Gemeinde Galgenen

Teilrevision Baureglement

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung

R+K
Die Raumplaner.

R+K
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

365-12.1
20. Mai 2025

Impressum

Auftrag Gemeinde Galgenen Revision Baureglement

Auftraggeberin Gemeinde Galgenen
Tischmacherhof 4
8854 Galgenen

Auftragnehmerin

R+K	R+K	R+K
Raumplanung AG	Raumplanung AG	Raumplanung AG
Poststrasse 4	Im Aeuli 3	Oberalpstrasse 81
8808 Pfäffikon SZ	7304 Maienfeld GR	6490 Andermatt UR
T 055 415 00 15	T 081 302 75 80	T 041 887 00 27

Bearbeitung Marcel Rust, Moritz Eicher, Gina Meili

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
1.1	Ausgangslage und Ziele	4
1.2	Nutzungsplanverfahren	5
1.3	Bestandteile der Teilrevision	6
2.	**Grundlagen Kanton**	**7**
2.1	Planungs- und Baugesetz (PBG)	7
2.2	Planungs- und Bauverordnung (PBV)	7
3.	**Revision Baureglement**	**8**
3.1	Redundanzen	8
3.2	Wesentliche Änderungen	8
3.3	Redaktionelle Hinweise	12

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziele

rechtsgültiges Baureglement

Das rechtsgültige Baureglement stammt aus dem Jahr 1990. Mit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollte auch das Baureglement umfassend überarbeitet werden. Diese Absicht konnte aufgrund der fehlende Zustimmung der Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung im Jahr 2014 nicht umgesetzt werden. Die letzte Anpassung des Baureglements erfolgte 2018 und umfasste die Festlegung der Gewässerraumzone und der Gefahrenzonen (genehmigt mit RRB Nr. 665 vom 18. September 2018).

Anlass

Weil das Baureglement nach wie vor Anpassungsbedarf hat, liess der Gemeinderat die notwendigen, redaktionellen Anpassungen am 7. Dezember 2018 durch das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz vorprüfen. Die Anpassungen wurden jedoch zurückgestellt, da der Kanton Schwyz der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten war und eine Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in Aussicht gestellt wurde. Mit dem Entscheid des Kantonsrats im Jahr 2022, aus der IVHB auszutreten, soll die Teilrevision des Baureglements nun wieder an die Hand genommen werden.

Ziele der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision des Baureglements sollen Redundanzen mit dem übergeordneten Recht eliminiert sowie redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen die sich aus der Vollzugspraxis ergeben haben, vorgenommen werden.

Nicht Gegenstand der Teilrevision

Anpassungen am Baureglement die sich massgeblich auf die Einwohner- und Beschäftigtendichte in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen auswirken, eine allfällige Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen oder die Abstimmung der Kernzonenregelungen gemäss Richtplan Siebnen sollen mit der nächsten Revision der Nutzungsplanung geprüft werden, gestützt auf den noch zu erarbeitenden kommunalen Richtplan.

1.2 Nutzungsplanverfahren

Für die Teilrevision des Baureglements ist das Nutzungsplanverfahren nach § 25 ff PBG mit folgenden Verfahrensschritten durchführen:

Die Ergebnisse aus den einzelnen Verfahrensschritten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Vorprüfung

Ein erster Entwurf der redaktionellen Anpassungen des Baureglements wurde durch das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz am 7. Dezember 2018 abschliessend vorgeprüft. Die vorliegende Fassung der redaktionellen Anpassungen des Baureglements wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 12. Mai 2025 dem Volkswirtschaftsdepartement zur Vorprüfung unterbreitet. Das Ergebnis ist im Vorprüfungsbericht vom xx.xxxx. 2025 festgehalten.

Mitwirkung

Gleichzeitig mit der Vorprüfung wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Unterlagen zur Teilrevision wurden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und konnten auf der Homepage der Gemeindeverwaltung eingesehen werden (Amtsblatt Nr. 21 vom 23. Mai 2025). Innert Frist wurden xy Eingaben eingereicht.

öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Teilrevision des Baureglements erfolgt vom xx. xxxx bis xx. xxxx 2025 während 30 Tagen (Amtsblatt Nr. xx vom xx. xxxx 2025). Innert Frist wurden xy Einsprachen eingereicht.

Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom xx. xxxx 2025 wurde die Teilrevision des Baureglement an die Urnenabstimmung überwiesen.

Urnenabstimmung

Die Teilrevision des Baureglement wurde an der Urnenabstimmung xx. xxxx 2026 mit xy Ja- zu xy Nein-Stimmen angenommen/abgelehnt.

1.3 Bestandteile der Teilrevision

Verbindliche Unterlagen (Gegenstand der Beschluss-fassung)

- Baureglement (wird nach Vorprüfung und Mitwirkung fertiggestellt)

Orientierende Unterlagen

- Synoptische Darstellung vom 12. Mai 2025
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. Mai 2025

2. Grundlagen Kanton

2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Für die Teilrevision des Baureglements sind insbesondere nachstehende Vorgaben des kantonalen Rechts zur berücksichtigen:

Mindestinhalt BauR

Gemäss § 21 PBG vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100), enthält das Baureglement Bestimmungen, die den Zonenplan näher umschreiben (Abs. 1).
Es muss mindestens Vorschriften enthalten über (Abs. 2):

a) die Bauweise und die Nutzungsart in den einzelnen Zonen;
b) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes;
c) das Mass der in den einzelnen Zonen zulässigen Immissionen;
d) die Pflicht zur Anlage von Kinderspielplätzen und von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie über die Höhe von Ersatzabgaben.

Die Gemeinden können Leistungen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung einführen und insbesondere den Erwerb von Land für den Wohnungsbau verbilligen (Abs. 3).

§ 24 Abs. 4 PBG

Die Gemeinden können im Zonenplan oder Baureglement für bestimmte Gebiete oder für grössere Bauten und Anlagen die Gestaltungsplanpflicht einführen.

§ 52 PBG

[1] Die kantonalen Bauvorschriften gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten.
[2] Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben. Sie können zudem im Zonenplan oder in den zugehörigen Vorschriften geringere Masse festlegen:

a) generell für Grenz- und Gebäudeabstände in Kernzonen sowie reinen Gewerbe- und Industriezonen;
b) in begründeten Fällen für einzelne Strassen-, Gewässer- und Waldabstände.

[3] Der Regierungsrat definiert die Baubegriffe, Messweisen und Verfahrensabläufe, die für alle Gemeinden verbindlich sind. Er kann harmonisierte Baubegriffe übernehmen.

2.2 Planungs- und Bauverordnung (PBV)

Messweise

Gemäss § 31 PBV vom 2. Dezember 1977 (SRSZ 400.111) ist die Messweise kantonale einheitlich geregelt:
Sieht das Baureglement der Gemeinde weitere Nutzungsmasse wie Firsthöhen usw. vor, sind für deren Messweise kantonal bereits bestimmte Vorgaben (Messpunkte usw.) zu verwenden.

3. Revision Baureglement

Alle Änderungen im Vergleich zu dem rechtskräftigen Baureglement sind in der synoptischen Darstellung ersichtlich. Ebenfalls ist darin zu den Änderungen eine kurze Bemerkung enthalten. Deshalb beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf eine Zusammenfassung der massgeblichen Anpassungen.

3.1 Redundanzen

Redundanzen eliminieren

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen Redundanzen im Baureglement eliminiert werden. Im Wesentlichen betrifft dies Wiederholung aus dem übergeordneten Recht, dem StraG[1], der RPV[2] aber auch dem PBG[3] und der PBV[4]. Dadurch kann das Baureglement auf die notwendigen Bestimmungen beschränkt werden. Im Sachregister des Baureglements finden sich die Verweise auf die massgebenden Bestimmungen.

