

---

**Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz<sup>1</sup>**

---

(Vom 2. Dezember 1997)

*Der Regierungsrat des Kantons Schwyz,<sup>2</sup>*

gestützt auf §§ 83 Abs. 3 und 91 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987,<sup>3</sup>

*beschliesst:*

**I. Allgemeine Bestimmungen****§ 1** Geltungsbereich

<sup>1</sup> Diese Verordnung bezeichnet die zuständigen kantonalen Behörden für die Planung und Bewilligung raumwirksamer Tätigkeiten, legt die Mindestanforderungen an die Planungs- und Baubewilligungsverfahren fest und bestimmt die Zuständigkeiten zum Erlass von Weisungen und technischen Richtlinien.

<sup>2</sup> Sie gilt für alle Planungs- und Baubewilligungsverfahren nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)<sup>4</sup> und dem Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG).

**§ 2<sup>5</sup>** Begriffe

<sup>1</sup> Die zuständige Behörde gemäss Gesetz und dieser Verordnung ist verfahrensleitend und sorgt für eine koordinierte Anwendung des massgebenden Rechts, namentlich des Planungs- und Baurechts.

<sup>2</sup> Die materielle Koordination ist die Berücksichtigung und inhaltliche Abstimmung der Anwendung aller auf eine raumwirksame Tätigkeit anwendbaren bau- und umweltrechtlichen Vorschriften im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung.

<sup>3</sup> Mit der formellen Koordination werden die gleichzeitige Beurteilung durch die zuständigen Stellen, die gegenseitige Abstimmung ihrer Stellungnahmen und der Erlass eines kantonalen Gesamtentscheids sichergestellt.

**§ 3<sup>6</sup>** Fach- und Koordinationsstelle

<sup>1</sup> Das Amt für Raumentwicklung ist die kantonale Fachstelle für Raumplanung (Art. 31 RPG). Für die Abwicklung der Planungs- und Baubewilligungsverfahren ist die ihm unterstellte Baugesuchszentrale zuständig.

<sup>2</sup> Das Amt für Raumentwicklung berät und unterstützt Behörden und Amtsstellen von Kanton, Bezirken und Gemeinden, die sich mit Planungs- und Baufragen befassen.

<sup>3</sup> Das Volkswirtschaftsdepartement erlässt für alle Planungs- und Baubewilligungsverfahren generelle Weisungen, die für alle Verfahrensbeteiligten verbindlich sind. Im Einzelfall kann das Amt für Raumentwicklung die erforderlichen Anordnungen treffen (Art. 25a RPG).

## II. Kantonalplanung

### A. Richtplanung

#### § 4<sup>7</sup> Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Das Volkswirtschaftsdepartement ist für die Erarbeitung der Grundlagen zur interkantonalen, kantonalen und regionalen Planung gemäss Planungs- und Baugesetz verantwortlich. Es unterbreitet dem Regierungsrat Bericht und Antrag zur Erstellung, Überarbeitung, Anpassung und Nachführung des kantonalen Richtplanes und orientiert die zuständige Kommission des Kantonsrates periodisch über den Stand der Richtplanung.

<sup>2</sup> Die übrigen Departemente und Amtsstellen sind zur Zusammenarbeit verpflichtet und erstatten die in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden Fachbeiträge. Das Volkswirtschaftsdepartement legt die Arbeitsprogramme fest.

<sup>3</sup> Das Amt für Raumentwicklung koordiniert die Fachbeiträge der kantonalen Verwaltung, der Bezirke und Gemeinden, der Nachbarkantone und der Bundesstellen. Es koordiniert die Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

#### § 5<sup>8</sup> Verfahren

<sup>1</sup> Vor der öffentlichen Auflage einzelner Richtplananpassungen ist der Entwurf den davon betroffenen Bezirks- und Gemeinderäten zur Stellungnahme zu unterbreiten.

<sup>2</sup> Im Richtplan selbst kann ein von Absatz 1 abweichendes Verfahren festgelegt werden.

<sup>3</sup> Für die Fortschreibung einzelner Richtplangeschäfte genügt die Publikation im Amtsblatt.

### B. Nutzungsplanung

#### § 6<sup>9</sup> Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Das Volkswirtschaftsdepartement erlässt die kantonalen Nutzungspläne (§ 10 und 11 PBG) und Planungszonen (§ 12 PBG), soweit mehrere Sachgebiete betroffen sind oder nicht eine andere Stelle gemäss Abs. 2 und 3 zuständig ist. Ist die Zuständigkeit umstritten, entscheidet der Regierungsrat.

<sup>2</sup> Das Baudepartement erlässt kantonale Nutzungspläne und Planungszonen gemäss der Strassengesetzgebung.

<sup>3</sup> Das Umweltsdepartement erlässt kantonale Nutzungspläne und Planungszonen gemäss der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung.

