

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 121

Entscheid vom 18. Dezember 2018

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw B. _____

gegen

1. **Gemeinderat Arth**, Rathausplatz 6, Postfach 263, 6415 Arth,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **C. _____ AG**,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. _____,
5. E. _____,
Beschwerdegegner,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. A._____ reichte am 24. März 2015 beim Gemeinderat Arth das Baugesuch für den Anbau einer Werkhalle an das bestehende Gewerbegebäude auf dem Grundstück KTN F._____, J._____strasse 1 (1721 m²) in der Gewerbezone G in Goldau ein. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt 2015 (S. ...) publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhob u.a. die C._____ AG (Eigentümerin der südlich angrenzenden Liegenschaft KTN G._____ sowie der benachbarten Liegenschaften KTN H._____) öffentlich-rechtliche Einsprache.

Am 20. Oktober 2015 reichte A._____ ein Gesuch für eine partielle Rodung (723 m²) auf der sich ausserhalb der Bauzone befindenden Nachbarparzelle KTN I._____ (5461 m²; in Dritteigentum) ein. In der Folge wurde das Bauvorhaben auf KTN F._____ ein zweites Mal im Amtsblatt 2015 (S. ...) publiziert, unter Hinweis auf die gleichzeitige Publikation des Rodungsgesuches (S. ...). Dagegen erhoben neben Dritten auch die C._____ AG sowie E._____ fristgerecht öffentlich-rechtliche Einsprache.

B. Mit Gesamtentscheid B2015-0038 vom 28. Juli 2017 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung und die Rodungsbewilligung, unter Auflagen und Nebenbestimmungen und wies die Einsprachen aus kantonaler Sicht ab. Mit Beschluss (GRB) vom 14. September 2017 erteilte der Gemeinderat Arth die Baubewilligung für das Bauvorhaben auf KTN F._____ unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Die dagegen erhobenen Einsprachen wurden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Die kantonale Baubewilligung des ARE wurde zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt.

C.1 Dagegen erhob E._____ am 3. Oktober 2017 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde (Verfahren VB 297/2017) und beantragte:

Die vom Gemeinderat Arth erteilte Baubewilligung vom 11. September 2017 sei unter Kostenfolge z.L. Beschwerdegegner aufzuheben.

C.2 Am 5. Oktober 2017 liess auch die C._____ AG beim Regierungsrat Beschwerde gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 14. September 2017 erheben (Verfahren VB 299/2017) und folgende Anträge stellen:

1. Der Baubewilligungsbeschluss des Gemeinderates Arth vom 11. September 2017 sei aufzuheben.
2. Das am (...) im Abl publizierte Bauvorhaben an "Anbau einer Werkhalle" auf KTN F._____ Arth sowie das für die Waldparzelle KTN I._____ gestellte partielle Rodungsgesuch seien abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 429/2018 vom 12. Juni 2018 (versandt am 19.6.2017) vereinigte der Regierungsrat die beiden Verfahren VB 297/2017 (Beschwerde I) und VB 299/2017 (Beschwerde II) und entschied wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden gutgeheissen und der Beschluss der Vorinstanz 1 vom 11. September 2017 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Vornahme der erforderlichen Sachverhaltsabklärungen und zur Neuurteilung an die Vorinstanz 1 zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2'000.-- werden je zur Hälfte der Gemeinde Arth und dem Beschwerdegegner (je Fr. 1'000.--) auferlegt (...).
3. Der Beschwerdeführerin II wird eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 750.--) von der Gemeinde Arth und dem Beschwerdegegner zu bezahlen ist.
- 4.-6 (Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 429/2018 vom 12. Juni 2018 lässt A. _____ mit Eingabe vom 11. Juli 2018 (Postaufgabe am selben Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 429/2018 des Regierungsrates Schwyz vom 12.06.2018 sei aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderates Arth vom 11.09.2017 sei zu bestätigen.
2. Das beschwerdegegnerische Baugesuch sei abzuweisen. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 429/2018 des Regierungsrates Schwyz vom 12.06.2018 aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen mit der Auflage:
"Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bauherrschaft der Baubewilligungsbehörde eine Bewilligung für die Zufahrt zur J. _____ strasse vorlegt."
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanzen vor allen Instanzen.

