

---

## Planungs- und Baugesetz <sup>1</sup>

---

(Änderung vom 27. März 2024)

*Der Kantonsrat des Kantons Schwyz,*

nach Einsicht in Bericht und Vorlage des Regierungsrates,

*beschliesst:*

### I.

Das Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

#### § 4a (neu) 3. Digitalisierung und Rechtswirkung

<sup>1</sup> Grundlagen und Planungsmittel werden digital erstellt und nachgeführt.

<sup>2</sup> Pläne sind aus den digitalen Daten erstellte grafische Auszüge. Solange der Regierungsrat nichts anderes bestimmt, kommt nur dem grafischen Auszug Rechtswirkung zu.

<sup>3</sup> Raumplanungsdaten werden von den kantonalen und kommunalen Behörden sowie den weiteren Planungsträgern gegenseitig abgegeben. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

#### § 21 Abs. 2 Bst. a

<sup>2</sup> (Mindestens muss es Vorschriften enthalten über:)

a) die Bauweise und die Nutzungsart in den einzelnen Zonen;

#### § 24 Abs. 2

<sup>2</sup> Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

#### § 25 Überschrift, Abs. 1 bis 4 (neu)

1. Zonen- und Erschliessungsplan

a) Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage- und Einspracheverfahren

<sup>1</sup> Der Gemeinderat informiert die Öffentlichkeit über die Zielsetzungen seiner Planungen und nimmt dazu Einwendungen und Vorschläge im Sinne einer partizipativen Planung entgegen. Die Strategie der Gemeindeentwicklung wird durch Veröffentlichung bekannt gemacht.

---

<sup>2</sup> Nach Prüfung dieser Eingaben arbeitet er den Entwurf für Zonen- und Erschliessungspläne sowie für die zugehörigen Vorschriften aus und unterbreitet ihn dem zuständigen Departement zur Vorprüfung. Über den Stand der Planung ist periodisch zu informieren.

Bisherige Abs. 2 und 3 werden zu Abs. 3 und 4.

#### **§ 27 Abs. 1**

<sup>1</sup> Nach der Behandlung der Einsprachen und Beschwerden bis und mit den Entschieden des Verwaltungsgerichts legt der Gemeinderat den Entwurf den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vor. Er kann jedoch all jene Gebiete, die nach Abschluss des Einspracheverfahrens unbestritten geblieben sind, den Stimmberechtigten vorzeitig zur Beschlussfassung vorlegen, sofern dies planerisch sinnvoll ist. Das vom Regierungsrat bezeichnete Amt ist vorgängig anzuhören.

#### **§ 28 Überschrift und Abs. 3 (neu)**

d) Genehmigung des Regierungsrates und Fortsetzung des Rechtsmittelverfahrens

<sup>3</sup> Das Verwaltungsgericht koordiniert seine in der Sache getroffenen Entscheide mit der Genehmigung des Regierungsrates und eröffnet sie den Parteien mit der Rechtsmittelbelehrung.

#### **§ 36d Abs. 4 und 5 (neu)**

<sup>4</sup> Ebenfalls keine Mehrwertabgabe geschuldet ist, wenn:

- a) der Zonenplan mit den tatsächlichen, rechtmässig bestehenden Gegebenheiten vor Ort in Übereinstimmung gebracht wird;
- b) die Zonenplanänderung aufgrund der Überführung in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfolgt.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat kann für den Vollzug Vorschriften erlassen und Richtlinien als verbindlich erklären.

#### **§ 62 Abs. 2 (neu)**

<sup>2</sup> Die ungleiche Verteilung des Grenzabstands ist auch gegenüber Nichtbauzonen zulässig.

#### **§ 66 Abs. 1 bis 4**

<sup>1</sup> Bei Fliessgewässern und Seen entspricht der Gewässerabstand dem Gewässerraum nach dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wurde, ist kein Gewässerabstand einzuhalten.

---

Bisherige Abs. 3 und 4 werden aufgehoben. Abs. 5 und 6 werden zu Abs. 3 und 4.

**§ 67a** (neu) 6. Zonengrenzabstand

<sup>1</sup> Der Zonengrenzabstand beträgt für Hauptbauten 1.50 m und für Nebenbauten 0.50 m.

<sup>2</sup> Die Messweise richtet sich nach § 59, wobei Abs. 2 nicht zur Anwendung gelangt.

**§ 68** Überschrift

7. Andere Abstandsvorschriften

**§ 81** Abs. 2 bis 4

<sup>2</sup> Stellt die Bewilligungshürde oder eine kantonale Amtsstelle Hinderungsgründe fest, die der Bewilligung des Baugesuchs entgegenstehen und die sich nicht mit Nebenbestimmungen beseitigen lassen, teilt sie dies dem Gesuchsteller zur Wahrung des rechtlichen Gehörs unverzüglich mit und informiert die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Amtsstelle. Der Gesuchsteller kann sein Gesuch ändern, zurückziehen oder einen Entscheid verlangen.

Bisherige Abs. 2 und 3 werden zu Abs. 3 und 4.

**§ 82** Überschrift, Abs. 1, 2 und 3 (neu)

f) Beschwerde; missbräuchliche Rechtsmittel

<sup>1</sup> Gegen die kommunale und kantonale Baubewilligung sowie den Einspracheentscheid kann nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes Beschwerde an den Regierungsrat erhoben werden. Der Beschwerde kommt unter Vorbehalt von § 85 Abs. 1 aufschiebende Wirkung zu.

<sup>2</sup> Bei offensichtlich rechtsmissbräuchlichen Einsprachen und Rechtsmitteln richtet sich der Parteikostenersatz nach § 74 Abs. 3 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

<sup>3</sup> Wer offensichtlich rechtsmissbräuchlich Einsprachen und Rechtsmittel gegen ein Bauvorhaben erhebt, hat dem Bauherrn nach den Vorschriften des Bundeszivilrechts (Art. 41 ff. OR) Schadenersatz zu leisten. Über Schadenersatz entscheidet der Zivilrichter.

**§ 85** Abs. 1

---

<sup>1</sup> Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und der Entscheid über öffentlich-rechtliche Einsprachen rechtskräftig sind. Wird Beschwerde erhoben, kann die Beschwerdeinstanz auf Gesuch hin oder von Amtes wegen den Baubeginn ganz oder teilweise bewilligen.

**§ 91 Abs. 3**

<sup>3</sup> Das vom Regierungsrat bezeichnete Amt betreibt elektronische Plattformen zur Abwicklung des Baubewilligungs-, Planungs- und Mehrwertabgabeverfahrens nach diesem Gesetz. Die Kosten für die Einführung und den Betrieb dieser Plattformen tragen Kanton und Gemeinden nach verhältnismässigen Anteilen.

**II.**

Das Verwaltungsrechtspflegegesetz wird wie folgt geändert:

*§ 74 Abs. 3 (neu)*

*<sup>3</sup> Ausnahmsweise spricht die Behörde der obsiegenden Partei auf deren Antrag vollen Parteikostenersatz zu, wenn die Partei nachweist, dass die Einsprache oder das Rechtsmittel offensichtlich rechtsmissbräuchlich erhoben wurde.*

**III.**

<sup>1</sup> Dieser Beschluss unterliegt dem Referendum gemäss §§ 34 oder 35 der Kantonsverfassung.

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

<sup>3</sup> Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Im Namen des Kantonsrates  
Der Präsident: Jonathan Prelicz  
Der Protokollführer: Dr. Paul Weibel

<sup>1</sup> GS 27-31.

<sup>2</sup> SRSZ 400.100.

<sup>3</sup> SR 814.20.