#### § 7<sup>10</sup>

Das nach § 6 zuständige Departement erarbeitet die Planentwürfe und sorgt für die Koordination, indem es namentlich:

- a) verfahrensleitende Anordnungen trifft,
- b) umfassende Stellungnahmen einholt, und
- c) für eine inhaltliche Abstimmung sorgt.

### III. Kommunalplanung

#### A. Allgemeine Bestimmungen

##### § 8<sup>11</sup> Information und Mitwirkung

<sup>1</sup> Die Gemeinden orientieren die Öffentlichkeit periodisch über den Stand, die Ziele und den Ablauf ihrer Planungen (§ 2 Abs. 1 PBG).

<sup>2</sup> Im Planerlassverfahren erstattet die Gemeinde zudem Bericht über die Anregungen aus der Bevölkerung und wie diese berücksichtigt wurden.

<sup>3</sup> Die Gemeinden erstellen periodisch Übersichten zur räumlichen Entwicklung und geben die Ergebnisse dem Amt für Raumentwicklung bekannt.

##### § 9 Vorprüfungen und Genehmigungen

<sup>1</sup> Sieht das Gesetz oder diese Verordnung eine Vorprüfung oder eine Genehmigung vor, so überprüft die zuständige Stelle Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit kantonalen Plänen.

<sup>2</sup> Soweit erforderlich holt sie Mitberichte ein.

#### B. Richtplanung

##### § 10 Inhalt

<sup>1</sup> Der kommunale Richtplan gibt gesamtheitlich Auskunft über den Stand und die anzustrebende räumliche Entwicklung der Siedlung, der Landschaft, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung und der öffentlichen Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Er muss mit der kantonalen Planung übereinstimmen und die Planungen der Nachbargemeinden berücksichtigen.

<sup>3</sup> Bei geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben ist er zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

##### § 11<sup>12</sup> Verfahren

<sup>1</sup> Sofern die Gemeinde keine andere Zuständigkeit festlegt, erlässt der Gemeinderat den Richtplan.

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde erarbeitet den Richtplänenwurf und zieht die Versorgungswerke frühzeitig zur Planung bei. Der Entwurf kann dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung unterbreitet werden.

<sup>3</sup> Der Richtplänenwurf ist während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt zu machen. Jedermann kann sich dazu schriftlich äussern.

**§ 12** Genehmigung und Verbindlichkeit

Der Richtplan wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat für die kommunalen und kantonalen Behörden sowie die Behörden der Nachbargemeinden verbindlich.

*C. Nutzungsplanung*

**§ 13**<sup>13</sup> 1. Allgemeine Bestimmungen: Vorprüfung

<sup>1</sup> Nach dem Mitwirkungsverfahren (§ 25 Abs. 1 PBG) reicht der Gemeinderat den Entwurf für Zonen- und Erschliessungspläne mit den zugehörigen Vorschriften und einem Bericht dem Volkswirtschaftsdepartement zur Vorprüfung ein. Der Bericht hat sinngemäss den Anforderungen von Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)<sup>14</sup> zu entsprechen.

<sup>2</sup> Vorprüfungsberichte des Volkswirtschaftsdepartementes sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen.

**§ 14**<sup>15</sup> Abtrennung

<sup>1</sup> Will der Gemeinderat der Gemeindeversammlung Gebiete vorzeitig zur Beschlussfassung vorlegen, so sind in einem Bericht ans Amt für Raumentwicklung nachzuweisen, dass

- a) gegen diese Gebiete keine Einsprachen eingereicht wurden oder die Einsprachen rechtskräftig erledigt sind, und
- b) diese Gebiete ohne nachteilige Auswirkungen auf die noch verbleibenden Gebiete zur Abstimmung gebracht werden können.

<sup>2</sup> Neben einem Bericht sind die Pläne des Auflageverfahrens mit den zugehörigen Vorschriften sowie der Entwurf der zur Abstimmung gelangenden Pläne und Reglemente einzureichen.

<sup>3</sup> Die Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung ist öffentlich.

**§ 15**<sup>16</sup> Genehmigung

<sup>1</sup> Für die Genehmigung sind dem Regierungsrat die Pläne mit den zugehörigen Vorschriften sowie ein Bericht gemäss Art. 47 RPV einzureichen.

<sup>2</sup> Im Bericht ist zudem das Ergebnis des Auflageverfahrens darzustellen.

**§ 16**<sup>17</sup> 2. Zonenpläne: Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement fest, welche Zonen zu den Bauzonen gemäss § 18 PBG gehören.

<sup>2</sup> Ist ein Gebiet weder einer Bau-, Landwirtschafts- noch Schutzzone zugeordnet, so gilt es als übriges Gebiet, das den Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen unterliegt.

<sup>3</sup> Wird Land neu einer Bauzone zugewiesen oder die bisherige Nutzung wesentlich erhöht, so ist nötigenfalls der Erschliessungsplan gleichzeitig anzupassen.

