Priorität im kommunalen Richtplan) steht im Fokus, wobei die Gemeinde vor der Einzonung, Verfügbarkeit und Vorkaufsrecht vertraglich mit den Grundstückseigentümern sichert. Ein Vorprojekt, das mit Bewilligungsbehörden und Fachexperten abgestimmt wird, soll sicherstellen, dass die Fläche qualitativ hochwertig überbaut wird. Ein Varianzverfahren wäre ebenfalls denkbar. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und einer guten Einpassung gegenüber den bestehenden Bebauungen soll eine verdichtete Bauweise bzw. eine Dichte des Siedlungsentwicklungsgebiets mit 85 E+B/ha

angestrebt werden. Diese liegt unter dem anzustrebenden Durchschnitt von 93 E+B/ha. Der Ausgleich für die Erreichung des Medianwerts wird mit dem Entwicklungsgebiet Bächli erreicht. Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehenden Schwyzerstrasse. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird über die Bushaltestelle „Hausmatt“ sichergestellt. Durch die Einzonung sind keine Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen.

8.2.3.8 Gebiet Frauholzstrasse West

Nrn. der Umzonung im Änderungsplan 9

Umzonungsbeschreibung Die Zonengrenze wird angepasst. Ein Streifen der Parzelle Nr. 1156 wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 3 umgezont.

Ziele der Umzonung

- Zonengrenzkorrektur aufgrund Bodenbedeckung

Übergeordnete Planungen -

Heutige Zonierung

Wohnzone 3, 102 m²

Landwirtschaftszone, 38'574 m²

Künftige Zonierung

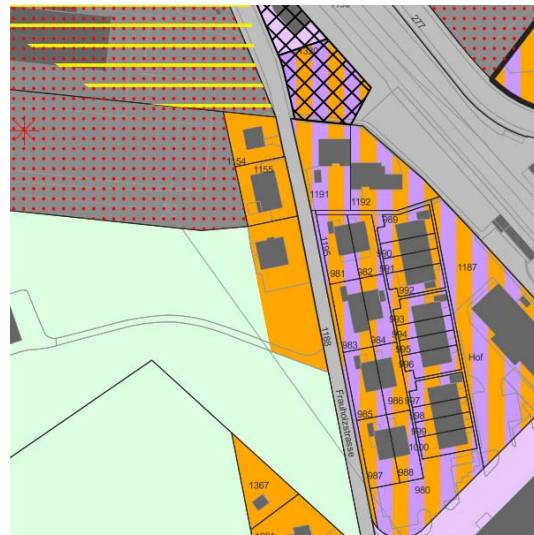
Wohnzone 3, 102 m²

Landwirtschaftszone, 38'472 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Interessenabwägung:

Lage Die Parzelle Nr. 1156 liegt westlich der Frauholzstrasse. Ein Teil der Parzelle grenzt an die Frauholzstrasse und befindet sich in der Wohnzone 2, der restliche Teil liegt in der Landwirtschaftszone.

Erschliessung Das Gebiet ist über die Frauholzstrasse erschlossen. Das Gebiet befindet sich in der öV Güteklasse C.

Naturgefahren	-
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II, Planungswerte
Störfall	Je nach Nutzung der Wohnzone sind Massnahmen zum Schutz gegen einen Störfall, ausgehend von der störfallrelevanten Bahnlinie zu treffen.
Gewässerschutz	Gewässerschutzbereich Au
Fruchtfolgeflächen	-
Altlasten	-
Archäologische Fundstellen	-
Ortsbildschutz	-

Abwägung der Interessen:

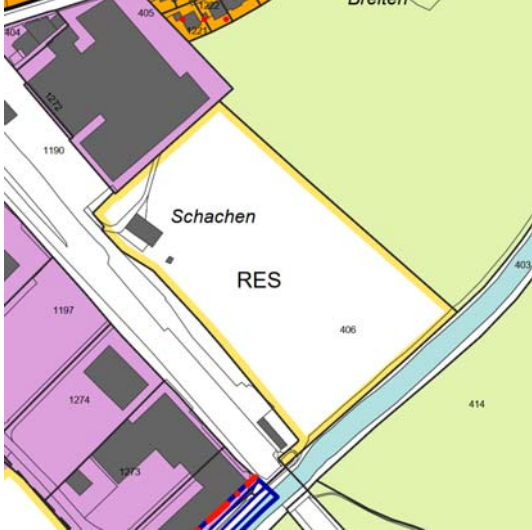
Im Zuge der Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll ein rund 2 m breiter und 102,2 m² grosser Streifen der Parzelle Nr. 1156 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 überführt werden. Das Gebiet wird aktuell als Garten und Weg genutzt und entspricht damit bereits einer Wohnnutzung. Durch die geplante Einzonung wird die Zonengrenze somit an die bestehende Bodenbedeckung und Nutzung angepasst. Der betroffene Bereich weist keine besonderen landschaftlichen oder ökologischen Qualitäten auf. Es bestehen weder Fruchtfolgeflächen noch Altlasten oder schutzwürdige Strukturen. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder das Ortsbild zu erwarten. Mit der Korrektur werden keine zusätzlichen baulichen Erweiterungen ermöglicht. Aus raumplanerischer Sicht ist die Einzonung als geringfügig und sinnvoll einzustufen. Sie schafft Klarheit in der Abgrenzung zwischen Bau- und Landwirtschaftszone. Die Anpassung ist verhältnismässig und verursacht keine Nutzungskonflikte.

8.2.3.9 Gebiet Schachen

Nrn. der Umzonung im Änderungsplan	10
Umzonungsbeschreibung	Die Parzelle Nr. 406 wird von der Reservezone zur Gewerbezone 1 umgezont. Zudem wird eine überlagernde Festlegung ergänzt, die die Einhaltung des Planungswerts nach LSV vorschreibt.
Ziele der Umzonung	• Schaffung von genügend Gewerbeflächen für den künftigen Bedarf • Haushälterischer Umgang mit dem Boden • Siedlungsentwicklung an durch den öV gut erschlossenen Lagen
Übergeordnete Planungen	• Massnahme S2.10 des Kommunalen Richtplans

2022

- Kantonaler Richtplanbeschluss B-5.2

Heutige Zonierung	Künftige Zonierung
Reservefläche, 18'343 m ²	Gewerbezone 1, 18'343 m ²
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt Zonenplanänderung
	

Interessenabwägung:

Lage	Die Parzelle 406 liegt im Inneren der Gemeinde an der Bahnhofstrasse und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Steinen. Gemäss Richtplan ist sie das Verbindungsglied zum Bahnhof sowie zum Gewerbe östlich und südwestlich der Bahnlinie.
Erschliessung	Das Gebiet ist durch die Bahnhofstrasse erschlossen. Das Gebiet befindet sich in der öV Güteklasse C.
Naturgefahren	Hochwasser Restgefährdung
Lärm	Ausgehend von der Bahnlinie
Störfall	Berücksichtigung Korridor Störfall
Gewässerschutz	-
Fruchtfolgeflächen	Ja, 16'669 m ²
Altlasten	-
Archäologische Fundstellen	-
Ortsbildschutz	-

Abwägung der Interessen:

Die Umzonung der Parzelle Nr. 406 von der Reservezone in die Gewerbezone 1 verfolgt mehrere wichtige Ziele und berücksichtigt übergeordnete Planungen. Die Umzonung dient primär der Schaffung ausreichender Gewerbeflächen an zentraler Lage in der Nähe des Bahnhofes, um den

zukünftigen Bedarf zu decken. Dies trägt zur Förderung wirtschaftlicher Aktivitäten und zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Aufgrund der Nähe zum Bahngleis sind entsprechende Massnahmen hinsichtlich der Lärmschutzverordnung zu treffen. Der Planungswert nach LSV muss eingehalten werden.

