



Schwyzer Umweltrat (SUR), Geschäftsstelle  
Rossbergstrasse 27, Postfach  
6410 Goldau  
Tel. 041 855 33 81 / 079 510 90 62  
mail@schwyzer-umweltrat.ch  
www.schwyzer-umweltrat.ch

Einschreiben (auch per e-mail)

Amt für Raumentwicklung Kt. Schwyz  
Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186  
6431 Schwyz

12. Februar 2016

## Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes 2015 Stellungnahme des Schwyzer Umweltrats

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schwyzer Umweltrat (SUR) nimmt die Gelegenheit wahr und äussert sich innert Frist zum Vorhaben.

### 1. Grundsätzliche Gedanken zur Teilrevision des PBG

Der Schwyzer Umweltrat begrüsst die Richtung der vorgeschlagenen Änderungen grundsätzlich, mit denen den übergeordneten Vorgaben des nationalen neuen RPG Rechnung getragen werden soll.

Allerdings gehen die Vorschläge der Revision zu wenig weit bzw. bringen nur das absolute Minimum hinsichtlich der Zielerreichung der nationalen RPG-Revision.

Die Teilrevision beschränkt sich (zu) ausschliesslich auf die Baulandmobilisierung und die Mehrwertabgabe. Dies ist u.E. zu wenig, um den weitergehenden Zielsetzungen des nationalen neuen RPG hinsichtlich Schutzes des Kulturlandes, der Verwendung der Mehrwertabgabe, einer zielgerichteten Planung in den Gemeinden oder der Vorgaben ausserhalb der Bauzonen auch gerecht zu werden. -> [siehe 2.](#)

Eine Gesetzes-Teilrevision ist immer auch Anlass für eine Gesamtüberprüfung des Gesetzes. In diesem Sinne erlaubt sich der SUR, auch Anträge zu stellen zu Paragrafen, bei denen in der vorliegenden PBG-Teilrevision keine Änderungen vorgesehen sind oder zu Bestimmungen, die derzeit noch gänzlich fehlen. -> [siehe 3.](#)

Die Begründung im zugehörigen Erläuterungsbericht vom 27. November 2015, Seite 2 f., weshalb nur die Bestimmungen zur Baulandmobilisierung und zur Mehrwertabgabe angepasst würden, ist aus übergeordneter raumplanerischer Sicht nicht stichhaltig: Gerade vor dem Hintergrund des Bauzonenmoratori-

ums wären die vorliegende PBG-Teilrevision und Richtplananpassung eben nicht nur auf das gemäss revidiertem RPG zwingend verlangte, absolute Minimum zu beschränken. Warum?

- Mit der nun vorgesehenen Strategie kommt der Regierungsrat planerisch einseitig den Interessen von privaten Bauherrschaften entgegen und schickt wesentliche andere Raumplanungsziele in eine weitere, jahrelange Warteschleife. Damit ignoriert der Regierungsrat seine primäre Aufgabe, die *öffentlichen* Interessen zu wahren;
- Mit dem Verzicht auf höhere Mehrwertabgaben als dem absoluten Minimum bzw. mit dem zu weit gehenden Überlassen solcher Mehrwertabgaben in der Kompetenz der Gemeinden, verzichtet der Kanton auf wesentliche Mittel, die er bräuchte, um übergeordnete Raumplanungsziele durchsetzen und finanzieren zu können.

## 2. Anträge und Hinweise zu den vorgesehenen Paragraphen der Teilrevision

### II. Raumplanung

#### F. Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe

##### § 36a (neu) 1. Verfügbarkeit von Bauland

###### a) Boden- und Baulandpolitik

Der SUR begrüsst diese Änderung grundsätzlich, allerdings sind die folgenden Bestimmungen noch zu wenig weitgehend und zu unverbindlich.

