

Teilrevision Baureglement

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

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
16. September 2025

Impressum

Auftrag	Gemeinde Galgenen, Revision Baureglement		
Auftraggeber	Gemeinde Galgenen Tischmacherhof 4 8854 Galgenen		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR 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	13
	Anhang	14

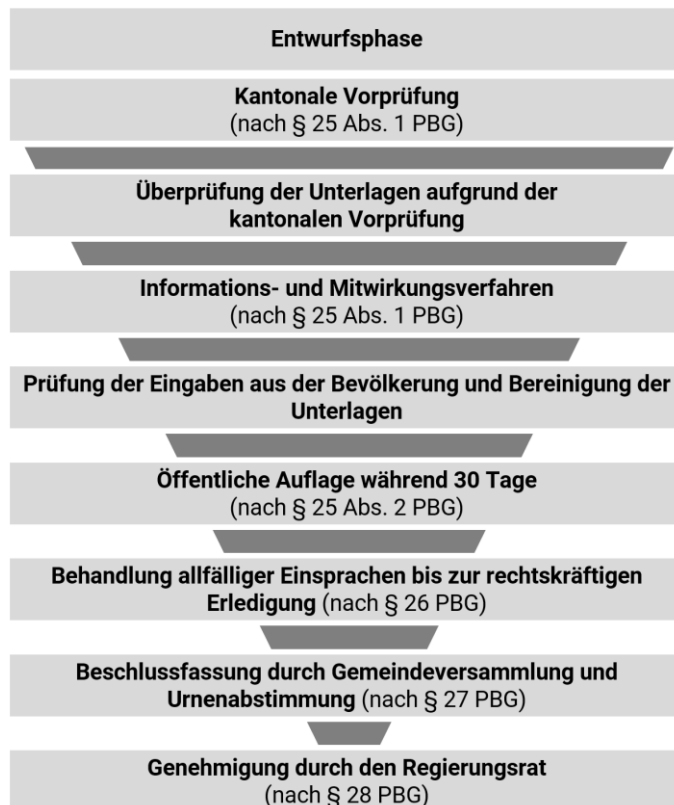
1. Einleitung

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 2. Juli 2025 festgehalten (s. Anhang). Das Vorprüfungsverfahren gilt als abgeschlossen. |
| 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 drei Eingaben eingereicht. Diese wurden vom Gemeinderat behandelt und beantwortet. |

1.3 Bestandteile der Teilrevision

Verbindliche Unterlagen
(Gegenstand der Beschlussfassung)

- Baureglement (wird nach der öffentlichen Auflage fertiggestellt)

Orientierende Unterlagen

- Synoptische Darstellung vom 16. September 2025
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 16. September 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 Kinderspielflächen 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 kantonal 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 StraG¹, der RPV² aber auch dem PBG³ und der PBV⁴.

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, 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 geöfnet 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 Anrechnung 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, Abschiessbare 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 Gewerbebezonen sowie die Kernzonen. Dadurch soll die Wohnnutzung von allfälligen ideellen Immissionen und das Ortsbild in den Kernzonen besser geschützt werden. In den Gewerbebezonen 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 Ausnutzungsübertragungen (Art. 25 eBauR)

Die Ausnutzungsübertragung 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 Ausnutzungsübertragung 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 Verfahren, Baugesuch (Art. 59 und 54 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.

3.2.12 Bewilligungspflicht (Art. 57 und 52 eBauR)

Mit Art. 52 Abs. 3 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.