Die Parzelle Nr. 406 liegt strategisch günstig und zentrumsnah, entlang der Bahnhofstrasse und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Steinen. Die Umzonung wurde auch im Kontext übergeordneter Planungen wie der Massnahme S2.10 des Kommunalen Richtplans 2022 sowie dem kantonalen Richtplanbeschluss B-5.2 geprüft und als konform erachtet. Dies stellt sicher, dass die Umzonung im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung steht und einen Beitrag zur langfristigen Entwicklung der Region leisten kann. Die Parzelle liegt in einer FFF. Gemäss Sachplan FFF muss die Fläche an einem anderen Ort kompensiert werden. Die Gemeinde prüft allfällige Gebiete.

8.3 Weitere Umzonungen

8.3.1 Umzonung aufgrund des Erschliessungsplans

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz verlangt, dass im Rahmen einer Zonenplanrevision auch der Erschliessungsplan überprüft und aktualisiert wird. So wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung sinnvoll und nachhaltig erfolgt. Der Erschliessungsplan regelt die Verkehrsanlagen (Groberschliessung und Fussgängerverbindungen), die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung auf den einzelnen Grundstücken.

Die aufgrund des Erschliessungsplans erfolgten Umzonungen sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt. Hochleistungs-, Hauptverkehrs- und Groberschliessungsstrassen werden der Verkehrszone innerhalb der Bauzone (VZ iB) beziehungsweise der Verkehrszone ausserhalb der Bauzone (VZ aB) zugewiesen. Feinerschliessungsstrassen werden den entsprechenden Bauzonen zugeteilt.

Umzonung Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche (m2)
90.05	UeG	VZ iBz	1'096
90.06	UeG	VZ iBz	1'574
90.08	UeG	VZ iBz	10
90.11	UeG	VZ iBz	153
90.15	UeG	VZ iBz	1'376
90.16	UeG	VZ iBz	5'045
90.17	UeG	VZ iBz	21'028
90.18	UeG	VZ iBz	4'581
90.19	UeG	VZ iBz	688
90.20	UeG	VZ iBz	72
90.21	UeG	VZ iBz	833
90.22	UeG	VZ iBz	1'230
90.23	UeG	VZ iBz	3'371
90.24	UeG	VZ iBz	828
90.25	UeG	VZ iBz	1'122
90.27	UeG	VZ iBz	5'777

90.28	UeG	VZ iBz	327
90.29	UeG	VZ iBz	211
90.30	UeG	VZ iBz	1'867
90.31	UeG	VZ iBz	496
90.32	UeG	VZ iBz	1'006
90.33	UeG	VZ iBz	755
90.35	UeG	VZ iBz	295
90.36	UeG	VZ iBz	856
90.37	UeG	VZ iBz	48
90.38	UeG	VZ iBz	10
90.50	UeG	VZ aBz	42'416
90.51	UeG	VZ aBz	27'644
90.52	UeG	VZ aBz	10'402
90.53	UeG	VZ aBz	4'362
90.54	UeG	VZ aBz	84
90.54	UeG	VZ aBz	456
90.54	UeG	VZ aBz	55'780
90.55	UeG	VZ aBz	168
90.55	UeG	VZ aBz	55'665
90.57	UeG	VZ aBz	13'541
90.58	UeG	VZ aBz	19'580
90.59	UeG	VZ aBz	3'462
90.60	UeG	VZ aBz	11'268
90.61	UeG	VZ aBz	11'919
90.64	UeG	VZ aBz	1'082
90.64	UeG	VZ aBz	2'093
90.64	UeG	VZ aBz	8'139
90.64	UeG	VZ aBz	12'330
90.73	UeG	VZ aBz	9'723
99.04	UeG	W2	447
99.05	UeG	W3	993
99.06	UeG	W2	1'425
99.07	UeG	WG3	756
99.08	UeG	W2	209
99.09	UeG	W3	162
99.10	UeG	W2	1'087
99.11	UeG	W3	306
99.12	UeG	W2	91
99.13	UeG	W2	97
99.14	UeG	W2	345
99.15	UeG	W2	203
99.16	UeG	WG3	384
99.17	UeG	W3	561

8.3.2 Arrondierungen

Die Arrondierung der Zonengrenzen dient dazu, die planungsrechtliche Abgrenzung an die tatsächlichen Gegebenheiten der Grundstücke und deren Nutzung anzupassen. Die Zonengrenzen wurden an die bestehenden Parzellengrenzen sowie die tatsächliche Bodenbedeckung angepasst. Die einzelnen Umzonungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Umzonung Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche (m2)
91.01	K	WG3	47
91.02	K	WG3	4
91.03	K	WG3	99
91.04	W2	W3	199
91.05	W2	W3	27
91.06	W3	W2	38
91.07	W2	W3	12
91.08	W2	W3	25
91.09	W2	W3	20
91.10	W3	W2	100
91.11	W3	W2	10
91.12	WG3	W3	149
91.13	W3	K	46
91.14	W3	K	16
91.15	W3	K	82
91.16	K	W3	120
91.17	K	ueG	60
91.18	W3	ueG	12
91.19	W3	ueG	12
91.20	WG3	ueG	5
91.23	W2	W3	102
91.24	W3	W2	243
99.19	UeG	W3	5
99.20	UeG	WG3	5

8.3.3 Übriges Gemeindegebiet und Reservegebiet

Die unten aufgeführten Flächen, die bisher den Zonen «übriges Gemeindegebiet» (UeG) und «Reservegebiet» (Res) zugeordnet sind, werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zugewiesen. Diese Umzonungen stellen eine Anpassung an die bestehenden Gegebenheiten dar und widersprechen nicht den öffentlichen Interessen. Zudem bestehen keine Konflikte mit übergeordneten Raumplanungszielen oder sonstigen Schutzinteressen.

Umzonung Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche (m2)
99.01	Res	L	7'856
99.02	Res	L	12'316
99.03	Res	L	10'866

9 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

In der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird das rechtsgültige Baureglement (BauR) der revidierten übergeordneten Gesetzgebung, dem PBG, angepasst und auf die neuen raumplanerischen Ziele ausgerichtet. Folgend werden die relevanten Änderungen aufgezeigt und erläutert. Unveränderte Artikel oder selbsterklärende Artikel werden nicht detailliert erläutert.