#### **§ 17** Offene Bauzonen

<sup>1</sup> Die Gemeinden können Gebiete als blosse Wohn- oder gemischte Zonen ausscheiden. Die genaue Nutzungsart gemäss Baureglement wird in einem späteren Zeitpunkt durch einen Gestaltungsplan bestimmt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat prüft einen Gestaltungsplan in einer offenen Bauzone zusätzlich auf die Verträglichkeit und Einpassung in die Nachbarzonen und die Vereinbarkeit mit der Erschliessungsplanung.

#### **§ 18** Änderungen und Nachführungspflicht

<sup>1</sup> Geringfügige Korrekturen an Zonengrenzen und die Festlegung ungenauer Zonengrenzen bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates (§ 29 Abs. 2 PBG).

<sup>2</sup> Die Nutzungspläne sind in einer Gesamtübersicht periodisch nachzuführen.

#### **§ 19**<sup>18</sup> 3. Erschliessungspläne: Teilerschliessungspläne

<sup>1</sup> Erschliessungspläne für einzelne Gebiete oder für Teilbereiche der Erschliessung können erst dann erlassen werden, wenn die Gemeinde über einen für das ganze Baugebiet der Gemeinde genehmigten Erschliessungsplan verfügt. Über Ausnahmen entscheidet das Volkswirtschaftsdepartement.

<sup>2</sup> Für das Verfahren gelten die §§ 25 ff. PBG.

#### **§ 20** Ausgabenbewilligung

<sup>1</sup> Sollen zusammen mit dem Erschliessungsplan die Ausgaben einzelner Ausbaustapen bewilligt werden, so ist der Gemeindeversammlung für jede Etappe vorzulegen:

- a) ein Grobprojekt mit Angabe der notwendigen Ausgaben,
- b) bei Groberschliessungsstrassen die Angabe des Kostenanteils der Gemeinde (§ 44 Abs. 2 PBG) sowie der Beiträge Dritter,
- c) die Finanzierung und die Folgekosten.

<sup>2</sup> Die Gemeindeversammlung kann für verschiedene Groberschliessungsanlagen einen einzigen Verpflichtungskredit (Rahmenkredit) bewilligen.

<sup>3</sup> Im übrigen gelten die Vorschriften des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden vom 27. Januar 1994.<sup>19</sup>

#### **§ 21** Enteignungswirkung

<sup>1</sup> Für Land, das im Erschliessungsplan für Anlagen der Groberschliessung bestimmt ist, gelten die Abtretungspflicht und Eigentumsbeschränkungen gemäss § 32 ff. PBG.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann das Enteignungsrecht auch für solche Anlagen der Groberschliessung ausüben, die gemäss § 38 Abs. 2 PBG von den Grundeigentümern auf eigene Kosten durchzuführen sind.

*D. Gestaltungspläne*

**§ 22**<sup>20</sup> 1. Verfahren: Fakultative Vorprüfung

Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan vor der öffentlichen Auflage mit seiner Beurteilung dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung einreichen.

**§ 23** Vorentscheide

<sup>1</sup> Zur Abklärung wichtiger Planungsfragen kann dem Gemeinderat ein Gesuch um Vorentscheid zu einem Gestaltungsplan eingereicht werden.

<sup>2</sup> Das Gesuch um einen Vorentscheid ist gemäss § 30 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen.

<sup>3</sup> Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird der Vorentscheid auch gegenüber Dritten verbindlich.

**§ 24** Aufhebung

<sup>1</sup> Ein Gestaltungsplan kann auf Antrag einzelner Grundeigentümer aufgehoben werden, wenn bereits erstellte Bauten und Anlagen dem geltenden Planungs- und Baurecht entsprechen und berechtigtes Vertrauen in den Plan nicht verletzt wird.

<sup>2</sup> Das Gesuch um Aufhebung ist gemäss § 30 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen. Die Aufhebung bedarf der Genehmigung des Regierungsrates.

**§ 25** 2. Inhalt: Richtprojekt

Der Gesuchsteller hat die Realisierbarkeit des Gestaltungsplanes nachzuweisen. Dies kann durch ein Richtprojekt erfolgen.

**§ 26** Gestaltungsplan und Baugesuch

<sup>1</sup> Der Entwurf eines Gestaltungsplanes und darauf gestützte Baugesuche können gleichzeitig öffentlich aufgelegt werden.

<sup>2</sup> Eine Baubewilligung darf jedoch erst erteilt werden, wenn der Gestaltungsplan rechtskräftig genehmigt ist.

## IV. Erschliessung

### A. Durchführung der Erschliessung

#### § 27 Groberschliessungsanlagen

<sup>1</sup> Anlagen der Groberschliessung sind in der Regel ins Eigentum der Gemeinde oder eines konzessionierten Versorgungswerkes zu übernehmen.

