

Merkblatt Umgebungsarbeiten

Februar 2023

Bei der Planung und Ausführung von Umgebungsarbeiten gilt es einiges zu beachten! Nachdem ein Grossteil der Garten- und Umgebungsgestaltungen innerhalb der Bauzonen ohne Baubewilligung ausgeführt werden können, gibt es eine beachtliche Anzahl Fälle für welche das Einholen einer Baubewilligung unumgänglich ist.

Innerhalb der Bauzone sind hauptsächlich Einpassungsfragen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes relevant.

Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (**PGB**; SRSZ 400.100)

Baureglement des Bezirks Einsiedeln vom 23. April 2014 (**BauR**; SRE 610.100)

- Nicht erwünscht sind beispielsweise erhebliche Terrainveränderungen oder hohe geschlossene Einfriedungen

§ 56 Abs. 1 und 2 PGB: Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, **dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören** (Abs. 1). Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten (Abs. 2).

Art. 16 BauR

Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (Abs. 1).

Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar dient bei der Beurteilung als verbindliche Richtlinie (Abs. 2).

Art. 17 BauR

In folgenden Fällen sind die Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und ist alles vorzukehren, um eine in ästhetischer Hinsicht befriedigende Wirkung zu erzielen (Abs. 1):

- a) in der Dorfkernzone;
- b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen;
- d) an exponierten Hanglagen.

Gegenüber Strassen

Strassengesetz vom 15. September 1999 (**StraG**; SRSZ 442.110)

- Strassenabstände für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen werden ab dem Fahrbahnrand gemessen, für Bäume, Sträucher usw. ab Trottoirrand (falls vorhanden).

§ 38 StraG

1 Der Bestand der Strassen und die Sicherheit ihrer Benützer dürfen nicht durch Bauten, Anlagen, Einrichtungen, Bepflanzungen oder Einfriedungen sowie durch weitere Einwirkungen aus einem angrenzenden Grundstück beeinträchtigt werden.

2 Beeinträchtigungen werden auf Kosten des Verursachers behoben, wenn dieser nicht oder nicht rechtzeitig selber für Abhilfe sorgt.

§ 41 StraG

1 Wenn Baulinien fehlen, gelten folgende Strassenabstände:

- a) Für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen:
 - 6.00 m an Hauptstrassen;
 - 4.00 m an Verbindungsstrassen und an Groberschliessungsstrassen nach § 23 PBG;
 - 3.00 m an Nebenstrassen;
- b) Für Bäume: 2.50 m;
- c) Für Sträucher und Lebhäge: 50 Prozent der Höhe, mindestens aber 1.00 m;
- d) Für sonstige Einfriedungen, Abschlussmauern und Böschungen: 50 Prozent der Höhe, mindestens aber 0.50 m.

2 Die Abstände beziehen sich auf die Strecke

a) vom Fahrbahnrand bis zur Gebädefassade oder bis zum der Strasse nächstgelegenen Teil der Anlage; für die über die Fassade vorspringenden Gebäudeteile gilt § 59 Abs. 2 PBG;

b) vom äusseren Rand des Strassenraumes bis zur Stockgrenze der Bäume und Sträucher (Abs. 1 Bst. b und c) oder bis zum der Strasse nächstgelegenen Rand der Einfriedung, Abschlussmauer und Böschung (Abs. 1 Bst. d).

Weiter zu beachten ist das Privatrecht

Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (**EGZGB**; SRSZ 210.100)

➤ Für Umgebungsarbeiten sind privatrechtlich insbesondere §§ 52 bis 61 EGZGB (Nachbarrecht) zu beachten.

Wenn Einfriedungen höher als 2 m sind, gilt dann allerdings der Grenzabstand des kantonalen Baugesetzes (§ 57 Abs. 3 EGZGB), welcher mindestens 3 m beträgt.

Besonders zu beachten sind die Vorschriften ausserhalb der Bauzone!

Grundsätzlich sind sämtliche baulichen Massnahmen an Gebäuden und deren Umgebung ausserhalb der Bauzone bewilligungspflichtig!

Ausserhalb der Bauzone

Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, **RPG**; SR 700)
Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (**RPV**; SR 700.1)

Das **Bauen ausserhalb der Bauzonen wird weitgehend durch das Bundesrecht geregelt**, und zwar in den Art. 16 - 16b, 24 - 24d sowie 37a **RPG** und in Art. 33 - 43 **RPV**.

Wer Grundeigentum **ausserhalb der Bauzonen** besitzt oder erwerben will (dasselbe gilt für Planer, Bauunternehmer, Gartenbauer usw.), muss sich folgendes bewusst sein:

- Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen sind an strenge Voraussetzungen geknüpft und sind nur wirksam, wenn die zuständige kantonale Behörde sie erteilt oder ihnen schriftlich und ausdrücklich zustimmt (in Form einer Verfügung).
- **Wer unbewilligte Veränderungen vornimmt riskiert noch nach Jahrzehnten, den rechtmässigen Zustand wiederherstellen zu müssen. Dies gilt auch für allfällige Rechtsnachfolger.**
- *Wer ein Haus ausserhalb der Bauzonen kauft, sollte sich daher belegen lassen, dass es rechtmässig besteht. Wer darauf verzichtet, handelt ähnlich fahrlässig wie jemand, der den baulichen Zustand des Hauses nicht durch eine Fachperson abklären lässt.*

<https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/bauen-ausserhalb-der-bauzonen.html>