Das neue Baureglement gliedert sich in:

1. Zweck und Geltungsbereich
2. Planungsmittel
3. Allgemeine Bauvorschriften
4. Zonenvorschriften
5. Gestaltungspläne
6. Baupflicht
7. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle
8. Schlussbestimmungen

9.1 Zweck und Geltungsbereich

9.1.1 Zweck Art.1

Der Zweck des BauR wird durch lit. e) ergänzt, um ökologische Aspekte einfließen zu lassen. Der haushälterische Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls stärker betont.

9.1.2 Geltungsbereich Art. 2

Es wird neu auf das übrige Recht verwiesen.

9.2 Planungsmittel

9.2.1 Planungsmittel Art. 3

Es wird auf das übergeordnete kantonale Recht verwiesen.

9.2.2 Richtplan Art. 5

Die Definition des Richtplans in lit. a) ist nicht eindeutig. Sie wird angepasst, um sie verständlicher und präziser zu machen.

9.3 Allgemeine Bauvorschriften

9.3.1 Gestaltungsgrundsatz Art. 6b

Absatz 1 wird so angepasst, dass die Kriterien für die Beurteilung von Baukörpern näher geregelt werden – besonders in Hinblick auf die Einzelheiten des Baukörpers.

Die Möglichkeit der Baubewilligungsbehörde, im Bewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen zu verfügen oder Projektänderungen zu verlangen, wird in Absatz 2 ergänzt. Dies dient der Steuerung der Gestaltung und der Einfügung in die Umgebung.

Absatz 3 betreffend Flachdächer wird in einen separaten Artikel (Art. 7) verschoben, da es sich dabei nicht um einen Teil des Gestaltungsgrundsatzes handelt.

9.3.2 Dachgestaltung Art. 7

Dieser Artikel wurde neu hinzugefügt. Der Inhalt wurde von Art. 6 Abs. 3 (altes BauR) übernommen.

9.3.3 Hausantennen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie Art. 9

Der Artikel wurde durch den Absatz 3 ergänzt. Sie regelt das Bewilligungsverfahren für Solaranlagen. Es wird auf das übergeordnete Recht verwiesen. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Erfüllung der Meldepflicht gem. PBG Art 75a.

Angepasst wurde auch die Bezeichnung des Artikels.

9.3.4 Terraingestaltung Art. 10

Absatz 1 des Artikels wird durch einen Gestaltungsgrundsatz ergänzt. Damit wird die Einfügung der Bauten in das Gelände sichergestellt.

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des ökologischen Bauens sind Hangsicherungen möglichst mit natürlichen Materialien auszuführen. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.20 m sind aufzugliedern und naturnah zu bepflanzen. Siehe übergeordnetes Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch SZ § 55.

9.3.5 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung Art. 13

Artikel 13 wurde neu erstellt. Er ist im Hinblick auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung von Bedeutung. Er regelt in Absatz 1 die Reduzierung der Versiegelung in der Umgebung von Bauten und Anlagen und die Art der Bepflanzung. In Absatz 2 wird geregelt, dass keine invasiven, standortfremden Pflanzen angepflanzt werden dürfen.

9.3.6 Erholungsflächen Art. 16

Die Benennung des Artikels wurde von «Kinderspielplätze» auf «Erholungsflächen» geändert, da er sich nicht mehr nur auf Kinderspielplätze bezieht.

Es wurde ergänzt, dass bei einer Änderung der Zweckbestimmung auch neue Erholungsflächen anzulegen und dauerhaft für diesen Zweck zu erhalten sind.

Der zweite Satz des Absatzes 1 wurde in den Absatz 2 verschoben.

9.3.7 Lärm Art. 17

Die Absätze 5 und 6 wurden in Art. 18 (Abs. 2 und 3) verschoben.

9.3.8 Lichtemissionen Art. 18

Die folgenden Themen basieren auf dem Merkblatt Reklambewilligung des Kantons vom 1.12.2016. Reklamen sind nach § 75 bewilligungspflichtig, wenn neue Anlagen erstellt oder Änderungen bestehender Anlagen vorgenommen werden.

Absatz 1 wurde ergänzt, um die Lichtemissionen zu reduzieren. Absatz 2 wurde aus Artikel 17 übernommen. Zusätzlich wurde die Verkehrssicherheit aufgenommen.

Die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild waren bereits bisher enthalten.

Absatz 3 wurde aus Artikel 17 übernommen. Absatz 4 regelt die zeitliche Beschränkung der Reklamebeleuchtung. Sie ist während der Nacht auszuschalten. Dadurch werden die Lichtemissionen reduziert. Ausgenommen sind Gaststätten, da diese noch geöffnet haben. Sie sind bewilligungspflichtig, wenn eine neue Anlage entsteht oder eine bestehende ändert.

9.3.9 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze (Abbildung 8) Art. 21

Der Artikel wurde präziser formuliert. Er wurde um den Zusatz «gefahrenfrei» ergänzt, da dies auch für die Ein- und Ausfahrten ein wichtiges Thema ist.

9.3.10 Strassenabstände Art. 22

Hier werden die Abstandsvorschriften für Strassen festgelegt, soweit nicht andere Abstandsvorschriften nach § 41 StrG gelten.

Die Strassenbegriffe in lit. a) wurden konkretisiert. Es handelt sich nicht um Gemeinde- und Bezirksstrassen, sondern um Haupt- und Verbindungsstrassen.

9.3.11 Ausnützungsziffer Art. 25

Die Ausnützungsziffer (AZ) wurde in Absatz 1 als Formel ergänzt. Der Inhalt ist identisch.

Absatz 3 lit. m) wurde ergänzt. Um Einsparungen bei der Wärmedämmung der Aussenwände zu vermeiden, werden diese Flächen nicht auf die AZ angerechnet.

9.3.12 Mehrlängenzuschlag, Flächenausgleich (Abbildung 7) Art. 30

In Absatz 2 wurde das Wort «Kleinbauten» mit «Nebenbauten» ersetzt. Dies deshalb, weil es im PBG keine Definition für Kleinbauten gibt.

9.4 Zonenvorschriften

9.4.1 Zoneneinteilung Art. 32

Bei der Zoneneinteilung in Absatz 1 haben sich die Bezeichnungen geändert.

Neu gibt es Verkehrszonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Verkehrsflächen, die im Gemeindestrassenplan festgelegt sind.

Die Verweise in der Tabelle in Absatz 2 wurden angepasst. Zudem wurden die Spalten der Tabelle zur besseren Übersicht neu angeordnet.

9.4.2 Kernzone Art. 33

Absatz 1 wird dahingehend ergänzt, dass die Kernzone gepflegt, aber auch weiterentwickelt wird. Dies im Rahmen ihrer für das Ortsbild prägenden Strukturen.

Wie bereits in Art. 6b ergänzt, werden in Abs. 3 weitere Kriterien für die Kernzone definiert, damit sich die Gebäude gut in das Quartier- und Strassenbild einfügen. Es werden die Anordnung und Stellung, die Fassadengestaltung und -form, die Farbwahl, die Materialien und die Umgebungsgestaltung ergänzt.