Aufgrund von Redundanzen wurden folgende Artikel ersatzlos gestrichen:

- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 4, Baureife
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 7, 1. Sicherheit und Gesundheit
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 26, 5 Mass
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 27, Ermittlung
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 28, Nebenbauten, unterirdische Bauten
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 30, Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 31, b) Gebäudeabstand
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 32, c) Strassenabstand
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 33, d) Gewässerabstand
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 34, e) Waldabstand
- III. Allgemeine Bauvorschriften, Art. 35, f) Andere Abstandsvorschriften
- IV. Zonenvorschriften, Art. 53, 2. Reservegebiete

3.2 Wesentliche Änderungen

Die wesentlichen Änderungen der vorliegenden Teilrevision des Baureglements umfassen die folgenden Bestimmungen:

3.2.1 Gestaltung, Einordnung (Art. 6 und 8 eBauR)

Bereits mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2013/2014 war beabsichtigt, neben Bauvorhaben im Sichtbereich der Pfarrkirche St. Martin und der Kapelle St. Jost auch an Bauvorhaben innerhalb der Kernzone und an exponierten Hanglagen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung

[1] Strassengesetz
[2] Raumplanungsverordnung
[3] Planungs- und Baugesetz
[4] Planungs- und Bauverordnung

zu stellen. An dieser Absicht soll unverändert festgehalten werden (Art. 6 Abs. 3 eBauR).

Ergänzend dazu sollen auch Fremdreklamen erhöhten Anforderungen an die Einordnung genügen (Art. 8 eBauR). Dies ist notwendig, damit Reklametafeln o.ä. nicht freistehend auf der grünen Wiese aufgestellt werden können und das Ortsbild beeinträchtigen. Sie sollen z.B. vor einer Fassade, einer Stützmauer oder Böschung montiert werden müssen. Innerhalb der Kernzone ist gänzliche auf Fremdreklamen zu verzichten. Reklameanlagen von ortsansässigen Firmen die z.B. auf ihren Firmenstandort hinweisen, sind keine Fremdreklamen und von diesen Vorschriften ausgenommen.

Attikageschosse sollen den Dachgeschossen gleichgestellt werden. Die Regelung der Dachaufbauten wird deshalb vereinheitlicht und mit messbaren Maximaldimensionen, in Anlehnung an die kantonale Messweise der Gebäudehöhe, für den Vollzug vereinfacht (Art. 6 Abs. 4 eBauR).

3.2.2 Erholungsflächen, Kinderspielplätze (Art. 11 eBauR)

Erholungsflächen und Kinderspielplätze sollen nicht bloss die erforderliche Mindestfläche erfüllen, sondern auch attraktive und vielfältige Spiel- und Sitzgelegenheiten umfassen. Zur Durchsetzung dieses Anspruchs müssen die Bestimmungen im Baureglement präzisiert werden (Art. 11 Abs. 2 eBauR).

Ferner soll, beschränkt auf die Kernzone, eine Ersatzabgabe fällig werden, sofern die Bereitstellung der notwendigen Erholungsflächen und Kinderspielplätze nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Über die Realisierbarkeit und Zumutbarkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde, nicht die Bauherrschaft.

Ist die Bereitstellung von Erholungsflächen und Kinderspielplätze innerhalb der Kernzone nicht oder nicht im notwendigen Umfang möglich, wird neu eine Ersatzabgabe fällig (Art. 11 Abs. 4 eBauR). Die Ersatzabgabe muss für die Baufreigabe der Gemeinde überwiesen sein. Der Betrag wird durch die Gemeinde in einem Spezialkonto geäufnet und zweckgebunden für den Bau, Betrieb oder Unterhalt von öffentlichen Kinderspielplätzen verwendet.