<sup>2</sup> Ist nicht die Gemeinde, sondern ein Dritter Eigentümer einer Groberschliessungsanlage, so sind Zuständigkeit, Verfahren und Kostenbeteiligung für deren Ausbau, Unterhalt und Betrieb vertraglich, in einem Reglement oder durch Verfügung festzulegen. Gleichzeitig kann die Übernahme der Anlage durch die Gemeinde vorgesehen werden.

<sup>3</sup> Kommt der Dritte seinen Verpflichtungen nicht zeitgerecht nach, so ist die Gemeinde ermächtigt, anstelle des Dritten den Ausbau vorzunehmen. Sie legt die Kostenbeteiligung des Dritten und allenfalls die Bedingungen der Übernahme der Anlage fest.

#### § 28 Vorzeitige Mitbenützung und Besitzeseinweisung

<sup>1</sup> Die zuständige Schatzungskommission des Bezirkes bewilligt die vorzeitige Mitbenützung der Erschliessungsanlage und die Besitzeseinweisung (§ 41 PBG), wenn die Enteignungsverfügung des Gemeinderates rechtskräftig ist und die mutmassliche Entschädigungssumme hinterlegt oder sichergestellt wird sowie die erforderlichen Beweise erhoben sind. Für den Zeitraum bis zum definitiven Entscheid ist eine Unterhaltsregelung zu treffen.

<sup>2</sup> Der Entscheid kann innert zehn Tagen nach seiner Zustellung beim Verwaltungsgericht mit Beschwerde angefochten werden.

### B. Konzessionen mit Versorgungswerken

#### § 29 <sup>21</sup> Fakultative Vorprüfung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Reglemente zur Erteilung von Konzessionsverträgen und einzelne Konzessionsverträge dem Volkswirtschaftsdepartement zur Vorprüfung einreichen.

<sup>2</sup> Der Konzessionär kann zur Stellungnahme eingeladen werden.

#### § 30 Beschlussfassung und Genehmigung

<sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung beschliesst über:

- a) Reglemente zur Erteilung von Konzessionsverträgen,
- b) Konzessionsverträge, die sich nicht auf ein Reglement stützen.

<sup>2</sup> Reglemente und Konzessionsverträge gemäss Abs. 1 Bst. b bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

## V. Kantonale Bauvorschriften

### A. Abstandsvorschriften

#### § 31 Gültigkeit der kantonalen Messweisen

<sup>1</sup> Die im Gesetz geregelten Messweisen sind für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich

<sup>2</sup> Sieht das Baureglement der Gemeinde weitere Nutzungsmasse wie Firshöhen usw. vor, sind für deren Messweise kantonal bereits bestimmte Vorgaben (Messpunkte usw.) zu verwenden.

#### § 32<sup>22</sup> Abweichungen von kantonalen Mindestvorschriften

<sup>1</sup> Begründete Fälle im Sinne von § 52 Abs. 2 Bst. b PBG liegen namentlich vor, wenn

- a) bereits bestehende Bauten die kantonalen Mindestvorschriften unterschreiten;
- b) in Dorfkernen die Bildung geschlossener Strassenzüge ermöglicht werden soll.

<sup>2</sup> Das Volkswirtschaftsdepartement prüft alle Abweichungen von kantonalen Mindestvorschriften im Rahmen der Vorprüfung und hört die zuständigen kantonalen Amtsstellen oder Bezirke an.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat genehmigt die Abweichungen zusammen mit dem Zonenplan und den zugehörigen Vorschriften (§§ 25 und 28 PBG).

#### § 33 Grenzabstand

<sup>1</sup> Bei über die Fassade vorspringenden Gebäudeteilen wird die Ausladung, die mehr als 1.50 m beträgt, zum Grenzabstand hinzugerechnet.

<sup>2</sup> Für Vordächer zu Hauseingängen und Balkone, die mit Stützen auf den gewachsenen oder gestalteten Boden abgestützt werden, gilt § 59 Abs. 2 PBG.

#### § 34 Gewässerabstand

<sup>1</sup> Für die Bemessung der Gewässerabstände gegenüber Seen und fliessenden Gewässern ist § 59 PBG sinngemäss anwendbar.

<sup>2</sup> Bei Seen umfasst die Wasserzone das vom Wasser bespülte Gebiet, gleichgültig, ob es sich um öffentlichen oder privaten Strandboden handelt. Als Grenze der Wasserzone gilt die Vermarkung. Wo diese seewärts vom mittleren Wasserstand verläuft, gilt der mittlere Wasserstand als Grenze. Für den Sihlsee gilt die Kote 889.34 m über Meer und für den Wägitalersee die Kote 901.00 m über Meer als Grenze der Wasserzone (§ 66 PBG).

<sup>3</sup> Gegenüber eingedolten Gewässern ist der Gewässerabstand mittels Baulinien festzulegen. Fehlen Baulinien, so beträgt der Abstand 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung.