*Hinweis:* Die Begründung im Erläuterungsbericht vom 23. November 2015, Seite 4, ist unbefriedigend. Die sog. Gemeindeautonomie ist ja der Grund dafür, dass die gesetzlichen Vorgaben je nach Gemeinde und je nach Entscheidungsgremium teils völlig unterschiedlich, teils sehr ungenügend angewandt werden. Selbst wenn im Kanton Schwyz die Gemeinden und Eingemeindebezirke verantwortlich für ihre Nutzungsplanungen sind, es deshalb „in erster Linie“ (also nicht vollständig) Sache der Gemeinden sein soll, Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland etc. zu treffen, so müssen hier im kantonalen PBG klare und wirksame Rahmenbedingungen vorgegeben werden, da es in der Raumplanung auch um die Sicherung von gemeindeübergreifenden, kantonalen oder nationalen Raumplanungsinteressen geht.

##### § 36b (neu) b) Baupflicht und weitere Massnahmen

*Hinweis:* Wird begrüsst, besonders Abs. 3. Die Bestimmungen müssen jedoch noch konkretisiert werden.

##### § 36c (neu) c) Durchsetzung der Massnahmen

*Antrag:* Es seien neben den planerischen und grundbuchlichen Vorgaben auch *verbindlich* positive oder negative finanzielle Anreize vorzusehen, um die Durchsetzung der Massnahmen zu erleichtern.

*Begründung:* Die Bestimmungen sind allzu unverbindlich und meist als *Kann*-Formulierungen gesetzt. Neben den planerischen Vorgaben sind jedoch verbindliche festgelegte finanzielle Anreize wie z.B. eine Lenkungsabgabe wirksame Instrumente, um planerische Vorgaben schneller u/o überhaupt umsetzen zu können.

§ 36d (neu) 2. Mehrwertabgabe  
a) Allgemeine Bestimmungen

**Antrag: Abs. 1 sei zu ändern/zu ergänzen wie folgt:** „Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Diese Mehrwertabgabe ist auch fällig, wenn Flächen auf- oder umgezont werden oder wenn für nicht-landwirtschaftliche Nutzungen Ausnahmegewilligungen erteilt werden. Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Zuweisung zur neuen Zonenart.“

*Begründung:* Es ist nicht einsichtig, weshalb bei Auf- oder Umzonungen die Gemeinden lediglich eine Mehrwertabgabe verlangen *können* sollten. Durch Auf- oder Umzonungen können für die Eigentümer teils erhebliche Mehrwerte generiert werden, die bereits aus Gründen der Gleichbehandlung gleich behandelt werden müssen wie Neueinzonungen.

Es ist noch weniger einsichtig, dass Grundstücke ausserhalb der Bauzone, mit denen die Grundeigentümer teils noch höheren Mehrwerte generieren („unverbaubare Lage“) können, anders behandelt werden sollten, als Grundeigentümer von Flächen innerhalb der Bauzonen, zumal der Kanton Schwyz ja grosse Streusiedlungsgebiete aufweist.

Diese freilassende *Kann*-Formulierung führt unweigerlich auch dazu, dass Grundeigentümer, je nach Gemeinde und je nach „politischer Einflussmöglichkeit“ der betr. Grundeigentümer, unterschiedlich behandelt werden, was sicher nicht dem Ziel der Gesetzesrevision entsprechen kann.

Es ist problematisch und birgt die Gefahr von grösserer Willkür, wenn diese Mehrwertabgaben in jeder Gemeinde wieder anders bzw. überhaupt nicht erhoben werden.

Abs. 2: kann aufgrund des Antrags zu Abs. 1 gestrichen werden.

**Antrag: Abs. 3 sei zu präzisieren in folgendem Sinne:** „<sup>3</sup> Erfolgt die Einzonung oder Umzonung im öffentlichen Interesse durch die öffentliche Hand (Gemeinde, Kanton, Bund) oder durch gemeinnützige Institutionen wie Wohnbaugenossenschaften für preiswerten Wohnraum, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.“

*Begründung:* Der Begriff „im öffentlichen Interesse“ ist zu wenig präzise – vgl. die heutige, teilweise willkürliche oder gar missbräuchliche Handhabung z.T. bei Gestaltungsplänen (vgl. Antrag zu § 24, unten).