3.2.3 Gemeinschafts- und Bastelräume (Art. 11 BauR)

Gemäss Art. 11 des rechtsgültigen BauR müssen in Wohnhäusern und Wohnsiedlungen ab 5 Wohnungen Gemeinschafts- oder Bastelräume realisiert und dauernd zu diesem Zweck erhalten werden. Diese Räume sind von der Anrechenbarkeit an die Bruttogeschossfläche befreit (Art. 21 Abs. 3 Bst. d BauR). Vorgaben zur Grösse und Qualität dieser Räume (Lage, Erschliessung,

Belichtung etc.) bestehen jedoch nicht. Dies erschwert den Vollzug im Baubewilligungsverfahren.

Anstelle von zusätzlichen Regelungen, die im Baubewilligungsverfahren geprüft und durchgesetzt werden müssen, soll es der Bauherrschaft überlassen werden, ob sie solche nutzungsbefreite Gemeinschafts- oder Bastelräume in Mehrfamilienhäusern realisieren will. Die Pflicht dazu soll deshalb aufgehoben werden.

3.2.4 Gemeinschaftsunterkünfte (Art. 13 eBauR)

Mit dem neuen Artikel wird in der Gemeinde Galgenen eine rechtliche Grundlage geschaffen, damit die Umnutzung von bestehenden Wohnflächen zu Gemeinschaftsunterkünften reguliert werden kann. Für eine Umnutzung muss eine Bewilligung bei der Gemeinde eingeholt werden. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, dass die Wohnräume den minimalen wohnhygienischen Standards entsprechen. Es sind dies namentlich Kochgelegenheit mit Wasseranschluss, Abschliessbare Wasch- und Duschgelegenheit sowie Toilettenanlage und ein Aufenthaltsraum. Bei besonderen Verhältnissen können Erleichterungen gestattet werden. Mit dieser Regelung werden dieselben Vorgaben für Gemeinschaftsunterkünfte verbindlich erklärt, wie sie z.B. in den Nachbargemeinden Lachen und Schübelbach bereits gelten.

3.2.5 Sexgewerbe (Art. 15 eBauR)

Mit diesem neuen Artikel wird das Sexgewerbe in den Wohnzonen und der Kernzone verboten. Dies betrifft namentlich die reinen Wohnzonen, inkl. Landhauszone, die Bauzonen Tischmacherhof, die Wohn- und Gewerbezonen sowie die Kernzonen. Dadurch soll die Wohnnutzung von allfälligen ideellen Immissionen und das Ortsbild in den Kernzonen besser geschützt werden. In den Gewerbezonen und Industriezonen bleibt Sexgewerbe zulässig.

3.2.6 VSS Normen (Art. 16 und 17 eBauR)

Gemäss § 54 Abs. 2 PBG ist die Bauherrschaft verpflichtet, nach den Regeln der Baukunde zu bauen. Als Regeln der Baukunde gelten insbesondere die Normenwerke des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) oder des Verbands der Strassen- und Verkehrsfachläute (VSS).

Der VSS gibt Normen heraus, welche u.a. die Sichtverhältnisse in Knoten (VSS 40 273a) oder die Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen (VSS 640 065) wie auch die Projektierung von Veloparkierungsanlagen (VSS 640 066) regeln. Diese Normen sind den Planenden in der Regel bekannt. Deshalb sollen diese anerkannten Normen für die Beurteilung der Sichtweiten bei Ein- und Ausfahrten (Art. 16 Abs. 1 eBauR) wie auch bei der

Bemessung von Fahrradabstellplätzen (Art. 17 Abs. 3 eBauR) als massgebend erklärt werden.

3.2.7 Verdichteten Bauweise (Art. 23 eBauR)

Von der Möglichkeit der verdichteten Bauweise gemäss dem Baureglement Galgenen wurde in den letzten Jahren vermehrt Gebrauch gemacht. Die verdichtete Bauweise ist ein einfaches und geeignetes Instrument, um mehr Familienwohnungen durch das Gewähren eines Ausnützungsbonus von maximal 5 % in einem Mehrfamilienhaus zu sichern. Gegenwärtig ist die Möglichkeit der verdichteten Bauweise auf die W2- und W3-Zone beschränkt.