3.2.13 Verkehrsintensive Einrichtungen (Art. 5 und Art. 47 eBauR)

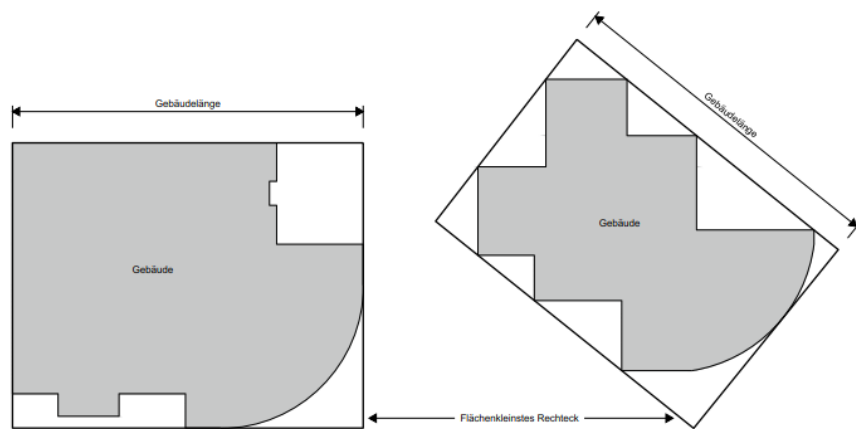
Gemäss kantonalem Richtplan wird zwischen grossen, mittelgrossen und kleinen verkehrsintensiven Einrichtungen unterschieden (B-7.1). Der Neubau von grossen verkehrsintensiven Einrichtungen setzt einen entsprechenden Eintrag im kantonalen Richtplan voraus, wie dies für den Fachmarkt Hornbach erfolgt ist. 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 m² Verkaufsfläche oder mehr als 60 Parkplätzen zu verstehen. Im Baureglement müssen zudem Standortkriterien festgelegt werden (B-7.3). Mit Art. 47 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.

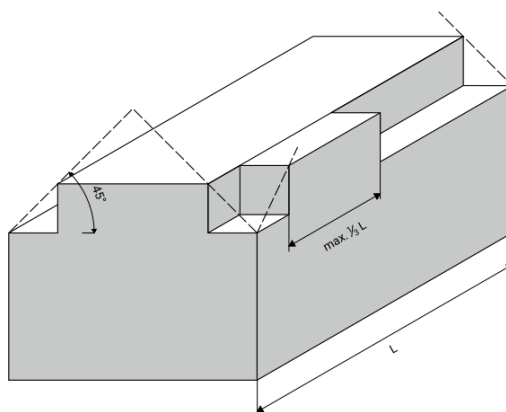
3.3 Redaktionelle Hinweise

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. 48 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.
--------------	---

Anhang

Anhang A Vorprüfungsbericht Volkswirtschaftsdepartement Schwyz,
02.Juli 2025 mit Bemerkungen zur Behandlung durch den Gemeinderat

Anhang A

Vorprüfungsbericht Volkswirtschaftsdepartement Schwyz, 02.Juli 2025.

Behandlung durch Gemeinderat

Volkswirtschaftsdepartement
Vorsteherin

Bahnhofstrasse 15
Postfach 1180
6431 Schwyz
Telefon 041-819 16 52



6431 Schwyz, Postfach 1180

Gemeinderat Galgenen
Büelstrasse 15
8854 Siebnen

Axioma 2025.0340
Unser Zeichen A2025-0645 / ERh
Direktwahl 041 / 819 20 82
Datum 2. Juli 2025

Gemeinde Galgenen: Teilrevision Baureglement Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Mit Beschluss vom 12. Mai 2025 unterbreiten Sie dem Volkswirtschaftsdepartement die Teilrevision des Baureglements zur Vorprüfung.

A. Gegenstand der Vorprüfung und Vernehmlassung

Zur Vorprüfung wurden folgende Unterlagen eingereicht (alle Dokumente vom 20. Mai 2025):

- Teilrevision Baureglement, Synoptische Darstellung (orientierend);
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend).

Auf Einladung des Amtes für Raumentwicklung haben sich das Baudepartement mit Stellungnahme vom 6. Juni 2025 und das Umweltdepartement (18. Juni 2025) zur Eingabe geäussert.

B. Vorprüfungsergebnisse

Vorbemerkungen: Vorbehalte [V] können in der vorliegenden Form dem Regierungsrat nicht zur Genehmigung beantragt werden. Empfehlungen [E] weisen auf präzisierungsbedürftige Punkte hin, deren abschliessende Beurteilung vorbehalten bleibt. Hinweise [H] dienen der Orientierung.