Absatz 5 wurde angepasst. Die Bewilligungsbehörde ist nun befugt, zur Beurteilung und Begleitung Fachpersonen beizuziehen und Gutachten einzuholen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Damit kann die Qualität der Bauten in der Kernzone sichergestellt und überprüft werden.

9.4.3 Intensiverholungszone Art. 37

Die Intensiverholungszone «C» und «BA» werden der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Für die Zone «S» gilt neu die Empfindlichkeitsstufe III. Damit ist eine qualitative Weiterentwicklung im Rahmen der Empfindlichkeitsstufen gewährleistet. Dies wird neu im Absatz 5 definiert.

9.4.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 38

Der Absatz 3 wurde ergänzt. Es wird nun grundsätzlich festgelegt, dass die Empfindlichkeitsstufe II gilt. Abweichend davon gilt in den Gebieten Zeughaus und SBB-Unterwerk die Empfindlichkeitsstufe III. Diese Änderung bringt eine klare Regelung zur Anwendung der Empfindlichkeitsstufen in spezifischen Gebieten, was eine präzisere Planung und Bewertung von Umwelt- und Lärmschutzmassnahmen ermöglicht.

9.4.5 Landwirtschaftszone Art. 39

Die Absätze 1-3 wurden gestrichen. Da dies alles im übergeordneten Recht, im §19 PBG geregelt ist. Der letzte Absatz zur Empfindlichkeitsstufe III wird belassen.

9.4.6 Übriges Gemeindegebiet Art. 41

Die Definition von übrigem Gemeindegebiet im Absatz 1 wird neu ausgelegt. Es umfasst das Land, das keiner Nutzungszone zugewiesen oder dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

Absatz 2 regelt die Vorschriften von Bund und Kanton über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

9.4.7 Reservegebiete Art. 41

Reservegebiete gibt es nicht mehr. Der Artikel (bisher Art. 39) wurde gestrichen.

9.5 Gestaltungspläne

9.5.1 Voraussetzungen Art. 47

Die Anforderungen wurden neu in zwei Absätzen gegliedert. Der erste Absatz verweist auf § 24 PBG. Absatz 2 legt fest, dass in den Kernzonen Gestaltungspläne ab einer Mindestfläche von 1'500 m² erstellt werden können.

Dabei sind neben den kantonalen Vorschriften (§ 24 Abs. 3 PBG) folgende Gesichtspunkte weglegend:

- a) Es müssen Erholungsflächen im Sinne von Art. 16 BauR von mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen vorgesehen werden;
- b) Die Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr ist attraktiv und sicher auszulegen;
- c) In der Regel müssen 60 % der Abstellflächen für Motorfahrzeuge unterirdisch realisiert werden
- d) Die Wohnbauten entsprechen erhöhten Anforderungen der Wohnhygiene und des Wohnkomforts;
- e) Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen, Bepflanzung, hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen sowie ökologisch wertvollen Grünbereichen sorgfältig zu gestalten sowie mit bestehenden Grünstrukturen im Quartier oder übergeordneten Grünräumen zu vernetzen;
- f) Der Anteil von versiegelten Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren ~~zu halten~~ und jenen von wasserdurchlässigen oder begrünten Flächen zu maximieren;
- g) Es ist ein fortschrittliches Energiekonzept zu erarbeiten, das besondere Massnahmen zum Energiesparen sowie die Verwendung erneuerbarer oder alternativer Energiequellen umfasst;
- h) Massnahmen zur Abfallbewirtschaftung getroffen werden.

Die Änderungen umfassen insbesondere die Einführung der Mindestflächen, die Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs, die unterirdische Realisierung von Parkflächen und die neuen Anforderungen an die Wohnhygiene und den Wohnkomfort. Der bisherige Hinweis, dass 60 % der Parkflächen unterirdisch realisiert werden müssen, bleibt bestehen.

9.5.2 Inhalt Art. 48

Artikel 48 "Inhalt" der Gestaltungspläne wurde neu gegliedert. Absatz 1 verlangt einen Situationsplan im Massstab 1:5'000 inkl. Höhenlinien mit rechtsverbindlichen und orientierenden

Planinhalten sowie Sonderbauvorschriften. Absatz 2 listet neu die Themen auf, die für einen Überbauungsplan wichtig sind. Darunter sind folgende Themen zu regeln: Baubereiche mit horizontalen und vertikalen Massen, Erschliessung, Erholungsflächen, Grünflächen- und Umgebungsgestaltung, Abstellplätze, Ver- und Entsorgung sowie Etappierung.

Absatz 3 legt fest, wann der Gemeinderat weitere Unterlagen verlangen kann und welche. Die ursprüngliche Formulierung «in besonderen Fällen» war zu ungenau formuliert. Neu kann auch ein Richtprojekt verlangt werden.

9.5.3 Abweichungen von der Grundordnung Art. 49

Die Benennung des Artikels wurde von «Ausnahme von den Zonenvorschriften» auf «Abweichungen von der Grundordnung» geändert. Der Verweis auf den Artikel wurde aktualisiert.

9.6 Baupflicht

9.6.1 Baupflicht Art. 51

Neu wird die Baupflicht in das BauR aufgenommen. Diese Bestimmung stellt sicher, dass speziell bezeichnete Zonen im Zonenplan einer Bauverpflichtung unterliegen, welche im Grundbuch eingetragen wird. Grundstücke, die von dieser Verpflichtung betroffen sind, müssen innerhalb von 12 Jahren ab Inkrafttreten des Zonenplans mit der Feinerschliessung und Überbauung beginnen. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann diese Frist verlängert werden. Wird die Bauverpflichtung nicht eingehalten, hat der Gemeinderat die Möglichkeit, die betroffenen Bauzonenflächen entweder ohne Entschädigung auszuzone oder der Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zum Zeitpunkt des Fristablaufs einzuräumen. Im Anschluss daran überführt die Gemeinde solche Grundstücke unter Auferlegung einer privaten Baupflicht in privates Eigentum, wobei sie vornehmlich Eigennutzer berücksichtigt und auf eine flächensparende Nutzung achtet.

Der Nutzen dieser Regelung liegt darin, die Entwicklung und Bebauung speziell ausgewiesener Zonen zu fördern und sicherzustellen, dass brachliegende Grundstücke nicht ungenutzt bleiben. Durch die festgelegten Fristen und Sanktionen wird Druck auf Grundstückseigentümer ausgeübt, ihre Parzellen zeitnah zu entwickeln, was zur effizienten Nutzung von Bauzonen und zur Vermeidung von Baulandhortung beiträgt. Zudem wird durch die Einräumung eines gesetzlichen Kaufrechts der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, ungenutzte Grundstücke zu erwerben und einer zweckmässigen Nutzung zuzuführen, was im Interesse der öffentlichen Planung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt.