Neu soll von dieser Möglichkeit auch in der W4-Zone gebrauch gemacht werden können. Dies ist eine niederschwellige Massnahme, um dem bunderechtlichen Ziel der haushälterischen Bodennutzung und der Innenentwicklung zu entsprechen (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG). Die W4-Zonen in Galgenen und Siebnen sind gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und für eine Innenentwicklung geeignet.

3.2.8 Ausnützungsübertragungen (Art. 25 eBauR)

Die Ausnützungsübertragung zwischen angrenzenden Grundstücken derselben Zone ist bereits heute zulässig. Diese Möglichkeit soll auch bestehen, wenn z.B. eine öffentliche Strasse zwei Grundstücke trennt. Dies soll im Baureglement neu festgelegt werden. Die Ausnützungsübertragung soll jedoch nicht grenzenlos sein und wird deshalb auf maximal plus 10 % Mehrnutzung der begünstigten Landfläche beschränkt. Dadurch bleibt der Zonencharakter gewahrt.

3.2.9 Gebäudelänge (Art. 30 eBauR)

Die Messweise der zulässigen Gebäudelänge soll vereinfacht werden. Es wird deshalb die bewährte Definition übernommen, wie sie viele Kantone und Gemeinden aus der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bereits kennen. Bestehende rechtmässig erstellte Bauten, die allenfalls nach neuer Messweise die zulässige Gebäudelänge überschreiten, geniessen Bestandesgarantie (§ 72 PBG).

3.2.10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 40 eBauR)

Nach geltendem Recht müssen sich neue Bauten innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anpassen sowie gegenüber angrenzenden Wohnzonen deren Abstandsbestimmungen übernehmen. Dies kann die baulichen Möglichkeiten zu Lasten der Öffentlichkeit einschränken und den Grundsätzen des haushälterischen

Umgangs mit dem Boden und den Steuergeldern entgegenstehen. Deshalb soll diese Einschränkung auf den wenigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen aufgehoben werden.

3.2.11 Baugesuch (Art. 51 und 53 eBauR)

Seit dem 1. Mai 2019 müssen Baugesuche elektronisch über die kantonale Plattform (eBau) sowie zweifach in Papierform eingereicht werden. Dieses System hat sich bewährt. Deshalb werden die Bestimmungen in Art. 53 eBauR entsprechend aktualisiert.

Mit Art. 51 Abs. 1 eBauR werden Gebäudeabbrüche als meldepflichtig erklärt. Die entsprechenden Abbruchabsichten sind via eBau der Gemeinde zu melden. Dies ermöglicht es der Bewilligungsbehörde einerseits zu prüfen, ob allenfalls Schutzobjekt betroffen sind. Andererseits kann die notwendige Entsorgungserklärung einverlangt werden, welche eine gesetzeskonforme Entsorgung der Abbruchmaterialien, z.B. von asbesthaltigen Produkten, belegt. Dies dient der Sicherheit und dem Umweltschutz. Die Gemeinde kommt damit ihrer Aufsichtspflicht nach.

3.2.12 Verkehrsintensive Einrichtungen (Art. 5 und Art. 54 eBauR)

Gemäss kantonalem Richtplan wird zwischen grossen, mittelgrossen und kleinen verkehrsintensiven Einrichtungen unterschieden (B-7.1). Der Neubau von grossen verkehrsintensiven Einrichtungen setzt einen entsprechenden Eintrag im kantonalen Richtplan voraus, wie dies für den Fachmarkt Hornbach erfolgt ist. Auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung ist zudem neu die Gestaltungsplanpflicht vorzusehen (B-7.2). Dieser Anforderung des kantonalen Richtplans wird mit der Ergänzung von Art. 5 Abs. 1 eBauR entsprochen.