**§ 35**<sup>23</sup> Waldabstand

<sup>1</sup> Die Waldgrenzen werden gemäss den Bestimmungen der Waldgesetzgebung festgestellt. Das Verfahren erfolgt im Einzelfall auf Gesuch hin oder generell beim Erlass von Zonenplänen.

<sup>2</sup> Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der im Waldfeststellungsverfahren vermessenen Stockgrenze.

<sup>3</sup> In den Grundbuchplänen und in den Zonenplänen werden in der Regel die Stock- und Waldgrenze eingetragen. In den Zonenplänen kann zusätzlich eine Waldabstandslinie eingezeichnet werden.

*B. Besondere Anforderungen an Bauten***§ 36**<sup>24</sup> Behindertengerechtes Bauen

<sup>1</sup> Beim behindertengerechten Bauen sind insbesondere die Bedürfnisse der Körper-, Hör- und Sehbehinderten zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Für die baulichen Anforderungen gelten die Normen über behindertengerechtes Bauen als Richtlinien.

<sup>3</sup> Das Volkswirtschaftsdepartement bezeichnet die Normen.

**§ 37** Hochhäuser

<sup>1</sup> Jedem Baugesuch für ein Hochhaus ist eine Darstellung des Schattenwurfes (Schattendiagramm) beizulegen.

<sup>2</sup> Das Schattendiagramm hat den Schattenwurf auf die umliegenden Grundstücke und Bauten zwischen 9.00 und 16.00 Uhr zur Tag- und Nachtgleiche (21. März und 23. September) darzustellen.

*C. Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen*<sup>25</sup>**§ 37a**<sup>26</sup> Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten und geschützter Bauten

<sup>1</sup> Im Rahmen des Bundesrechts sind zulässig:

- a) landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind (Art. 24d Abs. 1 RPG);
- b) die vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlagen, die im Kantonalen Inventar der geschützten Bauten und Objekte (KIGBO) aufgeführt sind (Art. 24d Abs. 2 RPG).

<sup>2</sup> Bewilligungen nach Absatz 1 dürfen nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 24d Abs. 3 RPG kumulativ erfüllt sind.

## VI. Baubewilligungsverfahren

### A. Ordentliches Verfahren <sup>27</sup>

#### § 38 <sup>28</sup> Baueingabe und Vollständigkeitsprüfung

<sup>1</sup> Baugesuche für alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind auf dem offiziellen Gesuchsformular bei der Gemeinde einzureichen. Bei anderen Stellen eingereichte Gesuche sind unverzüglich an die zuständige Gemeinde weiterzuleiten.

<sup>2</sup> Die Gemeinde prüft die Gesuchsunterlagen auf ihre formelle Vollständigkeit.

<sup>3</sup> Sind die Unterlagen vollständig, publiziert die Gemeinde das Gesuch.

#### § 39 <sup>29</sup> Koordinationssitzung

<sup>1</sup> Die Baugesuchszentrale beurteilt an wöchentlichen Koordinationssitzungen zusammen mit den kantonalen Fachstellen, ob ein Gesuch grundsätzlich weiter behandelt werden kann oder der Ergänzung bedarf.

<sup>2</sup> Ergänzende Unterlagen sind der Gemeinde einzureichen, die diese an die Baugesuchszentrale weiterleitet.

#### § 40 <sup>30</sup> Stellungnahmen der Fachstellen

<sup>1</sup> Die kantonalen Fachstellen beurteilen ein Bauvorhaben auf die Vereinbarkeit mit jenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, für die sie zuständig sind.

<sup>2</sup> In der Stellungnahme an die Baugesuchszentrale ist festzuhalten, ob:

- a) das Bauvorhaben zu bewilligen oder zu verweigern ist;
- b) Nebenbestimmungen in die kantonale Baubewilligung aufzunehmen sind;
- c) eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

<sup>3</sup> Für Bereiche, die in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen, kann eine kantonale Fachstelle die Aufnahme einer Bestimmung in die kommunale Baubewilligung beantragen.

#### § 41 <sup>31</sup> Einsprache- und Beschwerdeverfahren

<sup>1</sup> Die Gemeinde hat Einsprachen gegen ein Bauvorhaben umgehend der Baugesuchszentrale zuzustellen und beim Gesuchsteller eine Vernehmlassung einzuholen. Die Vernehmlassung ist ebenfalls der Baugesuchszentrale zuzustellen.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen leitet die Baugesuchszentrale die Behandlung von Einsprachen, bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die Gemeinde.

<sup>3</sup> Das Amt für Raumentwicklung vertritt den Kanton in Beschwerdeverfahren. Es zieht nach Bedarf die kantonalen Fachinstanzen bei.

**§ 42**<sup>32</sup> Fristunterbruch

Die Zeit für die Ergänzung von Baugesuchsunterlagen und für Fristerstreckungen wird nicht an die Verfahrensdauer angerechnet.