Zu den einzelnen Bestimmungen ergibt sich Folgendes:

Art. 4 Abs. 2 BauR-E

[H] Gemäss den Anforderungen des kantonalen Richtplans ist für Ortsplanungsvorhaben, dazu zählen Teil- oder Gesamtrevisionen, zunächst eine Gesamtschau für das Siedlungsgebiet in Form eines kommunalen Richtplans zu entwickeln (B-13.1 Kantonaler Richtplan). Dies, um eine regionale Koordination und eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr zu ermöglichen.

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

Art. 4 Abs. 3 BauR-E

[H] Im Erschliessungsplan können Bauzonen mit Groberschliessungspflicht zu Lasten der Grundeigentümer festgelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nur für abgelegene Zonen und für Ferienhauszonen die Grundeigentümerschaft zur Kostenübernahme für die Groberschliessung verpflichtet werden kann (§ 38 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987, SRSZ 400.100, PBG).

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

Art. 5 Abs. 1 BauR-E

[E] In B-7.1 des kantonalen Richtplans werden verkehrsintensive Einrichtungen definiert. Diese werden auch über die Anzahl der Parkplätze definiert. Art. 5 Abs. 1 BauR-E ist wie folgt zu ergänzen: «... Verkaufsfläche oder mehr als 300 Parkplätze oder mehr als 2000 Fahrten...».

E: Der Artikel wurde wie vorgeschlagen ergänzt.

Art. 5 Abs. 3 BauR-E

[H] Der Gemeinderat kann für gestaltungsplanpflichtige Gebiete Richtlinien erlassen. Wenn die Richtlinien die gleiche grundeigentümerverbindliche Rechtswirkung wie das Baureglement erlangen sollen, sind sie zusammen mit dem Baureglement zur Abstimmung vorzulegen. Andernfalls dienen sie als Leitfaden für den Gemeinderat.

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

Art. 6 Abs. 4 BauR-E

[H] Mit den ergänzenden Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden vornehmlich Aspekte der Gestaltung geregelt. In diesem Kontext sind sie nicht zu beanstanden. Die neuen Bestimmungen können aber keine Rechtswirkung auf die Frage der Geschossigkeit entfalten. Damit die Dachaufbauten auch als Attika und nicht als Vollgeschoss anzusehen sind, haben sie die Anforderungen gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG zu erfüllen. Namentlich muss ihre Fassade auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen, sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sein.

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

[E] Das Umweltdepartement erinnert an das Schwammstadtkonzept, namentlich an die Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes und damit an eine Strategie zur Abschwächung der Auswirkungen des Klimawandels. Es sei zu prüfen, inwieweit die Integration grundlegender Schwammstadtprinzipien wie begrünte Dächer, Rückhalteflächen, naturnahe Freiräume und Regenwassernutzung in die Artikel 6 (Dachgestaltung) und Artikel 10 (Umgebungsgestaltung) des Baureglements integriert werden können. Mögliche Formulierungen wären z.B.:

E: Diese Empfehlung wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (redaktionelle Bereinigung BauR) nicht umgesetzt.

Art. 6 Abs. 4 BauR-E: *«Begrünte Dächer sind, wo sinnvoll umsetzbar, vorzusehen, um zur Verdunstungskühlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser beizutragen. Bei geeigneter Dachform ist die Möglichkeit zur Regenwasserspeicherung (Retentionsdach) anzustreben.»*

Art. 10 BauR-E: *«Mit Ausnahme der Fahrbahnflächen sind die Oberflächen wie interne Fusswege, Plätze, Hauszugänge und PKW-Aussenabstellplätze möglichst mit sickerfähigem Belag auszuführen. Die Umgebung ist nach den Grundsätzen einer klima- und wassersensiblen Gestaltung zu planen z. B.: Begrünte Flächen und Feuchtbiopte zur Förderung von Verdunstung und Versickerung, Entwässerungsmulden zur Zwischenspeicherung und kontrollierten Ableitung von Niederschlagswasser, Erhalt und Aufwertung naturnaher Grün- und Bodenflächen.»*