F. Das instruierende Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 16. Juli 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Das ARE verzichtet mit Schreiben vom 16. Juli 2018 auf die Einreichung einer Vernehmlassung mit Antragstellung. Die Beschwerdegegnerin Ziff. 4 lässt mit Eingabe vom 31. August 2018 beantragen, auf die Beschwerde vom 12. Juni 2018 sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für alle Instanzen. Der Beschwerdegegner Ziff. 5 beantragt am 3. September 2018: "Der Entscheid des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 12. Juni 2018 sei aufzuheben." Mit Replik vom 25. September 2018 lässt der Beschwerdeführer an den Anträgen aus der Beschwerde vom 11. Juli 2018 festhalten. Das Sicherheitsdepartement verweist am 28. September auf seine Eingabe vom 16. Juli 2018. Die Beschwerdegegnerin Ziff. 4 lässt mit Duplik vom 17. Oktober 2018 Stellung zur Replik vom 25. September 2018 nehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gegenstand der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sind primär Verfügungen und Entscheide, womit ein Verfahren durch eine Sach- oder Nichteintretensverfügung oder einen entsprechenden Entscheid abgeschlossen wird, sowie in beschränkter Weise Zwischenbescheide (§ 51 lit. a und b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Selbständig anfechtbar sind allein die in § 36 Abs. 1 lit. b VRP abschliessend aufgezählten Zwischenbescheide. Die übrigen verfahrensleitenden Anordnungen können nur mit der Hauptsache angefochten werden (§ 36 Abs. 2 VRP). Im Weiteren sind jene verfahrensleitenden Anordnungen selbständig anfechtbar, die für die Parteien "einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken" (§ 36 Abs. 1 lit. b Ziff. 6 VRP), so namentlich die vorsorglichen Massnahmen oder der Entzug der Suspensivwirkung (vgl. Josef Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, Diss. Zürich 1980 S. 56 f.; S. 76 f.; vgl. auch René Wiederkehr, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2017 Rz. 277; Kiener/Rütsch/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl. 2015 Rz. 1258).

1.2 Als "nicht wiedergutzumachend" gilt insbesondere der Nachteil, der sich selbst durch einen gutheissenden Endentscheid nicht mehr beseitigen liesse (Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2009, § 28 Rz. 84). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 93 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 liegt ein nicht wieder gutzumachender Nachteil dann vor, wenn der Partei durch Zuwarten ein tatsächlicher (insbesondere wirtschaftlicher) oder rechtlicher Nachteil droht, der auch durch einen für die Partei günstigen Endentscheid nachträglich nicht mehr behoben werden kann. Dabei genügt indessen das blossе Interesse, eine Verlängerung oder Verteuerung des Verfahrens abzuwenden, nicht ohne Weiteres um eine Zwischenverfügung anfechten zu können (Kiener/Rütsch/Kuhn, a.a.O., Rz. 1262, mit Hinweis auf BGE 135 I 261 Erw. 1.2 und 135 II 30 Erw. 1.3.4). Allerdings muss sichergestellt werden, dass das Verfahren insgesamt dem verfassungsrechtlichen Gebot genügt, im Rahmen eines fairen Verfahrens innert angemessener Frist einen wirksamen Rechtsschutz zu gewähren (Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 6 Ziff. 1 EMRK). Unter diesem Gesichtspunkt kann es ausnahmsweise verfassungsrechtlich geboten sein, bereits auf einen Zwischenentscheid einzutreten, wenn es rechtsstaatlich unzumutbar wäre, die Parteien auf die Anfechtung des Endentscheids zu verweisen (BGE 136 II 165 Erw. 1.2.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_43/2012 vom 1.2.2012 Erw. 2.2).

Das kantonale Recht setzt (wie auch das Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes) nicht voraus, dass der nicht wieder gutzumachende Nachteil rechtlicher Natur sein muss. Auch ein tatsächlicher Nachteil kann genügen. Das schutzwürdige Interesse kann namentlich wirtschaftlich begründet sein, der Prozessökonomie (bereits eingetretene oder drohende Rechtsverzögerung) oder der Rechtssicherheit entspringen (vgl. Martin Kayser, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar zum VwVG, 2008, Art. 46 Rz. 11 mit Hinweisen; Martin Bertschi, in: Griffel, Kommentar VRG, 3. Aufl. 2014, § 19a Rz. 48 mit Hinweisen; VGE III 2017 8 vom 28.4.2017 Erw. 1.2.3). Mit VGE 903/05 vom 28.9.2005 Erw. 4.1 hat das Verwaltungsgericht in hohen Kosten verlangter Abklärungen ein wirtschaftliches Interesse erkannt, welches ein schutzwürdiges Interesse begründen kann.