**§ 43**<sup>33</sup> Kantonale Baubewilligung

<sup>1</sup> Das Amt für Raumentwicklung verfasst gestützt auf die Stellungnahmen der kantonalen Fachinstanzen die kantonale Baubewilligung.

<sup>2</sup> Ergibt sich bei einem Bauvorhaben ein Widerspruch zwischen einzelnen Stellungnahmen, so entscheidet das Volkswirtschaftsdepartement.

<sup>3</sup> In der kantonalen Baubewilligung werden die Gebühren und Auslagen der kantonalen Stellen gesamthaft festgelegt.

<sup>4</sup> Die Vorteilsabgaben nach der Strassengesetzgebung und der Ausgleich nach der Waldgesetzgebung können separat festgelegt werden.

**§ 44**<sup>34</sup> Technische Bewilligungen und Baufreigabe

<sup>1</sup> Technische Bewilligungen (§ 81 Abs. 3 PBG) sind ergänzende Konkretisierungen der Baubewilligung, welche Erschliessung, Lage, Dimension und Erscheinungsbild eines Bauvorhabens nicht verändern.

<sup>2</sup> In der Baubewilligung ist festzustellen, welche technischen Bewilligungen für die Baufreigabe vorbehalten bleiben.

<sup>3</sup> Die technischen Bewilligungen werden der Gemeinde durch die Baugesuchszentrale zur Eröffnung an die Gesuchsteller und zur Baufreigabe zugestellt.

*B. Meldeverfahren*<sup>35</sup>**§ 45**<sup>36</sup> Meldeverfahren

<sup>1</sup> Der Gemeinde gemeldete, geringfügige Bauvorhaben sind umgehend der Baugesuchszentrale weiterzuleiten.

<sup>2</sup> Ein einer unzuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes, geringfügiges Bauvorhaben ist unverzüglich an die zuständige Stelle weiterzuleiten mit dem Hinweis an den Gesuchsteller, dass dadurch die Widerspruchsfrist gemäss § 75 Abs. 6 PBG verlängert wird.

<sup>3</sup> Im Widerspruch ist dem Gesuchsteller mitzuteilen, ob das Bauvorhaben materielle Bauvorschriften verletzt oder in welches andere Verfahren das Bauvorhaben verwiesen wird.

*C. Anwendbares Verfahren*<sup>37</sup>**§ 45a**<sup>38</sup> Luft-Wasser-Wärmepumpen

<sup>1</sup> Die Bewilligungsbehörde erteilt die Bewilligung für Luft-Wasser-Wärmepumpen (LWP) innerhalb der Bauzone im:

- a) vereinfachten oder ordentlichen Verfahren, wenn sich die LWP ausserhalb einer Baute befindet;
- b) Meldeverfahren, wenn sich die LWP innerhalb einer Baute befindet.

## 400.111

---

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzone erteilt die Bewilligungsbehörde die Bewilligung im Meldeverfahren, wenn sich die LWP innerhalb einer umschlossenen Baute befindet. In den übrigen Fällen findet das ordentliche Baubewilligungsverfahren Anwendung.

### *D. Kantonale Zuständigkeiten* <sup>39</sup>

#### **§ 46** <sup>40</sup> Baugesuche ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> Die Baugesuchszentrale weist Baugesuche ausserhalb der Bauzonen zur raumplanerischen Beurteilung den zuständigen Ämtern gemäss Anhang dieser Verordnung zu.

<sup>2</sup> Das Amt für Landwirtschaft ist für landwirtschaftliche Bauvorhaben und das Amt für Gewässer für Bauvorhaben in und an fliessenden Gewässern zuständig.

<sup>3</sup> Das Amt für Raumentwicklung ist zuständig für alle übrigen Bauvorhaben.

#### **§ 47** <sup>41</sup> Zustimmung zu Ausnahmen

<sup>1</sup> Für die vorgängige Zustimmung zu Ausnahmen im Sinne von § 76 Abs. 3 PBG hat die Gemeinde der Baugesuchszentrale spätestens für die Koordinationsitzung einzureichen:

- a) Begründung der Bauherrschaft für die beanspruchte Ausnahme;
- b) Stellungnahme der Gemeinde;
- c) alle für die Beurteilung erforderlichen Planunterlagen.

<sup>2</sup> Über die Zustimmung wird mit der kantonalen Baubewilligung entschieden.

<sup>3</sup> Zu Ausnahmen vom Waldabstand nimmt das Amt für Wald und Natur, zu den übrigen Ausnahmen das Amt für Raumentwicklung Stellung.

#### **§ 48** <sup>42</sup> Ausnahmen nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz

<sup>1</sup> Das Amt für Gewässer ist zuständige Bewilligungsbehörde für die Beseitigung von Ufervegetation an Gewässern.