Art. 10 BauR-E

[E] Mit den entsprechenden Bestimmungen im Baureglement hat die Gemeinde die Möglichkeit, Umgebungsgestaltungen mit standortgerechter und einheimischer Bepflanzung zu fördern sowie die Liste der invasiven Neophyten zu beachten. Das Umweltdepartement empfiehlt, Art. 10 BauR-E wie folgt zu ergänzen: *«Für die Umgebungsgestaltung sind nach Möglichkeit standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu wählen. Die auf der Liste der invasiven Neophyten oder der Liste der potenziell invasiven Neophyten von InfoFlora (www.infoflora.ch) aufgelisteten Pflanzen oder deren Saatgut sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen sind im gesamten Gemeindegebiet nicht gestattet».*

E: Diese Empfehlung wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (redaktionelle Bereinigung BauR) nicht umgesetzt.

Art. 12 BauR-E

[E] Die Formulierung ist wie folgt anzupassen: *«In Mehrfamilienhäusern ist...».*

E: Die Formulierung wurde angepasst.

Art. 17 Abs. 2 BauR-E

[E] Das Baudepartement regt an, für die Berechnung der Parkplatzzahl bei Bauvorhaben nebst dem Minimum auch ein Maximum pro Wohneinheit vorzugeben. Ferner sei die Möglichkeit zur Erstellung von autoarmen Nutzungen bzw. eine Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze auf Basis von Mobilitätskonzepten zuzulassen, damit die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes gewährleistet bleibe. Entsprechend empfiehlt das Baudepartement eine Überarbeitung des Art. 17 Abs. 2 BauR-E. Im Speziellen wird empfohlen, bei den Zonenvorschriften zu Gestaltungsplänen entsprechende Vorschriften zu ergänzen. Es verweist auf die Wegleitung «Empfehlungen zur Regelung der Parkplatz-Situation für die Gemeinden» vom 21. September 2023 des Vereins Agglo Obersee mit den entsprechenden Berechnungsgrundlagen.

E: Diese Empfehlung wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (redaktionelle Bereinigung BauR) nicht umgesetzt.

Art. 17 Abs. 3 BauR-E:

[E] Das Baudepartement empfiehlt, Art. 12 Abs. 2 BauR-E und Art. 17 Abs. 3 BauR-E inhaltlich aufeinander abzustimmen. Auf Doppelnennungen sei zu verzichten.

E: Diese Empfehlung wurde umgesetzt

[E] Das Tiefbauamt begrüsst die Einführung der massgebenden VSS Normen für die Bemessung von Fahrradabstellplätzen. Es empfiehlt, die Anwendung der Normen, die sich allgemein auf Wohnbauten beziehen, nicht nur auf Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten zu beschränken. Für Art. 17 Abs. 3 BauR-E wird nachfolgende Formulierung empfohlen: *«Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte (VSS-Normen zur Projektierung, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen).*

E: Diese Empfehlung wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (redaktionelle Bereinigung BauR) nicht umgesetzt.

Erforderliche Abstellplätze für Velos sind auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich sein und an zweckmässiger sowie mehrheitlich witterungsgeschützter Lage angeordnet werden.»

Art. 25 BauR-E

[H] Nicht konsumierte Bruttogeschossflächen können im Ausmass von maximal 10 % auf angrenzende oder in angemessener Beziehung zueinanderstehenden Grundstücken übertragen werden. Dabei handelt es sich um einen freiwilligen Transfer. In der Praxis hat sich auch gezeigt, dass unter gewissen Umständen, namentlich zugunsten des Ortsbildschutzes oder Projekten der öffentlichen Hand, die bauliche Ausnützung nur eingeschränkt genutzt werden kann. Unter Wahrung des jeweiligen Zonencharakters wird empfohlen zu prüfen, ob ein allfälliger Nutzungsübertrag auch zwischen der öffentlichen Hand und privaten Grundeigentümern *mittels eines Dienstbarkeitsvertrages* ermöglicht werden könnte.

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

Art. 28 Abs. 2 BauR-E

[E] Art. 28 Abs. 2 BauR-E ist redaktionell wie folgt anzupassen: *«... werden beim Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet.»*

E: Die Formulierung wurde angepasst.