9.7 Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

9.7.1 Baugesuch Art. 53

Baugesuche sind neu in zweifacher statt in dreifacher Ausfertigung bei der Bauverwaltung einzureichen. Sie sind zudem elektronisch über das elektronische Baubewilligungsverfahren (e-Bau) einzureichen.

9.8 Schlussbestimmungen

9.8.1 Inkrafttreten Art. 58

Es wird nicht mehr auf den Landwirtschaftszonenplan 1:5'000 verwiesen (Absatz 3).

10 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

10.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Mit der Innenentwicklungsstrategie bzw. deren Umsetzung mittels der vorliegenden Revision wird eine haushälterische Bodennutzung angestrebt. Für die Siedlungserweiterungsgebiete stellt der kantonale Richtplan mit der Mindestdichte Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit dem Boden.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die Vorlage nicht beeinträchtigt.	
Art. 1 Abs. 2 a bis	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Mittels Mobilisierung verschiedener Innenentwicklungsgebiete wird eine qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Die Innenentwicklungsmassnahmen dienen der Schaffung kompakter Siedlungen.	
Art. 1 Abs. 2 b bis	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Den bestehenden Betrieben wird durch Umzonungen und entsprechende Zonenbestimmungen die Erweiterung in der bestehenden Bauzone ermöglicht	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
Durch die Vorlage wird insbesondere der Wohnstandort Steinen gestärkt.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Es sind Fruchtfolgeflächen betroffen. Diese sind gemäss Kapitel 10.3.4 zu kompensieren. Das Kulturland wird erhalten.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Bei der Festlegung der Siedlungserweiterungsgebiete wurde auf einen harmonischen Übergang zum Landwirtschaftsgebiet geachtet. Beispielsweise mithilfe von Siedlungsrandgestaltungen.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Die bestehenden Flusssuferzugänge bleiben erhalten.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Die naturnahen Erholungsräume werden durch die Vorlage gesichert.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Die Funktion der Wälder wird nicht beeinträchtigt.	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Bei der Bestimmung von Innenentwicklungs- und Siedlungserweiterungsgebieten wurde auf einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr geachtet. Die Gemeinde strebt eine klare Trennung von Wohn-/Mischgebieten und Industrie-/Gewerbegebieten an. Die in dieser Vorlage enthaltenen Umzonungen entsprechen diesem Grundsatz.	
Art. 3 Abs. 3 a bis	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Mittels Mobilisierung verschiedener Innenentwicklungsgebiete wird eine qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Wie bereits im kommunalen Richtplan verankert, wird die Gemeinde aktiv auf die Grundeigentümer von unüberbauten Grundstücken zugehen und in Gesprächen deren Mobilisierung fördern (vgl. Kapitel 10.7.).	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Bei den geplanten Umzonungen wurde darauf geachtet, dass keine schädlichen Einwirkungen entstehen.	
Art. 3 Abs. 3 c	Velo- und Fusswege
Die notwendigen Verbindungen wurden im kommunalen Richtplan gesichert.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Die Siedlungsentwicklung findet grösstenteils im bereits erschlossenen Gebiet statt.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Die Durchgrünung der Siedlung wird entsprechend den Massnahmenblättern des Richtplans und den Vorgaben im Zonenplan gefördert.	

Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 3 Abs. 4 a	regionale Bedürfnisse berücksichtigen
Die regionalen Bedürfnisse wurden berücksichtigt.	
Art. 3 Abs. 4 b	Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen
Die öffentlichen Bauten und Anlagen sind mit der Erreichbarkeit durch alle Verkehrsträger abgestimmt.	
Art. 3 Abs. 4 c	nachteilige Auswirkungen vermeiden
Es sind keine nachteiligen Auswirkungen bekannt.	

10.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Mitwirkung ist noch nicht erfolgt.

10.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Folgende Konzepte und Sachpläne sind zurzeit in Kraft oder in Bearbeitung:

In Umsetzung	Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
	Landschaftskonzept Schweiz (LKS)
	Sachplan Verkehr
	Versorgung Hartgestein
	Strasse
	Schiene (SIS)
	Luftfahrt (SIL)
	Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)

	Sachplan Geologisches Tiefenlager
	Sachplan Militär
	Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)
in Bearbeitung	Sachplan Rohrleitungen
	Sachplan Geologisches Tiefenlager

Tab. 4 Sachpläne und Konzepte des Bundes, Stand Januar 2025

SIS	Sachplan Verkehr (Teil Infrastruktur Schiene)	in Umsetzung seit 2022
SIN	Sachplan Verkehr (Teil Infrastruktur Strasse)	in Umsetzung seit 2018
SIL	Sachplan Verkehr (Teil Infrastruktur Luftfahrt)	in Umsetzung seit 2024
SIF	Sachplan Verkehr (Teil Infrastruktur Schifffahrt)	in Umsetzung seit 2015
SPM	Sachplan Militär	in Umsetzung seit 2024
SÜL	Sachplan Übertragungsleitungen	in Umsetzung seit 2023
SGT	Sachplan Geologische Tiefenlager	in Umsetzung seit 2018
FFF	Sachplan Fruchtfolgeflächen	in Umsetzung seit 2020
SPA	Sachplan Asyl	in Umsetzung seit 2020
LKS	Landschaftskonzept Schweiz	in Umsetzung seit 2020
NASAK	Nationales Sportanlagenkonzept	in Umsetzung seit 2021
-	Konzept Windenergie	in Umsetzung seit 2020
-	Konzept Gütertransport auf der Schiene	in Umsetzung seit 2020
SUG	Sachplan Verkehr (Teil Unterirdischer Gütertransport)	in Bearbeitung
PS CERN	Plan sectoriel pour les installations du CERN	in Bearbeitung
-	Konzept Transitplätze	in Bearbeitung

10.3.1 Bundesinventare

Mit dem BGE Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

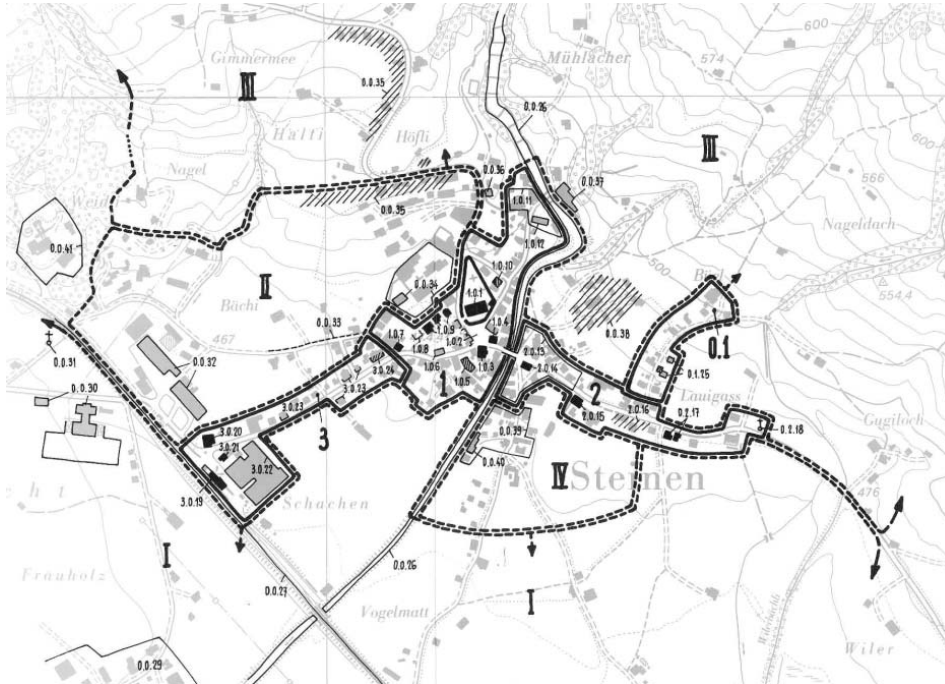
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Der Dorfkern am rechten Ufer der Steineraa (1) wird von der lockeren Bebauung entlang der Schwyzerstrasse (2) und der Bahnhofsachse (3) umgeben. Die Pfarrkirche, mit ummauertem