**Antrag: Abs. 4 sei zu streichen:** „~~<sup>4</sup> Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.~~“

*Frage:* Was soll die hier vorgeschlagene Regelung bezwecken? Hat der Regierungsrat im Sinne, in der nächsten Zeit Wald in Bauland umzuzonen? Und falls ja, wofür?

§ 36e (neu) b) Höhe und Ertrag

**Antrag: Abs. 1 sei zu ändern/zu ergänzen wie folgt:**

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt ~~für Neueinzonungen und...~~

- a) für Neueinzonungen und Ausnahmegewilligungen für nicht-landwirtschaftliche Nutzungen ausserhalb Bauzone 50%;
- b) für Um sowie Aufzonungen 30 % des Mehrwerts.

### *Begründungen:*

- *grundsätzlich:* Boden ist ein nicht erneuer- oder vermehrbares Gut (wie Wasser, Luft). Dessen nahezu irreversible Nutzung als privates Bauland muss – auch gemäss den Zielsetzungen der neueren Raumplanung – möglichst haushälterisch erfolgen und der Landverbrauch für Siedlungszwecke minimiert werden. Da Boden nicht vermehrt werden kann, müsste in wahrer demokratischer Tradition auch ein *angemessener* Anteil der teils massiven privaten Gewinne, die durch Baulandverkäufe generiert werden können, wieder allgemeinen, öffentlichen Interessen zur Verfügung gestellt werden.
- *historisch:* Der SUR hatte bereits bei der PBG-Revision von 2006 eine Mehrwertabgabe gefordert, die dann jedoch nicht eingeführt wurde. Nun sieht die nationale Gesetzgebung zwingend eine Mehrwertabgabe vor, so dass dieses Instrument auch im Kanton Schwyz eingeführt werden muss. Es ist bedauerlich, dass der Kanton Schwyz nun wiederum nur das absolut zwingende Minimum vorsieht, damit einmal mehr der Zeit hinterherhinkt und im Vergleich mit anderen Kantonen im Bereich der Raumplanung weiterhin eines der Schlusslichter bilden will.
- *finanzpolitisch:* Es ist auch aus finanztechnischen Gründen kurzsichtig, einerseits bei der Mehrwertabgabe nur das absolute Minimum zu fordern, wo andererseits diese abgeschöpften Mittel zielgerichtet und effizient genutzt werden könnten, um raumplanerische Ziele zu erreichen, die von weiten Teilen der Bevölkerung zwar gewünscht wurden bzw. werden, aber bisher immer an den entstehenden Kosten für die öffentliche Hand scheiterten resp. weiterhin scheitern werden. Dies umso mehr, als im Kanton Schwyz aus Gründen der Steuerminimierung grundsätzlich zu wenig Mittel für eine wirklich nachhaltige Planung und für wirksame raumplanerische Umsetzungsmassnahmen und Anreizsysteme zur Verfügung stehen (man erinnere sich in diesem Zusammenhang z.B. an das Kompetenz- und Finanzierungsgerangel zwischen Kanton und Gemeindenbetr. Finanzierung der Neophyten-Bekämpfungsmassnahmen).
- *juristisch:* Selbst wenn es im Kanton Schwyz verglichen mit anderen Kantonen weniger überdimensionierte Bauzonen gibt, die künftig zu verkleinern sind, ist der minimalen Abgabesatz von 20% zu gering. Damit werden kaum genügend Mittel zur Finanzierung der Auszonungen zur Verfügung stehen. Bei der Vorgabe im RPG handelt es sich um eine Minimalvorschrift, die in den einzelnen Kantonen jeweils zu differenzieren und auf die jeweiligen Gegebenheiten anzupassen ist. Die Vorgabe ist nicht so zu verstehen, dass kantonsweit der Minimalatz von 20% vorgesehen werden darf. Eine solche kantonale Anordnung macht aus der Minimalvorschrift von Art. 5 Abs. 1bis RPG eine Maximal- oder Höchstvorschrift, was dem Sinn des Bundesrechts zuwiderläuft und zu einer faktischen Nichtumsetzung desselben führt (gem. Heinz Aemisegger, a. Bundesrichter).
- Die Differenzierung der Abgabehöhe macht aus der Mehrwertabgabe zudem ein Steuerungsinstrument, mit welchem raumplanerisch eher erwünschte Um- und Aufzonungen gegenüber eher unerwünschten Einzonungen bevorzugt werden.