Art. 30 BauR-E

[E] Die Messweise der Gebäudelänge soll vereinfacht werden. Im Erläuterungsbericht wird auf die Definition gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verwiesen. Im Sinne einer verständlichen Definition wird empfohlen, den Wortlaut der IVHB zu übernehmen: *«Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.»*. Begrüsst wird die ergänzende Skizze zur Gebäudelänge im Anhang des Baureglements.

E: Diese Empfehlung wurde nicht umgesetzt. Das kantonale Recht kennt den Begriff «projizierte Fassadenlinie» nicht.

Art. 40 BauR-E

[H] Wenn sich neue Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Grösse nicht mehr an den angrenzenden Überbauungen zu orientieren respektive die Abstandsvorschriften der angrenzenden Wohnzonen nicht zu übernehmen haben, kommt den ästhetischen Anforderungen eine grössere Bedeutung zu. Neubauten haben sich, trotz der Bestrebung nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, ins Siedlungsgefüge zu integrieren. Im Übrigen sind die Mindestabstandsnormen gemäss PBG einzuhalten.

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

Art. 51 Abs. 1 lit. a und b BauR-E

[V] Die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen ist im Grundsatz in § 75 Abs. 1 PBG festgelegt. Ausnahmen davon werden in § 75a PBG abschliessend geregelt. Die in Art. 51 Abs. 1 lit. a und b BauR-E beschriebenen Vorhaben sind weder melde- noch bewilligungspflichtig, da sie nach eidgenössischem Recht ein besonderes Bewilligungsverfahren erfordern. Vorhaben gemäss Art. 51 Abs. 1 lit. c bis e sind nur melde- bzw. bewilligungsfrei, solange sie keine öffentlichen Interessen tangieren. Es wird empfohlen, Art. 51 ist wie folgt anzupassen:

Art. 51 Abs. 1 BauR-E: «Innerhalb der Bauzone sind Bauvorhaben weder melde- noch bewilligungspflichtig:

a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen; b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen.

Art. 51 Abs. 2 BauR-E: Innerhalb der Bauzone sind weder melde- noch bewilligungspflichtig, sofern keine öffentlichen Interessen tangiert sind: c) gewöhnliche ...e) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m.»

Art. 53 BauR-E

[V] Seit dem Jahr 2019 werden in der Gemeinde Galgenen Baugesuche über die Bewilligungsplattform eBau eingereicht. Bis die rechtlichen Grundlagen für eine reine elektronische Gesuchseingabe geschaffen sind, müssen zusätzlich zwei vollständige, unterschriebene Gesuchsdossiers in Papierform der Gemeinde gestellt werden (§ 77 Abs. 1 PBG). Auf Art. 53 Abs. 4 BauR-E kann noch nicht verzichtet werden. Er ist beizubehalten.

Art. 54 BauR-E

Verkehrsintensive Einrichtungen (VE), zu denen u.a. Fachmärkte und Einkaufszentren zählen, haben erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Es wird dabei zwischen grossen, mittelgrossen und kleinen VE unterschieden. Während grosse Einrichtungen ein kantonales Richtplanverfahren voraussetzen, sind die Gemeinden durch den Richtplan des Kantons Schwyz angehalten, Standorte für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen ausserhalb der Zentrumsgebiete in ihrer Nutzungsplanung festzulegen (B-7.2 Verfahren, kantonaler Richtplan).

[E] Das Thema der verkehrsintensiven Einrichtungen wird in Kapitel VI «Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle» aufgenommen. Fraglich ist, ob mit der vorgesehenen Nummerierung und der Einreihung im Baureglement der Gesetzessystematik gerecht wird. Es wird empfohlen, die Nutzungsvorschriften für Verkehrsintensive Einrichtungen als überlagernde Zone im Kapitel IV. Zonenvorschriften unter dem Untertitel «D» beginnend mit Art. 47 Verkehrsintensive Einrichtungen einzureihen.