Der Dorfkern soll seine ursprüngliche Substanz bewahren, und die Struktur der Gebiete 2 und 3 sollen erhalten bleiben.

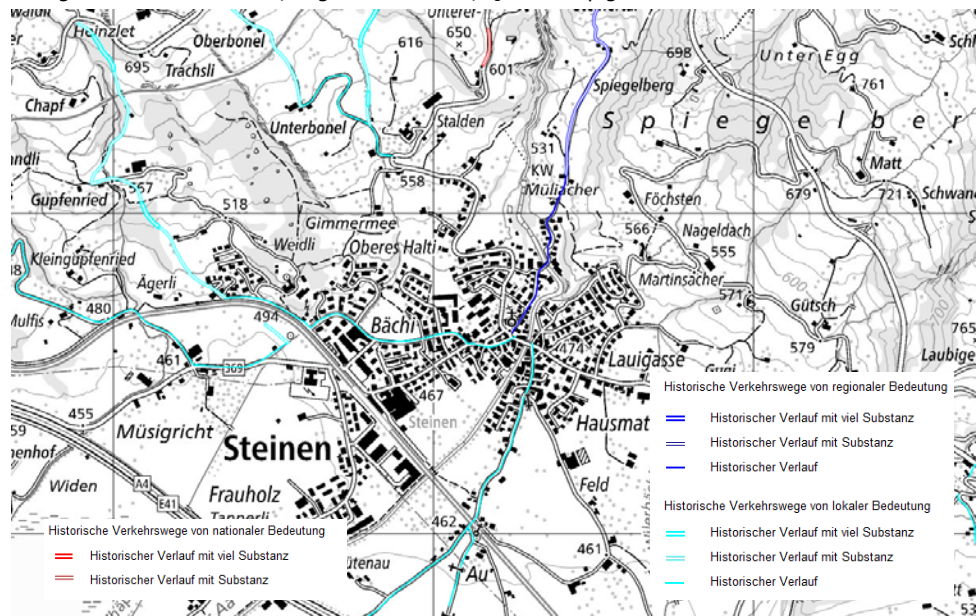
Abb. 9 Aufnahmeplan ISOS Steinen (2. Fassung, September 2006)



Im Richtplan wurde das ISOS bei der Ausscheidung der Innenentwicklungsgebiete berücksichtigt. Die Schutzverordnung der Gemeinde Steinen stammt aus dem Jahr 1997 und ist somit in die Jahre gekommen. Um den im ISOS definierten Schutzziele und Empfehlungen Rechnung zu tragen und die Schutzverordnung an neue Gegebenheiten anzupassen, wird diese demnächst einer Revision unterzogen.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Abb. 10 Auszug aus dem IVS National, Regional und Lokal, Quelle: map.geo.admin.ch



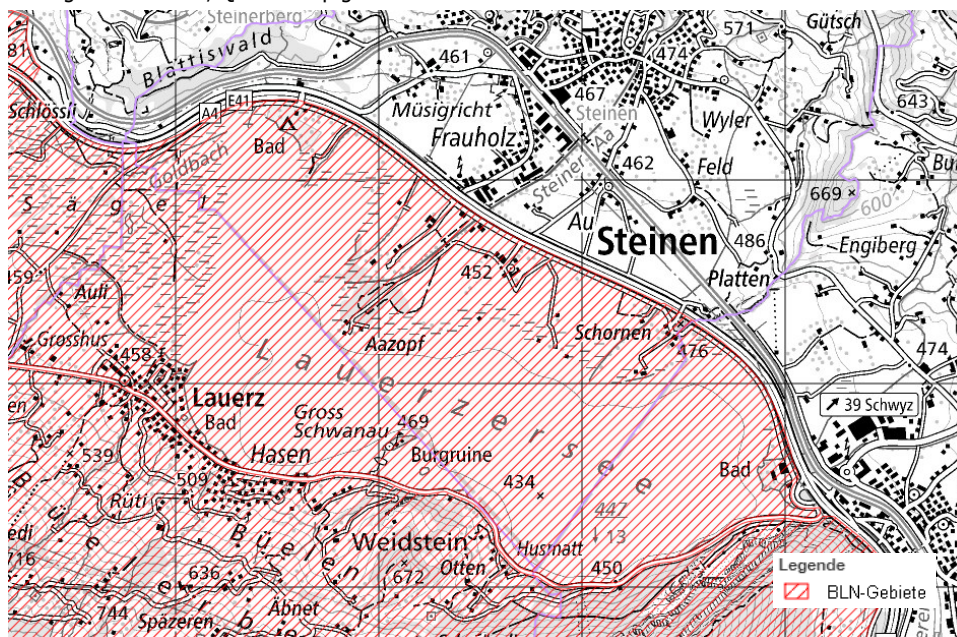
Innerhalb des Gemeindegebietes von Steinen sind Verkehrswege im Sinne des IVS von nationaler und regionaler Bedeutung sowie einige Wegbegleiter eingetragen:

- SZ 2.2: frühzeitliche Landstrasse zwischen Rothenthurm und Vorder Ibach, Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz
- SZ 204: Steinen – Adelboden, Regionale Bedeutung, historischer Verlauf (teilweise mit Substanz)
- Diverse Strassenabschnitte mit lokaler Bedeutung und historischem Verlauf (z.B. Steinen – Auw SZ 255)

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) regelt die Erfassung und den Schutz von national bedeutenden Objekten in der Schweiz. Es identifiziert Landschaften und Naturdenkmäler aus kulturellen, ökologischen oder wissenschaftlichen Gründen. Das Inventar dient als Grundlage für den Erhalt und die Pflege dieser Gebiete, um die Vielfalt schützenswerter Natur- und Kulturlandschaften zu bewahren. Revisionen, wie 2017, ermöglichen Anpassungen und Flächen-austausch zwischen den aufgeführten Objekten.