1.3 Eine Rückweisung kann auch dann angezeigt sein, wenn der Sachverhalt durch die Vorinstanz gar nicht oder mangelhaft erhoben wurde. Die Beschwerdeinstanz entscheidet in diesem Fall nur dann reformatorisch, wenn die Sache ohne aufwändige Zusatzabklärungen zur Entscheidungsreife gebracht werden kann. Lässt sich das Versäumte dagegen nicht ohne Weiteres nachholen, gebietet die Prozessökonomie in der Regel eine Rückweisung, da die Vorinstanz aufgrund ihres Fachwissens und der ihr zur Verfügung stehenden Mittel oft besser in der Lage ist, die notwendigen Beweiserhebungen nachzuholen (vgl. Kiener/Rütsch/Kuhn, a.a.O., Rz. 1649). In der Regel ist eine fehlerhafte Sachverhaltsermittlung gegeben, wenn durch sie die Rechtsanwendung derart beeinflusst wird, dass ein dadurch bedingter Eintritt einer unrichtigen Rechtsfolge nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Hensler, a.a.O., S. 128).

1.4 Die Anfechtbarkeit von Rückweisungsentscheiden wird aufgrund der Vielfalt möglicher Fallkonstellationen differenziert beurteilt. Sofern der Vorinstanz bei der Umsetzung des Rückweisungsentscheides einer Beschwerdeinstanz ein erheblicher Entscheidungsspielraum verbleibt, handelt es sich grundsätzlich um einen nicht selbständig anfechtbaren Zwischenentscheid (vgl. Kiener/Rütsch/Kuhn, a.a.O., Rz. 452). Rückweisungsentscheide, mit denen die Rechtsmittelbehörde die Angelegenheit zur weiteren Behandlung bestimmter Fragen im Sinne ihrer Erwägungen an die Vorinstanz zurückweist, sind insoweit wie Endentscheide mit dem ordentlichen Rechtsmittel anfechtbar, als mit ihnen für die Vorinstanz verbindlich über den Streitgegenstand oder zumindest einen Teilaspekt entschieden wird und der unteren Instanz kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungspflege im Kanton Bern, 1997, Art. 49 Rz. 15). Mangels eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils ist die Rückweisung zur Vornahme weiterer Ab-

klärungen für den Rechtssuchenden im Allgemeinen nicht selbständig anfechtbar (vgl. Daniela Turnheer, in Griffel et. al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Bau-recht, 2016, Rz. 8.125; BGE 139 I 143 Erw. 1.2; 133 V 477 Erw. 4.2; 134 II 142 Erw. 1; VGE III 2017 8 vom 28.4.2017 Erw. 1.2.2).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gilt ein Rückweisungsentscheid einer kantonalen Rekurs- bzw. Beschwerdeinstanz, welcher hinsichtlich des im Streit stehenden Anspruches eine verbindliche Anordnung an die Vorinstanz enthält, in der Regel nicht als Zwischenverfügung, sondern als instanzabschliessender, anfechtbarer Endentscheid (EGV-SZ 2016 B1.6, mit weiteren Hinweisen, u.a. auf VGE 1004/02 vom 28.6.2002 Erw. 1d mit weiteren Hinweisen u.a. auf Kölz/Händer, *Verwaltungsverfahren Verwaltungspflege des Bundes*, 2. Aufl., Rz. 895; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 84 Rz. 4; EVGE U 91/01 Erw. 1; BGE 120 V 237 Erw. 1a). Mit VGE 1057/97 vom 8. April 1998 ist das Verwaltungsgericht auf eine Beschwerde gegen einen regierungsrätlichen Rückweisungsentscheid in einer Bausache (zur Beurteilung erforderlicher Abstellplätze für Fahrräder) noch ohne weiteres eingetreten.