<sup>2</sup> Es ist überdies zuständig für die Beurteilung von Eingriffen in aquatische Lebensräume nach Art. 18 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966.<sup>43</sup>

<sup>3</sup> Im Übrigen beurteilt das Amt für Wald und Natur Gesuche nach Art. 22 NHG.

### *E. Bauabnahme* <sup>44</sup>

#### **§ 48a** <sup>45</sup>

<sup>1</sup> Die Bauabnahme (§ 88 Abs. 1 PBG) hat innert sechs Monaten nach Bauvollendung stattzufinden.

<sup>2</sup> Die Frist wird mit dem Bezug der Baute ausgelöst.

<sup>3</sup> Die Gemeinden sind für eine koordinierte Bauabnahme besorgt. Sie stellen das Protokoll der Schnurgerüstabnahme und der Abnahme nach Bauvollendung umgehend der Baugesuchszentrale zu.

## VII. Schlussbestimmungen

### § 49<sup>46</sup> Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Bestehende Reglemente zur Erteilung von Konzessionsverträgen und Konzessionsverträge, die vor dem 26. April 1994 erlassen und vom Regierungsrat noch nicht genehmigt wurden, bleiben bis zu ihrer nachträglichen Genehmigung in Rechtskraft.

<sup>2</sup> Sie sind spätestens innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

### § 50<sup>47</sup> Aufhebung von Erlassen

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden aufgehoben:

- a) Regierungsratsbeschluss über die Errichtung einer kantonalen Baukontrolle vom 18. September 1972;<sup>48</sup>
- b) Verordnung zum Schutz der Seeufer im Kanton Schwyz vom 16. August 1978.<sup>49</sup>

### § 51<sup>50</sup> Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1998 in Kraft.<sup>51</sup>

<sup>2</sup> Sie wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzssammlung aufgenommen.

#### *Übergangsbestimmung zur Änderung vom 18. Juni 2008*

Die beim Inkrafttreten dieser Änderung hängigen kantonalen Nutzungsplanverfahren werden von den neu zuständigen Departementen gemäss § 6 fortgeführt.

### Anhang<sup>52</sup>

*Aufteilung der Zuständigkeiten für die Stellungnahme zu Baugesuchen ausserhalb der Bauzonen gemäss § 46, insbesondere zwischen Amt für Landwirtschaft (AFL), Amt für Raumentwicklung (ARE) und Amt für Gewässer*

	AFL	ARE
<i>Wohnhaus</i>		
- Landwirtschaftsbetrieb (inklusive Gemüse-, Garten-, Obst- oder Rebbau) mit Arbeitsaufkommen gemäss Art. 7 BGG <sup>53</sup>	x	
- Landwirtschaftsbetrieb (inklusive Gemüse-, Garten-, Obst- oder Rebbau) mit tieferem Arbeitsaufkommen		x
- Land verpachtet		x

## 400.111

---

### *Stall*

- Neubau, Anbau oder Umbau von Stallgebäuden (inklusive Kleintierställe) x

### *Zweckänderung*

- Nichtlandwirtschaftliche Gebäude zu landwirtschaftlicher Nutzung (Wohnraum, Tierhaltung usw.) x
- Landwirtschaftliche Gebäude zu teilweise nichtlandwirtschaftlicher Nutzung (innere Aufstockung) x
- Landwirtschaftliche Gebäude zu vollständig nichtlandwirtschaftlicher Nutzung x

### *Weitere Bauten*

- Alpegebäude (landwirtschaftliche Nutzung/innere Aufstockung) x
- Alpegebäude (nichtlandwirtschaftliche Nutzung) x
- Remise/Garage (zu Landwirtschaftsbetrieb) x
- Futtersilo x
- Jauchegrube x
- Neue Bauten für innere Aufstockungen (Maststall, Fischzucht) x
- Nichtlandwirtschaftliche Bauten (Wohn- und Ferienhäuser, Gewerbebauten usw.) x
- Bauten und Anlagen im Waldareal x

### *Anlagen*

- Güterwege, Alpwege, Bewirtschaftungswege (landwirtschaftlich bedingt) x
- Erschliessungsstrassen für Bauzonen, Militär, Gewerbebetriebe und nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten x
- Bodenveränderungen (eindeutig nichtlandwirtschaftlich) x
- Bodenveränderungen (übrige) x
- Panzersperren beseitigen:
  - landwirtschaftliche Nutzung x
  - nichtlandwirtschaftliche Nutzung (Lagerplatz usw.) x

### *Vorabklärungen*

- Im Rahmen der Vorabklärung gilt es, durch gezielte Fragen (Landflächen, Tierhaltung, Beruf usw.) festzustellen, ob es sich um ein landwirtschaftliches oder nichtlandwirtschaftliches Bauvorhaben handelt. Der Gesuchsteller kann somit eindeutig der zuständigen Amtsstelle zugewiesen werden, damit eine effiziente Beratung erfolgen kann.