[E] Im Entwurf des Baureglements werden für die Kategorisierung der Verkehrsintensiven Einrichtungen die Schwellenwerte genannt (z.B. *mehr als 800 m² Verkaufsfläche*). Allenfalls erleichtert es die Lesbarkeit, wenn stattdessen die Kategorien der Arbeitshilfe «Verkehrsintensive Einrichtungen» (kleine Verkehrsintensive Einrichtungen, mittelgrosse Verkehrsintensive Einrichtungen, grosse Verkehrsintensive Einrichtungen) verwendet werden.

[H] Eine allfällige Standortevaluation zur Ermittlung potenzieller Standorte für mittelgrosse VE auf dem Gemeindegebiet Galgenen wurde nicht durchgeführt. Es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass damit nur in den Kern- und Zentrumsgebieten die Ansiedlung von mittelgrossen VE möglich ist.

Art. 55 BauR-E

[H] Der Gemeinderat publiziert das Datum des Inkrafttretens des Baureglements im Amtsblatt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Inkrafttreten des Baureglements erst möglich ist, wenn allfällige öffentlich-rechtliche Beschwerden vom Bundesgericht abgewiesen sind.

[H] Mit der Überarbeitung des Baureglements wurden auch teilweise Anpassungen bei der Nummerierung vorgenommen. In Art. 48 BauR-E stimmt der Bezug zu Art. 3 BauR-E nicht. Die Mindestfläche ist neu in Art. 5 BauR-E geregelt. Es wird empfohlen, die Nummerierung der Artikel und Absätze sowie und Querverweise abschliessend nochmals zu überprüfen.

V: Die Redundanzen wurden bereinigt.

V: Der Artikel 53 Absatz 4 wurde beibehalten.

E: Die Anpassung wurde vorgenommen.

E: Die Vorgeschlagene Formulierung wurde übernommen.

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

H: Die Nummerierungen und Verweise wurden kontrolliert und angepasst.

[H] Gemäss Gemeinderatsbeschluss findet die Mitwirkung parallel zur kantonalen Vorprüfung statt. Die Anregungen aus der Mitwirkung sind im Erläuterungsbericht zu ergänzen und abzuhandeln (§ 8 Abs. 2 PBV).

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

[H] Der Gemeinderat bezieht sich im Beschluss vom 12. Mai 2025 auf Planunterlagen (synoptische Darstellung, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) datiert vom 30. April 2025. Die zur Vorprüfung eingereichten Planunterlagen sind mit dem 20. Mai 2025 datiert. Der Bearbeitungsstand der Genehmigungseingabe muss mit dem im Erlassbeschluss zitierten Planungsstand übereinstimmen. Andernfalls sind allfällige Veränderung auszuweisen und zu erläutern.

H: Wurde zur Kenntnis genommen.

C. Schlussfolgerungen

Das Vorprüfungsverfahren für die Teilrevision des Baureglements kann abgeschlossen werden. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass mit der Teilrevision die Reservegebiete aus dem Baureglement gestrichen wurden. Wir weisen darauf hin, dass die Reservegebiete bei einer allfälligen Nachführung des Zonenplans auch dort zu entfernen sind. Im Übrigen wird empfohlen, die bereits im Jahre 2021 zur Vorprüfung gelangten Zuweisungen der Basis- und Groberschliessungsstrassen zu den Verkehrszonen respektive den Verkehrsflächen in die Nachführung des Zonenplans aufzunehmen.

Das Volkswirtschaftsdepartement dankt für die bisher geleistete Arbeit. Für allfällige Fragen steht Ihnen das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Ortsplanungen gerne zur Verfügung. Spezifische Abklärungen wollen Sie bitte direkt mit der jeweils zuständigen Fachstelle treffen.

Freundliche Grüsse
Volkswirtschaftsdepartement
Departementsvorsteherin:



Petra Steimen-Rickenbacher, Regierungsrätin

Beilagen: – Eingabedossier (zweifach, ein Exemplar verbleibt beim ARE);

Kopie: – Via Axioma zur Kenntnis (Baudepartement, Umweltsdepartement).

Versand: 07. JULI 2025