1.5 Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Wann ein Mangel in diesem Sinne als von untergeordneter Natur zu qualifizieren ist und unter welchen weiteren Voraussetzungen mit einer Nebenbestimmung Mängel des Baugesuchs zu beheben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem anwendbaren kantonalen und kommunalen Recht (Urteil des Bundesgerichts 1C_476/2016 vom 9.3.2017 Erw. 2.4 mit Hinweis auf Urteil 1C_398/2016 vom 2.2.2017 Erw. 2.7 und Stalder/Tschirky, a.a.O., Rz. 2.64 ff.). Wenn Mängel eine wesentliche Projektänderung erfordern, entfällt die Möglichkeit der Verknüpfung der Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_37/2011 vom 14.4.2011 Erw. 3.3 mit Hinweis auf Urteil 1C_192/2009 vom 17.11.2009 Erw. 2). Inhaltliche oder formale Mängel sind untergeordneter Natur, wenn sie ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können. Ob dies zutrifft, entscheidet sich nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten. Dabei ist das Gewicht der Mängel nicht isoliert zu betrachten sondern am Umfang des Gesamtprojekts zu messen. Mit einer Nebenbestimmung kann auch Mängeln begegnet werden, welche die "Grundanforderungen an Bauten und Anlagen" beschlagen. Sind dagegen wesentliche Projektänderungen bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung erforderlich, ist die Baubewilligung zu verweigern (vgl. Stalder/Tschirky, a.a.O., Rz. 2.64 ff. m.w.H. u.a. auf Aldo Zaugg/Peter Ludwig, *Kommentar Baugesetz des Kantons Bern*, 2013, Art. 38-39 Rz. 14b f. [recte: 15a/b f.]; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/ Thomas Wipf, *Zürcher Pla-*

nungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 345 f; Andreas Baumann, in: Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 59 N 42; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, Rz. 461 S. 241 f.).

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB 429/2018 vom 12. Juni 2018 in Erw. 8.2 festgehalten, mit dem Anbau einer Werkhalle an das bestehende Gewerbegebäude werde eine Erweiterung der Produktionsfläche bezweckt. Alleine aus diesem Grund könne - entgegen der Auffassung des Gemeinderates - nicht von vornherein gesagt werden, dass in Zukunft nicht mehr Verkehr als bisher vom Baugrundstück in die J._____strasse geleitet werde. Von Bedeutung sei insbesondere auch, dass mit dem Bauvorhaben das bisherige Anlieferungssystem geändert werde. Neu sollen die Anlieferungen grösstenteils im Innern des Gebäudes (und nicht mehr ausschliesslich auf dem Vorplatz) abgewickelt werden. Möglicherweise habe diese Änderung jedoch auch Auswirkungen auf die für eine Einfahrt von der bzw. Ausfahrt in die J._____strasse erforderlichen Fahrmanöver. Der Gemeinderat habe sich mit den Voraussetzungen von § 48 Abs. 1 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 noch nicht im Einzelnen auseinandergesetzt. Damit sei er seiner Verpflichtung nicht nachgekommen, die Vereinbarkeit der Einfahrt in die J._____strasse mit der Strassengesetzgebung (v.a. hinsichtlich Verkehrssicherheit und Gemeingebrauch) in rechtsgenügender Art und Weise zu prüfen (mit Hinweis u.a. auf VGE III 2016 75 vom 21.12.2016 Erw. 4.4). Somit habe der Gemeinderat den rechtserheblichen Sachverhalt nur ungenügend abgeklärt. In Gutheissung der Beschwerden sei die Sache zur Vornahme der erforderlichen Sachverhaltsabklärungen und zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen (Erw. 9).

2.2 Der Regierungsrat hat im RRB 429/2018 vom 12. Juni 2018 mithin festgestellt, dass der Gemeinderat nicht rechtsgenügend geprüft habe, ob aufgrund des Bauvorhabens auf KTN F._____ eine neue Zufahrtbewilligung im Sinne der (in Erw. 8.1) zitierten Strassengesetzgebung erforderlich sei (§ 47 StraG) resp. erteilt werden könne (§ 48 StraG). Damit hat er auf eine unvollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhaltes erkannt (§ 18 VRP; § 46 Abs. 1 lit. a VRP), weswegen er die Beschwerde gutgeheissen, den Gemeinderatsbeschluss vom 14. September 2017 aufgehoben und die Sache zur Vornahme der erforderlichen Sachverhaltsabklärungen und zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen hat.