*Hinweis:* Die Begründung im Erläuterungsbericht vom 27. November 2015, Seite 8, wonach unterschiedliche Abgabesätze für Neueinzonungen und für Um- und Aufzonungen nicht zweckmässig wären und das Verfahren unnötig verkomplizieren würde, ist nicht stichhaltig. Eine klare Definition von 2, 3 unterschiedlichen Abgabesätzen ist überhaupt kein Problem und führt mitnichten zu Intransparenz.

In den Bestimmungen zu Planungs- und Baubewilligungsverfahren gibt es ganz andere Regelungen, die wirklich Intransparenz und Komplikationen bewirken, wie die noch zu wenig einheitlich wahrgenommene Handhabung von Baugesuchsformularen, die intransparente Kommunikation von Baubewilligungen etc.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, wie die im Erläuterungsbericht geäusserte Befürchtung, eine *erhöhte* Mehrwertabgabe würde in urbanen Zentren Bauland künstlich verteuern, zustande kommt: im Sinne einer Verdichtung soll in urbanen Zentren, v.a. wenn Um- und Aufzonungen im öffentlichen Interesse erfolgen, die Mehrwertabgabe nicht erhöht, sondern eher reduziert werden.

### 3. Anträge zu weiteren Paragrafen des PBG

#### II. Raumplanung

##### C. Planung der Gemeinden

##### § 22 6. Erschliessungsplan a) Grundsatz

**Antrag zu §22/23** Elektrische Stromleitungen, insbesondere Hochspannungsleitungen, gehören, mindestens in Siedlungen, in den Boden.

*Begründung:* Es ist sinnvoll, wenn hierzu eine allgemeine Regelung im kantonalen PBG eingeführt wird, sonst wird diese Sache in jeder Gemeinde wieder anders gehandhabt (aktuelles Beispiel: Volksabstimmung in Wollerau).

##### § 23 b) Inhalt, Angaben [vgl. § 38 ff.]

**Antrag:** Die Bestimmungen seien zu präzisieren und Fuss- und Radwege verbindlich aufzunehmen, nicht nur „nach Bedarf“, sowie aufzuzeigen, wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu erfolgen hat.

*Begründung:* Die heutigen Regelungen (folgend) sind ungenügend:

<sup>1</sup> Der Erschliessungsplan **legt die Groberschliessung** der Bauzonen gesamthaft oder für Teile davon fest. Er bezeichnet dafür die Etappen, das Ausbauprogramm und die Kosten für die einzelnen Etappen.

<sup>2</sup> **Nach Bedarf** [!?] enthält er namentlich:

a) die Bezeichnung der grob zu erschliessenden Baugebiete mit den Anschlussstellen der Groberschliessungsstrassen an das übergeordnete Strassennetz;

b) die Linienführung von Groberschliessungsstrassen, Fuss-, Rad-, Ski- und Schlittelwegen sowie die Lage öffentlicher Plätze (Verkehrsanlagen); dafür können auch Baulinien festgelegt werden;

...

e) Gleisanschlüsse und die Anschlussstellen der Fein- mit der Groberschliessung.

<sup>3</sup> Sollen gleichzeitig mit der Genehmigung des Erschliessungsplanes die Ausgaben einzelner Etappen als bewilligt gelten, so sind diese Etappen zu bezeichnen und die dafür notwendigen Ausgaben anzugeben.

<sup>4</sup> Die Gemeindeversammlung bewilligt die notwendigen Ausgaben der weiteren Etappen.