## Eingriffe in Gewässer

Alle technischen Eingriffe in fliessende Gewässer (Gewässerverbauungen, Renaturieren von Bächen usw.); Anlagen in und an Bächen/Flüssen; Unterirdische Anlagen in Seen für Wasserentnahmen (Wärmepumpen); Anlagen zur Grundwasserentnahme.

x

<sup>1</sup> GS 19-253 mit Änderungen vom 3. Juli 2001 (mit USG-VV; GS 20-157), vom 7. Januar 2002 (mit VV Aufgaben und Gliederung der Departemente, GS 20-196), vom 23. September 2003 (GS 20-424, vom 21. Dezember 2004 (GS 20-625), vom 18. Juni 2008 (GS 22-19), vom 31. August 2010 (GS 22-113), vom 21. Dezember 2011 (GS 23-24), vom 3. Juni 2020 (RRB Anpassung diverser Erlasse aufgrund der Reorganisation des Umweltdepartements, GS 26-7i), vom 23. Juni 2020 (Wasserverordnung, GS 26-10a) und vom 1. Juni 2021 (GS 26-49).

<sup>2</sup> Ingress in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>3</sup> SRSZ 400.100.

<sup>4</sup> SR 700.

<sup>5</sup> Abs. 3 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>6</sup> Abs. 1 bis 3 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>7</sup> Abs. 1 bis 3 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>8</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>9</sup> Fassung vom 18. Juni 2008 (Überschrift sowie Abs. 2 und 3 neu).

<sup>10</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>11</sup> Abs. 3 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>12</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>13</sup> Abs. 1 und 2 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>14</sup> SR 700.1.

<sup>15</sup> Abs. 1 und 3 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>16</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>17</sup> Abs. 3 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>18</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>19</sup> SRSZ 153.100.

<sup>20</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>21</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>22</sup> Abs. 1, 2 und 3 (neu) in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>23</sup> Abs. 2 und 3 in der Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>24</sup> Abs. 3 neu eingefügt am 18. Juni 2008.

<sup>25</sup> Neu eingefügt am 23. September 2003.

<sup>26</sup> Neu eingefügt am 23. September 2003.

<sup>27</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>28</sup> Fassung vom 18. Juni 2008 (Abs. 3 neu).

<sup>29</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>30</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>31</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>32</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.

<sup>33</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.

## 400.111

---

- <sup>34</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.
- <sup>35</sup> Neu eingefügt am 18. Juni 2008.
- <sup>36</sup> Fassung vom 18. Juni 2008.
- <sup>37</sup> Neu eingefügt am 1. Juni 2021.
- <sup>38</sup> Neu eingefügt am 1. Juni 2021.
- <sup>39</sup> Fassung vom 1. Juni 2021.
- <sup>40</sup> Abs. 1 und 3 in der Fassung vom 18. Juni 2008; Abs. 2 in der Fassung vom 3. Juni 2020.
- <sup>41</sup> Abs. 1 und 2 in der Fassung vom 18. Juni 2008; Abs. 3 in der Fassung vom 3. Juni 2020.
- <sup>42</sup> Fassung vom 23. Juni 2020.
- <sup>43</sup> SR 451.
- <sup>44</sup> Fassung vom 1. Juni 2021.
- <sup>45</sup> Neu eingefügt am 31. August 2010. Abs. 3 in der Fassung vom 21. Dezember 2011.
- <sup>46</sup> Fassung vom 18. Juni 2008 (bisheriger § 47 wird zu § 49).
- <sup>47</sup> Fassung vom 18. Juni 2008 (bisheriger § 48 wird zu § 50).
- <sup>48</sup> GS 16-161.
- <sup>49</sup> GS 17-72, 788, 18-124, 256.
- <sup>50</sup> Fassung vom 18. Juni 2008 (bisheriger § 49 wird zu § 51).
- <sup>51</sup> Änderungen vom 3. Juli 2001 sind am 1. Juli 2001 (Abl 2001 1197), vom 7. Januar 2002 am 1. Januar 2002 (Abl 2002 54), vom 23. September 2003 am 3. Oktober 2003 (Abl 2003 1538), vom 21. Dezember 2004 am 1. Januar 2005 (Abl 2004 2194, vom 18. Juni 2008 am 1. Juli 2008 (Abl 2008 1323), vom 31. August 2010 am 1. Januar 2011 (Abl 2010 2034), vom 21. Dezember 2011 am 1. Januar 2012 (Abl 2011 2739), vom 3. Juni 2020 am 1. Juli 2020 (Abl 2020 1478), vom 23. Juni 2020 am 1. Juli 2020 (Abl 2020 1606) und vom 1. Juni 2021 am 1. Juli 2021 (Abl 2021 1586) in Kraft getreten.
- <sup>52</sup> Fassung vom 3. Juni 2020.
- <sup>53</sup> Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, SR 211.412.11.