Mit dieser Rückweisungsentscheid hat der Regierungsrat den verbleibenden Entscheidungsspielraum dadurch in erheblicher Weise beschränkt, als der Gemeinderat die verbindlich angeordneten, rechtsgenügenden Sachverhaltsabklärungen (konkretisiert durch den Verweis auf VGE III 2016 75 [i.S. I. gegen

Gemeinderat Arth u. weitere] Erw. 4.4; vgl. dazu auch Erw. 4.2 hiernach) auszuführen hat, bevor er - auf der Basis der Ergebnisse dieser Abklärungen - eine Neubeurteilung vorzunehmen hat.

Auch wenn der Regierungsrat in Disp.-Ziff. 1 betreffend die Rückweisung zur Vornahme der erforderlichen Sachverhaltsabklärungen und zur Neubeurteilung an den Gemeinderat keinen expliziten Verweis auf die Erwägungen ("im Sinne der Erwägungen") angebracht hat, lässt eine Auslegung des angefochtenen RRB nach seinem tatsächlichen rechtlichen Bedeutungsgehalt (Erw. 8.2 und 9) keine andere Interpretation zu (vgl. etwa BGE 131 V 255 Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 8C_79/2013 vom 25.7.2013 Erw. 2.1; 1P.702/2004 vom 10.5.2005 Erw. 3.2).

Entsprechend der vorstehend zitierten Lehre und Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (Erw. 1.4, insb. Abs. 2 hiervor) ist auf die Beschwerde gegen den angefochtenen RRB 429/2018 vom 12. Juni 2018 einzutreten.

3. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde vom 11. Juli 2018 unter Hinweis auf das beigelegte Schreiben der Baukommission der Gemeinde Arth vom 10. Juli 2018 (Bf-act. 2) sowie den Baubewilligungsbeschluss vom 11. September 2017 (S. 3) u.a. geltend, der Gemeinderat habe die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Erschliessung und die Einfahrt in die J._____strasse im Baubewilligungsverfahren ausführlich geprüft und sei zum Schluss gekommen, dass für das Bauvorhaben keine neue Einfahrtsbewilligung erforderlich sei. An dieser Beurteilung halte die Vorinstanz fest. Es sei schleierhaft, weshalb der Regierungsrat mit der blossen Vermutung, "möglicherweise" (habe die Änderung des bisherigen Anlieferungssystemes auch Auswirkungen auf die für eine Einfahrt von der bzw. Ausfahrt in die J._____strasse erforderlichen Fahrmanöver) von der Beurteilung des Gemeinderates abweiche. Damit habe er ohne Not in das Ermessen eingegriffen, welches dem Gemeinderat zukomme (S. 5 f.).

Der Regierungsrat hätte bei Zweifeln darüber, ob der Gemeinderat den Sachverhalt betreffend Einfahrtsbewilligung ordnungsgemäss abgeklärt habe, selber Abklärungen treffen müssen. Damit habe der Regierungsrat den Untersuchungsgrundsatz verletzt. Der Rückweisungsentscheid sei unverhältnismässig (S. 7). Mit der Rückweisung ergebe sich für den Beschwerdeführer eine Bauverzögerung sowie ein Mehr an Kosten für Planung und Verfahren (S. 9). Sofern das Verwaltungsgericht dem Regierungsrat zustimme, dass der Gemeinderat die Erforderlichkeit einer Einfahrtsbewilligung nur unzureichend abgeklärt habe, wäre der angefochtene RRB 429/2018 vom 12. Juni 2018 gleichwohl aufzuheben und die Baubewilligung mit der im Eventualantrag beantragten Auflage zu versehen. Dies verlange das Verhältnismässigkeitsgebot (S. 7 ff., 10).

4.1 Der Warenumschlag auf KTN F._____ erfolgt aktuell auf der zusammenhängenden Fläche im südwestlichen Bereich des geplanten Anbaus und dem 8.75 m breiten Vorplatz vor der bestehenden Halle (vgl. Plan Nr. 1063 02 vom 18.3.2015, Grundriss Erdgeschoss).