Der Bedarf nach einer *ausreichenden* Erschliessungsplanung inkl. Fuss- und Radverkehr inkl. Schulwegplanung und Anbindung an den öV ist *zweifellos vorhanden* und zeigt sich bei allen kommunalen Nutzungsplanungen! Die Gemeindebehörden verweisen in diesem Bereich immer wieder darauf, dass das PBG hier keine Vorgaben mache, um zu begründen, weshalb die kommunalen Behörden nichts unternehmen könnten!

Es ist deshalb nicht verständlich, weshalb im Erschliessungsplan weiterhin nur die Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr aufgezeigt werden solle, nicht jedoch diejenige für den Fuss- und Radverkehr inkl. Schulwegplanung und Anbindung an den öffentlichen Verkehr! Denn es können diese Verkehrsprobleme (inkl. Lärm- und Luftbelastung) nur dann früh und umfassend angegangen und gelöst werden, wenn hierfür geeignete und ausreichend verbindliche Vorgaben auf kantonaler Ebene vorhanden sind.

## § 24 7. Gestaltungsplan

**Antrag:** Die Bestimmungen in Abs. 2 und 3 seien zu präzisieren, insbesondere die Vorteile im Sinne von Abs. 2 sind klarer zu definieren und bei der Ausarbeitung eines Gestaltungsplans auch zu überprüfen.

*Begründung:* Die heutigen Regelungen (folgend) sind ungenügend:

<sup>3</sup> Vorteile im Sinne von Abs. 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

Es musste in den vergangenen Jahren mehrfach festgestellt werden, dass der nicht näher definierte Begriff von „anderen im öffentlichen Interesse liegenden Mehrleistungen“ missbraucht wurde, indem bei rücksichtslosen privaten, rein auf Gewinnmaximierung abzielenden Gestaltungsplänen auf täuschende Weise scheinbare „Mehrleistungen im öffentlichen Interesse“ geltend gemacht wurden, wo es in Tat und Wahrheit nur gerade darum ging, zwingende minimale gesetzliche Rahmenbedingungen halbwegs einzuhalten.

### D. Erlass kommunaler Nutzungspläne

## § 28 d) Genehmigung des Regierungsrates

**Antrag:** Abs. 2 sei zu ergänzen wie folgt: <sup>2</sup> Der Regierungsrat überprüft Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit sowie auf ihre Übereinstimmung mit kantonalen Plänen.

*Begründung:* Eine Rechtmässigkeitsprüfung alleine reicht nicht aus. Mit der Zweckmässigkeitsprüfung können Planungsvorhaben der Gemeinden unterbunden werden, welche der angestrebten Raumentwicklung der Regierung zu widerlaufen.

## III. Erschliessung

### B. Erschliessungspflicht

## § 40 2. Feinerschliessung a) Grundsatz

**Antrag:** Die Bestimmungen seien hier oder an geeigneter Stelle zu präzisieren: Die Gemeinden sind verpflichtet, auch die Fuss- und Radwegerschliessung sowie die Anbindung an den ÖV ausreichend verbindlich und in ausreichender Qualität sicherzustellen!

*Begründung:* Die bisherigen Vorgaben im PBG ordnen einerseits die Fuss- und Radwegerschliessung der Feinerschliessung zu, wodurch die Zuständigkeit an die Grundeigentümer delegiert werden. Dadurch erhält die Fuss- und Radwegerschliessung eine zu niedrige Priorität und wird in der Erschliessungsplanung vernachlässigt. Es ist problematisch, wenn es hier nur heisst: „soweit sie nicht nach den einschlägigen Gemeindevorschriften...“ besorgt wird.

<sup>1</sup> Die Feinerschliessung der Baugrundstücke obliegt den Grundeigentümern, soweit sie nicht nach den einschlägigen Gemeindevorschriften oder durch Ersatzvornahme von der Gemeinde besorgt wird.

<sup>2</sup> Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach diesem Gesetz. Private Erschliessungsanlagen dürfen den Erschliessungsplänen der Gemeinde nicht zuwiderlaufen.