Abb. 11 Auszug aus dem BLN, Quelle: map.geo.admin.ch



Das BLN-Objekt (BLN 1604) ist in der Gemeinde Steinen. In diesem wird der Lauerzersee und sein umliegendes Gebiet durch das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) geschützt. Das BLN-Objekt zeichnet sich durch eine einzigartige Kombination von Flachmooren, Bergsturzlandschaft, See und Verlandungszonen aus, die ein reichhaltiges Lebensraummosaik bieten. Die geologische Vielfalt umfasst unter anderem eozänen Nummulitenkalk und oligozäne Nagelfluh. Die Schutzziele beinhalten die Erhaltung der Seelandschaft, der Bergsturzreliefformen, der Flachwasserbereiche, des natürlichen Wasserregimes, der Uferentwicklungsdynamik, der Gewässerlebensräume sowie der Felsmauern und kulturhistorisch bedeutenden Elemente wie die Insel Schwanau mit ihrer Burgruine. Die Schutzmassnahmen zielen darauf ab, die biologische Vielfalt und ökologische Funktionen dieser Landschaft nachhaltig zu bewahren. Mit der kommunalen Richtplanung und der Zonenplanung wird das BLN berücksichtigt. Der Kanton erarbeitet zurzeit eine Kantonale Nutzungsplanung zum Schutz des BLN.

Südlich des Campingplatzes, am Ufer des Lauerzersees, befinden sich zwei Bootshäuser. Sie wurden im Jahr 1977 rechtmässig errichtet und werden seither genutzt. Das kleinere Nebengebäude wurde 2007 ergänzt und 2023 kam eine Photovoltaikanlage hinzu. Diese Bauten liegen innerhalb des BLN-Objekts 1604 und teilweise innerhalb des kantonalen Naturschutzgebietes Lauerzersee–Sägel–Schutt. Gemäss § 72 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verfügen sie über eine Bestandsgarantie und dürfen erhalten sowie im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben saniert werden. Aufgrund der Lage innerhalb des BLN und der übergeordneten Schutzinteressen, insbesondere zur Erhaltung der ökologischen Funktionen und der Landschaftsqualität, wird auf eine Einzonung des Gebiets verzichtet. Die bestehenden Nutzungen bleiben unter Wahrung der geltenden Schutzvorschriften jedoch erhalten.

10.3.2 Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)

Den Zielen des Raumkonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist unter 2.1 «Die Qualitäten fördern» festgehalten, dass jeder Raum auf seine charakteristischen Stärken aufbaut, sie weiterentwickelt und so sein Potenzial nachhaltig auszuschöpfen

vermag. Bezüglich der haushälterischen Bodennutzung ist anzumerken, dass es keine Neueinzonungen gibt. Die zukünftige Entwicklung erfolgt nach innen.

Unter der Strategie 1 im Abschnitt 3.2 «Siedlungen und Landschaften aufwerten» wird ausdrücklich auf die nachhaltige Nutzung geschützter Landschaften hingewiesen. In den agrarisch geprägten Räumen steht die Förderung einer multifunktionalen und nachhaltigen Landwirtschaft im Vordergrund, wobei dieser spezielle Raum für die Naherholung bieten sollen.

Die Ortsplanungsrevision Steinen entspricht den Zielen und Strategien des Raumkonzeptes Schweiz.

Der Siedlungsbegrenzung wird grundsätzlich Rechnung getragen, indem eine haushälterische Bodennutzung verfolgt und die qualitativ hochstehende, flexible Überbauung noch unüberbauter Flächen gefördert wird. Wo Neueinzonungen vorgesehen sind, tragen diese gezielt zu einer attraktiven Gestaltung des Siedlungsrandes und einer nachhaltigen, bedarfsgerechten Ortsentwicklung bei.

10.3.3 Landschaftskonzept Schweiz (Fassung vom 27.05.2020)

Das Landschaftskonzept Schweiz (LKS) hat zum Ziel, dass sich die Landschaften der Schweiz kohärent und qualitätsorientiert entwickeln. In diesem Konzept legt der Bund strategische Ziele und Landschaftsqualitätsziele behördenverbindlich fest.

Die vorliegende Planung entspricht in allen Bereichen den Zielen des Landschaftskonzeptes Schweiz. Insbesondere wurde bei der Festlegung der Siedlungserweiterungsgebiete auf einen harmonischen Übergang zum Landwirtschaftsgebiet geachtet. Unter Ziel 6 «Hochwertige Lebensräume sichern und vernetzen» werden der Erhalt, die Aufwertung und Vernetzung der natürlichen und naturnahen Lebensräume festgesetzt.

10.3.4 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Um die ausreichende Versorgung des Landes mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu gewährleisten, werden mit dem Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) die besten Landwirtschaftsböden gesichert. Diese FFF sind stark unter Druck, da der Grossteil des Bevölkerungswachstums und damit des Wachstums der Siedlungsflächen in den Regionen mit guten Landwirtschaftsböden stattfindet.

Im Sachplan FFF wird ein Mindestumfang an zu sichernden Flächen festgelegt. Allen Kantonen wird ein zu erhaltendes FFF-Kontingent zugeteilt. Die Kantone sind dafür verantwortlich, dass ihr FFF-Kontingent langfristig gesichert bleibt. Der Verbrauch von FFF für Zwecke jeglicher Art ist zu minimieren.

FFF können gemäss Art. 30 Abs. 2 RPV nur dann verbraucht werden, wenn das kantonale Kontingent sichergestellt ist. Im Fall vom Kanton Schwyz sind es 2500 ha Fläche, welche gesichert werden müssen. Es gelten zudem die Anforderungen gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV und Art. 15 Abs. 4 RPG. Würde ein Verbrauch von FFF dazu führen, dass ein Kanton die Erhaltung seines Kontingents gefährdet, ist er in jedem Fall verpflichtet, die verbrauchten FFF im gleichen Umfang und unter Berücksichtigung der Qualität zu kompensieren.

Der Sachplan wurde revidiert und am 8. Mai 2020 vom Bundesrat beschlossen. Durch die Revision sollen Umfang und Qualität der FFF langfristig besser gesichert werden und der Vollzug des Sachplans wurde einheitlicher geregelt.

Von der Ortsplanungsrevision sind folgende FFF betroffen:

- Gebiet Bächli: 18'594 m² (Parzelle Nr. 276) und 193 m² (Parzelle Nr. 1243)
- Gebiet Hausmatt: 7'302 m² (Parzelle Nr. 838)
- Gebiet Schachen: 16'669 m² (Parzelle Nr. 406)

Die rund 42 ha müssen gemäss Sachplan FFF kompensiert werden. Die Gemeinde ist im Diskurs mit Eigentümerinnen und Eigentümern, bei welchen potenziell FFF in Frage kommen. Gemäss Arbeitshilfe Umgang mit FFF 2023 befinden wir uns bei der Phase «Vorprüfung / Vorabklärung», bei welchem die Gemeinde Kompensationsflächen eruiert.