Neu soll das Anliefersystem grösstenteils im Innern des geplanten Anbaus (über die innenliegende, 4 m breite Rampe; vgl. dazu die Beschwerdeantwort des Beschwerdeführers [Beschwerdegegner im regierungsrätlichen Verfahren] vom 21.11.2017 = VB 297/2017-act. IV-03 Ziff. 4.3 S. 11) erfolgen. Auf dieser Rampe innerhalb des geplanten Anbaus bestehen offensichtlich keine Wendemöglichkeiten (vgl. Plan Nr. 1063 02 vom 18.3.2015), womit von Rückwärtsfahrten der anliefernden oder abholenden Transportfahrzeuge aus dem Sektionaltor in den Vorbereich zwischen dem geplanten Anbau und der J._____strasse auszugehen ist.

Dieser neu geplante Vorbereich vor dem Sektionaltor hält an seiner engsten Stelle einen Abstand von ca. 5 m (aus dem Plan Nr. 1063 02 vom 18.3.2015 gemessen) gegenüber dem Fahrbahnrand der J._____strasse ein. Nordöstlich, wo der geplante Anbau einen Grenzabstand von lediglich 1 m einhält, wird der Vorbereich durch die Grundstücksgrenze beschränkt und südwestlich durch eine Stützmauer, welche ab der südwestlichen Seite des Sektionaltors zuerst in westlicher Richtung gegen die J._____strasse verläuft und nach einem Knick in südwestlicher Richtung an die J._____strasse angrenzt, wo sie den Vorbereich um nunmehr ca. 0.9 m überragt (vgl. Plan Nr. 1063 02 vom 18.3.2015, Grundriss Untergeschoss; Plan Nr. 1063 03 vom 18.3.2015, Ansicht NordOst).

Angesichts der fehlenden Wendemöglichkeiten innerhalb des geplanten Anbaus, sowie den engen Verhältnissen im Vorbereich zwischen dem geplanten Anbau und der J._____strasse lässt sich nicht unbesehen abschätzen, welche Fahrmanöver für die Ein- und Ausfahrt von der J._____strasse in das Innere des geplanten Anbaus erforderlich sein werden. Der vom Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Regierungsrat eingereichte "Situationsplan mit Sichtweiten nach VSS" vom 21. November 2011 (VB 297/2017-act. IV-03 Bel. 6) ist hierfür unbehelflich, zumal darin bereits vorausgesetzt wird, dass vorwärts ausgefahren werden kann. Ob dies mit Kleintransportern von max. 3.5 t Gesamtgewicht (mit welchen die Zulieferung der Grundprodukte und der Abtransport der hergestellten Metallbauprodukte weiterhin "primär" erfolgen soll; vgl. Bf-act. 2 S. 2) möglich ist, ist jedoch nicht ohne Weiteres ersichtlich. Hinsichtlich Art und Umfang des "sekundär" erfolgenden An-/Abtransportes mit möglicherweise grösseren Transportfahrzeugen finden sich in der Aktenlage - soweit ersichtlich - keine Angaben.

Festzustellen ist weiter, dass der geplante Anbau an die nordöstliche Fassade der bestehenden Werkhalle um rund 4.75 m näher an die J. _____ strasse zu liegen kommt als die bestehende Baute (vgl. Plan Nr. 1063 02 vom 18.3.2015) und - daran anschliessend - vier Parkplätze auf dem Vorplatz des bestehenden Gebäudes (entlang rund der Hälfte der Nordwest-Fassade) projektiert sind (vgl. Plan Nr. 1063 06 'Parkierung' vom 1.3.2017 in den Beilagen zu VB 197/2017-act. II-02), dies als Folge des Wegfalls von Parkiermöglichkeiten im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze aufgrund der neuen Werkhalle. Somit kann auch im Vorbereich vor dem bestehenden Gebäude bezüglich des Anliefersystems nicht unbesehen von unveränderten Verhältnissen ausgegangen werden (vgl. auch § 25 Abs. 1 lit. b der Strassenverordnung [StraV; SRSZ 442.111] vom 18.1.2000, wonach Zufahrten und Zugänge nach § 47 StraG bewilligungspflichtig sind, wenn Planungsmassnahmen oder Bauprojekte für bestehende Einfahrten und Zugänge eine zusätzliche oder andersartige Belastung erwarten lassen).