<sup>3</sup> Die Grundeigentümer **können** Erstellung und Unterhalt von Erschliessungsanlagen, die mehreren Grundstücken dienen, vertraglich regeln oder zu diesem Zweck eine öffentlichrechtliche Flurgenosenschaft im Sinne von § 68 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch gründen.

## IV. Kantonale Bauvorschriften

### B. Abstände

#### § 67 5. Waldabstand

**Antrag: Abs. 2 sei zu ändern wie folgt:** <sup>2</sup> ~~Erschliessungsstrassen sowie~~ Landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

*Begründung:* Nach Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes dienen. Dies hat auch das Bundesgericht explizit festgehalten. Der SUR hält es für wichtig, dass die Waldabstandsvorschriften im Kanton Schwyz restriktiver gehandhabt werden, als dies in der derzeitigen Praxis der Fall ist.

## V. Baubewilligungsverfahren

### § 77 3. Verfahren a) Baugesuch

<sup>1</sup> Das Bewilligungsgesuch für Bauten und Anlagen ist der Gemeinde einzureichen. Es muss eine Beschreibung des Vorhabens, Situations- und Baupläne, einen Katasterplan, Angaben über die Grundeigentumsverhältnisse und den Zweck der Baute sowie die Unterschrift des Bauherrn enthalten.

**Antrag: Abs. 2 sei zu ergänzen wie folgt:** „<sup>2</sup> Die kommunale Bewilligungsbehörde prüft die Baugesuchsunterlagen auf Vollständigkeit und nimmt mind. eine standardisierte materielle Prüfung vor. Sofern erforderlich, kann die Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen verlangen.“

*Begründung:* Die derzeitige Auflage- und Prüfungspraxis der Baugesuchsunterlagen auf der kommunalen Stufe ist teils noch sehr ungenügend bis unsorgfältig, so dass auch klar gesetzeswidrige Bauvorhaben im Amtsblatt ausgeschrieben werden.

Diese Mängel sind auf Überforderung der kommunalen Behörden, aber auch auf eine immer noch uneinheitliche Verwendung der kantonalen Dokumente (Baugesuchsformulare) in den einzelnen Gemeinden zurückzuführen.

Der Kanton täte – auch für die Gemeinden – gut daran, hier klarere gesetzliche Vorgaben und Leitlinien zu geben, aber auch die kantonalen Dokumente noch besser auszugestalten oder mind. die kommunalen Behörden besser zu instruieren, so dass den Gemeinden auch eine (einfache) standardisierte materielle Prüfung ermöglicht und von ihnen auch verlangt werden kann.

(Nur) auf diese Weise kann einerseits der Aufwand bei den kantonalen Bewilligungsbehörden reduziert und können andererseits zahlreiche Rechtsverfahren vermieden werden, die aus die heutigen ungenügende Sorgfalt resultieren.

## § 78 b) Auflage, Publikation, Baugespann

**Antrag: Abs. 1 sei zu ergänzen wie folgt:** „<sup>1</sup> Die Gemeinde legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt. Die Grundlegenden Angaben zum Baugesuch (z.B. Situationsplan, Baugesuchsformulare) werden mind. auf Wunsch durch die Gemeinde oder die kantonale Baugesuchszentrale elektronisch übermittelt“

*Begründung:* Die Publikation hat nicht nur in „ortsüblicher“ Weise, sondern auch den modernen technischen Möglichkeiten angepasst zu erfolgen. Noch vor wenigen Jahren wäre eine solche Forderung utopisch gewesen; mit den heutigen technischen Möglichkeiten ist dies jedoch kein Problem mehr (einige Gemeinden haben die Erfassung von Baugesuchen bereits weitgehend digitalisiert). Der Hinweis, Interessenten könnten von einer Ecke des Kantons in die gegenüberliegende Gemeinde fahren, ist einerseits ökologisch unsinnig. Andererseits widerspricht dies auch einem modernen kommunalen Dienstleistungsverständnis.

## § 80 d) Einsprache

**Antrag:** Es sei (nochmals) zu prüfen, ob nicht vom bestehenden Bewilligungs- und Einspracheverfahren zu einem Rekursverfahren gewechselt werden könne, wie es z.B. im Kanton Zürich angewendet wird.