10.3.5 Sachplan Übertragungsleitung

Der Abschnitt 808.20 vom Objekt 808 (Leitungszug Steinen-Altendorf/Etzelwerk) hat einen Planungskorridor ausgeschieden. Dieser wird vom Gebiet Bächli über das Gebiet Ober Halti nach Norden ausgeschieden. Der Planungskorridor wurde in der vorliegenden Nutzungsplanung berücksichtigt.

10.4 Berücksichtigung des kantonalen Richtplanes

Im kommunalen Richtplan und in der Rahmennutzungsplanung wurden die Ziele des kantonalen Richtplans berücksichtigt. Bei Unstimmigkeiten sind Anpassungen begründet und teils beantragt, um die Abstimmung sicher zu stellen. Unter Ziff. 4.1 sind die für Steinen relevanten Ziele des kantonalen Richtplans erläutert.

10.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

Die übergeordneten Vorgaben des Bundesrechts werden eingehalten. Weitere Massnahmen wurden keine ergriffen.

10.5.1 Luft

Die übergeordneten Vorgaben des Bundesrechts werden eingehalten. Weitere Massnahmen wurden keine ergriffen.

10.5.2 Lärm

Insbesondere bei den Neuentwicklungs- und Umstrukturierungsgebieten muss das Thema Lärm noch ausführlich behandelt bzw. nachgewiesen werden. Die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung müssen eingehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren muss nachgewiesen werden, mit welchen Massnahmen die Grenzwerte eingehalten werden können. Objektbezogene Massnahmen sind grundsätzlich möglich.

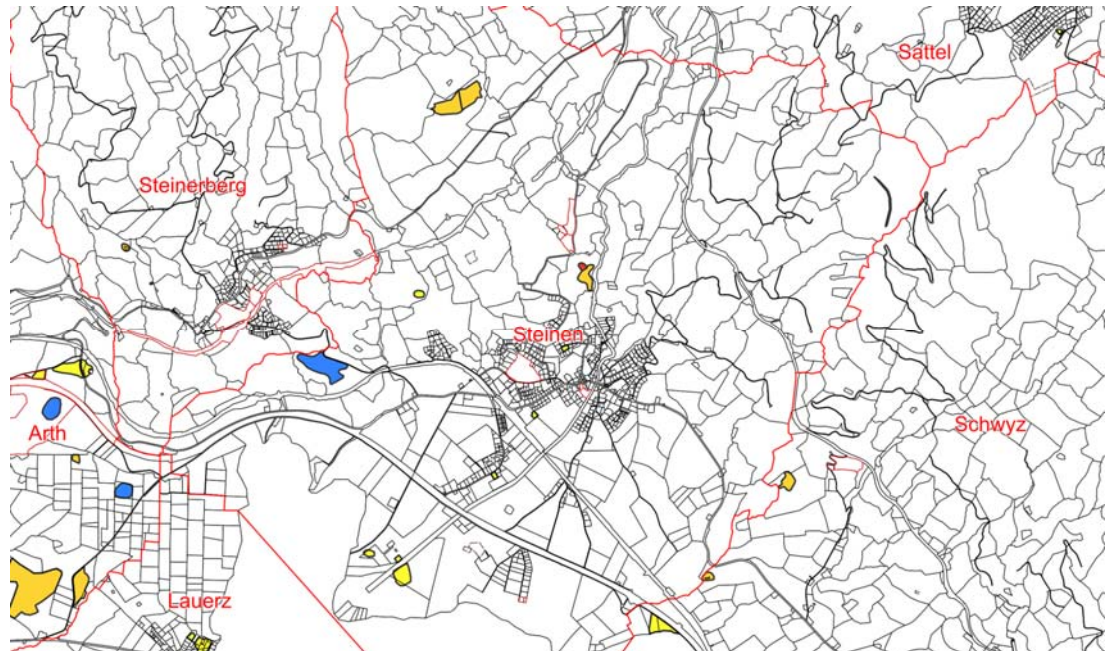
10.5.3 Abfall

Als Richtplanmassnahme W1 wird die nachhaltige Ver- und Entsorgung behandelt. Dabei sollen die Wertstoffsammelstellen für den zukünftigen Bedarf ausreichend gross dimensioniert werden. Die Sammelstelle Dorf (Altstoffe) und die Sammelstelle Frauholz (Altstoffe) sind bereits im Richtplan definiert. Dies dient der Gemeinde als Grundlage für das weitere Vorgehen bezüglich effizienterer Abfallentsorgung.

10.5.4 Belastete Standorte (Altlasten)

Es befinden sich einige belastete Standorte in der Gemeinde. Die Standorte, welche überwachungsbedürftig oder sanierungsbedürftig sind, befinden sich nicht in der Wohn-, Misch oder Zentrumszonen. Das Gebiet bei Mulfis (Parzelle Nr. 219) ist belastet und untersuchungsbedürftig. Die Gebiete wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Abb. 12 Überblick Belastete Standorte, Quelle: WebGIS Kanton Schwyz



10.5.5 Störfallvorsorge

Im Richtplan ist im Siedlungsentwicklungsgebiet St. Raphaelsheim (2. Priorität) die Berücksichtigung der Störfallvorsorge und des Lärmschutzes als planerische Umsetzung definiert. Gleiches gilt für das Siedlungsentwicklungsgebiet Schachen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Belastungsgrenzwerte des Lärmschutzes (LSV) und der Störfallvorsorge (StFV) mit oder ohne bauliche Eingriffe eingehalten werden. Für die Gebiete nahe der Bahnstrecke sind die Bundesvorgaben zur Abstimmung Störfall und Raumplanung zu berücksichtigen.

10.5.6 Gewässerschutz

Die notwendigen Nachweise zum Gewässerschutz sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

10.5.7 Übrige Themen des Bundesrechts

Die Themen nichtionisierende Strahlen, Wald, Jagd, Fischerei und Erschütterungen werden von der Rahmennutzungsplanung nicht beeinträchtigt.

10.6 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Massnahmen zum Klimaschutz

Mit dem Klimawandel hat das Anliegen, Siedlungen möglichst grün mit unversiegelten Flächen zu gestalten und dafür zu sorgen, dass das Regenwasser vor Ort versickert und im Boden gespeichert bleibt, eine zentrale Bedeutung erhalten. Art. 1 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) verlangt die Sicherung der natürlichen Funktion des Wasserkreislaufs und Art. 7 das Versickernlassen des von bebauten und befestigten Flächen abfliessenden, nicht verschmutzten Regenabwassers.

10.7 Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Grundstücke, welche der Bauzone zugewiesen, erschlossen und baureif sind, aber nicht innerhalb einer angemessenen Frist (höchstens 15 Jahre) überbaut werden, werden als gehortetes Bauland definiert. Der Baulandhortung soll mittels schriftlicher Kontaktaufnahme sowie Grundeigentümergegesprächen entgegengewirkt werden. Die Gemeinde ist bereits in Kontakt mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigenen.

11 Berücksichtigung der Mitwirkung

Die Mitwirkung ist noch nicht erfolgt.

12 Berücksichtigung der Vorprüfung

Die Vorprüfung ist noch nicht erfolgt.

13 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Die öffentliche Auflage ist noch nicht erfolgt.