4.2 Aus den knappen Angaben des Gemeinderates in der Baubewilligung vom 14. September 2017, wonach aus dem Anbauprojekt kein wesentlicher Mehrverkehr und insbesondere kein zusätzliches Fussgängeraufkommen entstehe und sich auch durch den Güterumschlag vor dem bestehenden Gebäude und im geplanten Anbau keine örtliche Änderung des Umschlages ergebe (S. 3), wird nicht erkennbar, dass sich der Gemeinderat in einer Weise - und insbesondere sachbezogen - mit den sich aus dem Bauprojekt auf KTN F. _____ ergebenden Änderungen bezüglich Aus- resp. Umbau der bestehende Zufahrt, insbesondere hinsichtlich des Güterumschlages (vgl. Erw. 4.1 hiervor) sowie den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (Strassengesetz) und den wegweisenden VSS-Normen rechtsgenüchlich auseinandergesetzt und die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach § 48 StraG geprüft hätte (vgl. VGE III 2016 75 vom 21.12.2016 [i.S. I. gegen Gemeinderat Arth u. weitere] Erw. 4.4). Davon zeugt im Übrigen auch der Umstand, dass der vorerwähnte "Situationsplan mit Sichtweiten nach VSS" vom 21. November 2011 (VB 297/2017-act. IV-03 Bel. 6) erst im Verlaufe des Verwaltungsverfahrens vor dem Regierungsrat erstellt und beigebracht wurde. Insoweit hat der Gemeinderat den Untersuchungsgrundsatz verletzt.

Die von der Baukommission der Gemeinde Arth im Schreiben vom 10. Juli 2018 (Bf-act. 2) vertretene Ansicht, die Einfahrt in die J. _____ strasse sei im Baubewilligungsverfahren ausführlich geprüft worden, vermag daran nichts zu ändern.

4.3 Zusammenfassend hat der Regierungsrat mit der Feststellung, dass die Änderung des bisherigen Anlieferungssystems möglicherweise auch Auswirkungen auf die für eine Einfahrt von der bzw. Ausfahrt in die J. _____ strasse er-

forderlichen Fahrmanöver habe (angefochtener RRB Erw. 8.2), nicht in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum des Gemeinderates eingegriffen, sondern - zu Recht - eine ungenügende Sachverhaltsermittlung bemängelt (vgl. Erw. 1.3 Abs. 1 i.f. und Erw. 2.2 hiervor). Aufgrund von § 47 f. StraG steht es der Bewilligungsinstanz nicht frei, auf eine sachliche Prüfung zu verzichten, ob der Aus- oder Umbau einer bestehenden Zufahrt eine neue Einfahrtsbewilligung erforderlich mache (Ermessensunterschreitung). Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass in casu die Prüfung des Erfordernisses einer neuen Zufahrtsbewilligung resp. die Erteilung einer solchen nicht erfolgen kann, ohne einlässliche Auseinandersetzung mit der Änderung des bisherigen Anlieferungssystems und dessen möglichen Auswirkungen.

5.1 Die Rückweisung an den Gemeinderat zur Vornahme der erforderlichen Sachverhaltsabklärungen ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers war der Regierungsrat nicht gehalten, einen reformatorischen Entscheid zu fällen (Beschwerdeschrift S. 7). Es bedarf der im angefochtenen RRB Nr. 429/2018 vom 12. Juni 2018 verlangten Sachverhaltsabklärungen um die Sache erst zur Entscheidung zu bringen. Eine blosser Nachfrage des Regierungsrates beim Gemeinderat hätte bei der vorstehend dargelegten Sachlage (Erw. 4.1 f.) offensichtlich nicht ausgereicht, um sämtliche Zweifel zu beseitigen (vgl. Erw. 1.3 Abs. 1 hiervor mit weiteren Hinweisen; Erw. 4.1 hiervor). Die Rückweisung zur Vornahme der erforderlichen Sachverhaltsabklärungen und zur Neubeurteilung erweist sich als sachgerecht und verletzt das Verhältnismässigkeitsgebot nicht.