Der Neubau von mittelgrossen verkehrsintensiven Einrichtungen setzt eine explizite Bezeichnung im Zonenplan voraus, wenn sie ausserhalb der Kern- und Zentrumszonen liegen. Darunter sind Einrichtungen mit mehr als 800 m^2 Verkaufsfläche oder mehr als 60 Parkplätzen zu verstehen. Im Baureglement müssen zudem Standortkriterien festgelegt werden (B-7.3). Mit Art. 54 eBauR wird auch dieser Anforderung des kantonalen Richtplans entsprochen.

Kleine verkehrsintensive Einrichtungen, welche die Schwellenwerte für mittelgrosse Einrichtungen nicht erreichen, bleiben im Rahmen der allgemeinen Zonenvorschriften zulässig.

3.3 Redaktionelle Hinweise

Neue Nummerierung

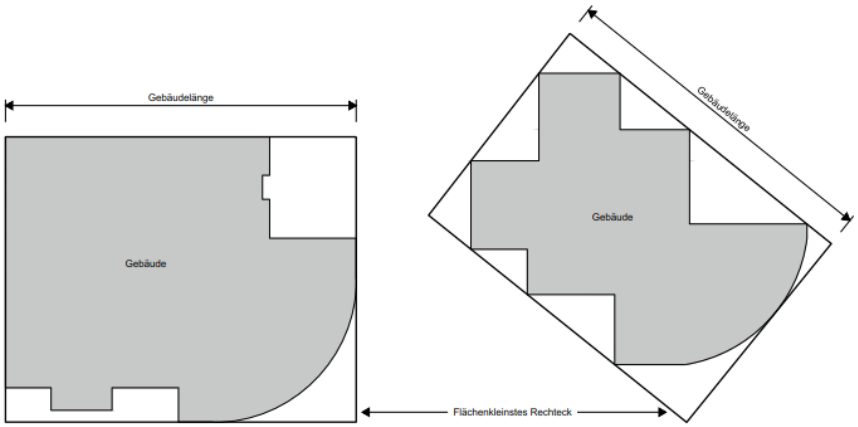
Die einzelnen Artikel werden neu durchnummeriert.

Reduktion Anzahl Artikel

Durch die vorliegende Revision des Baureglements werden 12 Artikel ersatzlos gestrichen und drei zusätzliche Artikel (Art 13 Gemeinschaftsunterkünfte, Art 15 Sexgewerbe und Art. 54 Verkehrsintensive Einrichtungen) eingeführt.

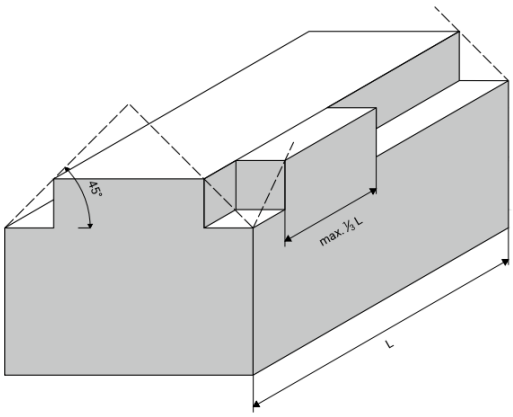
Technische Erläuterungen

Die technischen Erläuterungen bzw. die Skizzen im Anhang des Baureglement werden an die geänderten Vorschriften angepasst. Insbesondere wird eine neue Darstellung zur Ermittlung der Gebäudelänge eingeführt.



Neu Skizze Gebäudelänge (Art. 30 eBauR)

Zudem werden die bestehenden Skizzen zur Dachgestaltung mit nachstehender Skizze ersetzt.



Neu Skizze Dachgestaltung (Art. 6 Abs. 4 eBauR)

Sachregister

Das Sachregister wird aktualisiert, so dass die Bestimmungen im PBG schnell gefunden werden können.