*Begründung:* Die derzeit angewendete rechtliche Bewilligungspraxis ist problematisch, da je nach Gemeinde grosse Unterschiede bestehen hinsichtlich der Vollständigkeits- oder materiellen Prüfung von Baugesuchen. Dies führt dazu, dass Baugesuche im Amtsblatt ausgeschrieben werden, die schlicht gesetzeswidrig sind.

In solchen Fällen muss „präventiv“ Einsprache erhoben werden – nicht nur durch Umweltverbände, sondern auch durch betroffene Private. Besonders Private sind dann auf den Beizug eines Rechtsanwalts angewiesen, was sofort mit hohen Kosten verbunden ist. Im Extremfall kann der Bauherr das Baugesuch einfach wieder zurückziehen oder die Gemeinde das Baugesuch „im Nachhinein“ ablehnen – der private Einsprecher bleibt dann auf den hohen Kosten sitzen, der Bauherr hingegen hat keinerlei finanzielle Nachteile.

Die Antwort des Regierungsrats (RRB Nr. 1185/2014) auf die Interpellation I 12/14 ist unbefriedigend, insbesondere der blosse Verweis, dass die Mehrheit der Kantone die gleiche Praxis wie der Kanton Schwyz kennen würde.

(Es zeigt sich diesbezüglich und im vorliegenden Teilrevisionsverfahren, dass die Regierung sehr „selektiv“ auf die anderen Kantone verweist. Der Kanton Schwyz ignoriert betr. Höhe der Mehrwertabgabe die Regelungen in vielen anderen Kantonen).

## § 81 e) Entscheide

**Antrag: § 81 sei zu ergänzen mit Abs. 4 (neu) wie folgt:** „<sup>4</sup> Die Baubewilligung und die zugrundeliegenden Entscheide werden auf Wunsch zugestellt.“

*Begründung:* Angesichts des Bewilligungs- und Einspracheverfahrens, wie es der Kanton Schwyz kennt, ist besonderes Gewicht auf Transparenz zu legen. Es sind Dritten auf Wunsch die Baubewilligung und die zugrundlegenden Entscheide auch nachträglich zuzustellen, und auch wenn sie nicht Verfahrenspartei waren.

Damit sollen mittelfristig willkürliche Ungleichbehandlungen von Bauherrschaften in den verschiedenen Gemeinden und durch die verschiedenen (kommunalen) Bewilligungsbehörden ausgeschlossen oder mindestens minimiert werden.



**Antrag:** Das PBG sei auf weitere Bestimmungen hin zu überprüfen, die regelmässig Rechtsunsicherheiten oder Planungen zur Folge haben, die mit den übergeordneten Interessen kollidieren oder aber für die Bevölkerungsmehrheit zu Nachteilen führen.

*Begründung:* Es sind weitere Regelungen im heutigen PBG enthalten, die in ihrer Wirkung gegenüber den kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden, aber auch gegenüber Bauherrschaften und Investoren zu ungenau oder aber zu freilassend sind.

Diese aus einer möglichst „liberalen“ Grundhaltung resultierenden Regelungen führen – anders als wohl beabsichtigt – nicht automatisch und in erster Linie zu grösserer (Planungs-)Freiheit, schon gar nicht für die breite Öffentlichkeit, sondern haben teilweise vor Allem erhebliche Rechtsunsicherheit zur Folge, was indirekt dann wieder zu teils unnötigen Verzögerungen z.B. in Baubewilligungsverfahren führt.

Der Schwyzer Umweltrat hofft, mit seiner Stellungnahme zur Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes einen Beitrag zu einer zukunftsweisenden Entwicklung des Kantons Schwyz geleistet zu haben.

Er erachtet die aufgeführten Ergänzungen zum Entwurf als dringliche Hinweise zur Verbesserung. Bei allfälligen Fragen steht Ihnen die Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

  
i.A. Michael Erhardt, Geschäftsführer SUR