5.2 Soweit der Beschwerdeführer im Eventualantrag verlangt, es sei der RRB Nr. 429/2018 vom 12. Juni 2018 aufzuheben und ihm die Baubewilligung mit der Auflage zu erteilen, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden dürfe, wenn die Bauherrschaft der Baubewilligungsbehörde eine Bewilligung für die Zufahrt zur J._____strasse vorlege, kann ihm nicht gefolgt werden. Wie vorerwähnt ist vorliegend eine Sachverhaltsabklärung durch den Gemeinderat als Bewilligungsinstanz geboten, zur Klärung, ob eine Einfahrtsbewilligung erteilt werden kann. Davon hängt ab, ob das Bauvorhaben als solches in der geplanten Form überhaupt bewilligungsfähig ist oder ob konzeptionelle Anpassungen erforderlich sind. Es handelt sich mithin um eine Grundvoraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung selber und nicht um einen lediglich untergeordneten Mangel, welcher mit einer Nebenbestimmung zu beheben ist (vgl. Erw. 1.5 hiervor).

Unter diesen Umständen erweist sich der regierungsrätliche Rückweisungsentscheid als verhältnismässig. Dem Eventualantrag ist daher nicht stattzugeben.

5.3 Daran vermag auch nichts zu ändern, dass der Beschwerdeführer eine überlange Verfahrensdauer von nunmehr 3.5 Jahren beklagt (Duplik S. 4). In casu reichte der Beschwerdeführer das Baubewilligungsverfahren am 24. März 2015 ein, wobei dieses Baugesuch infolge Unterschreitung des Waldabstandes um 14 m zum Vornherein ohne Erfolgsaussicht war (vgl. Schreiben des Bausekretariats der Gemeinde vom 1.5.2015; VB 297/2017-act. III-02 B 12). Das vorliegend relevante Baubewilligungsverfahren wurde sieben Monate später mit der Einreichung eines Rodungsgesuchs am 20. Oktober 2015 und der erforderlichen Neupublikation des Baugesuches am 4. Dezember 2015 initiiert (vgl. Ingress lit. A). Die Verfahrensdauer von rund 1 ¾ Jahren ab diesem Zeitpunkt bis zum Baubewilligungsentscheid vom 11. September 2017 begründet sich wesentlich in der erforderlichen Prüfung der beantragten Rodung im BLN-Gebiet Nr. 1606, der Ersatzaufforstung sowie der Wahrnehmung der Parteirechte und der Schriftenwechsel in den diversen Einspracheverfahren gegen das Bauvorhaben und das Rodungsgesuch (vgl. dazu VB 297/2017-act. III-02, Gesamtentscheid B2, Fachberichte B3, Stellungnahme BAFU vom 11.7.2017 [B4]; Schriftenwechsel B10 ff.).

Mit dem Hinweis auf die Regelfrist für die Behandlung eines Baubewilligungsverfahrens (§ 81 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [BPG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987) lässt sich eine überlange Verfahrensdauer (Replik S. 4) für das konkrete Bau- und Rodungsbewilligungsverfahren nicht begründen.

6. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist vorliegend auf die Rügen der Beschwerdegegner gegen das Bauvorhaben, welche der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid Nr. 429/2018 vom 12. Juni 2018 verworfen hat, nicht weiter einzugehen.

7. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) in der Höhe von Fr. 2'500.-- zu Lasten des Beschwerdeführers (§ 72 Abs. 2 VRP).

Der Beschwerdeführer hat zudem der beanwalteten Beschwerdegegnerin Ziff. 4 eine Parteientschädigung zu entrichten (§ 74 Abs. 1 VRP), welche in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte vom 27. Januar 1975 (GebT; SRSZ 280.411), der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, sowie unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 1'800.-- (inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer) festzusetzen ist.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Nachdem dieser am 18. Juli 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- einbezahlt hat, ist die Rechnung ausgeglichen.
3. Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin Ziff. 4 eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.-- (inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113 ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 (2/R)
 - den Beschwerdegegner Ziff. 5 (R)
 - den Gemeinderat Arth (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und das Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 18. Dezember 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 16. Januar 2019