

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 136

Entscheid vom 12. Februar 2019

Besetzung

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

Parteien

A._____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B._____,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C._____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D._____**,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Am 20. Dezember 2016 / 26. Januar 2017 reichten D. _____ bei der Gemeinde Freienbach ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Ferienhauses und der Garage sowie für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Pool auf dem Grundstück KTN 001. _____ in Pfäffikon. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. 002. _____ 2017 publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhob die A. _____ AG am 22. Februar 2017 öffentlich-rechtliche Bau-einsprache. Die Hochbaukommission der Gemeinde Freienbach empfahl D. _____ am 24. Februar 2017, das Projekt zu überarbeiten. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) teilte D. _____ am 13. März 2017 mit, dem Bauvorhaben könne in dieser Form keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden und empfahl die Überarbeitung und Ergänzung des Baugesuchs. Am 20. März 2017 liessen sich D. _____ zur Einsprache der A. _____ AG vom 23. Februar 2017 vernehmen, wozu wiederum die A. _____ AG am 29. März 2017 Stellung nehmen liess.

Am 28. April 2017 reichten D. _____ revidierte Pläne und ergänzende Unterlagen ein. Wegen des geringen Umfangs der Änderung (Präzisierung der Umgebung und Anpassung der Parkierung) und weil keine Betroffenheit von Dritten erkannt wurde, verzichtete der Gemeinderat auf eine neue Publikation (GRB 255 7.15.4 vom 6.6.2017 Ingress lit. I). Am 9. /11. Mai 2017 wurde der A. _____ AG Gelegenheit geboten, zur Abänderungseingabe vom 28. April 2017 und der Duplik von D. _____ vom 10. Mai 2017 Stellung zu nehmen, wovon die A. _____ AG am 30. Mai 2017 Gebrauch machte.

B. Mit Gesamtentscheid vom 29. Juni 2017 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) im Sinne der Erwägungen die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Die Einsprache wurde aus kantonaler Sicht teilweise gutgeheissen (bezüglich der Stegverbreiterung um mehr als 30%) und im Übrigen abgewiesen. Mit Beschluss (GRB) 255 7.15.4 vom 6. Juli 2017 eröffnete der Gemeinderat Freienbach den kantonalen Gesamtentscheid und erteilte die Baubewilligung für das Bauvorhaben auf KTN 001. _____ unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Die Einsprache der A. _____ AG wurde bezüglich der Stegverbreiterung um mehr als 30% teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Für die Unterschreitung des Gebäudeabstands sowie des Gewässerabstands wurde je eine Ausnahmbewilligung erteilt.

C. Dagegen liess die A. _____ AG am 3. August 2017 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde erheben und beantragen:

1. Der Beschluss des Gemeinderats Freienbach vom 6. Juli 2017 sei aufzuheben.

2. Der Gesamtentscheid des kantonalen Amts für Raumentwicklung (Amt für Raumentwicklung) vom 29. Juni 2017 sei aufzuheben.
3. Das Baugesuch sei abzuweisen
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 505/2018 vom 3. Juli 2018 (versandt am 10.7.2017) entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnern und der Gemeinde Freienbach eine Parteientschädigung von Fr. 900.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 505/2018 vom 3. Juli 2018 lässt die A. _____ AG mit Eingabe vom 31. Juli 2018 (Postaufgabe am selben Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 505/2018 vom 03.07.2018, vollumfänglich aufzuheben.
2. In der Folge seien der Gesamtentscheid des kantonalen Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 29.06.2017 sowie die Baubewilligung der Gemeinde Freienbach vom 06.07.2017 aufzuheben und es sei das Baugesuch "EFH mit angebauten Nebengebäuden, KTN 001. _____, Pfäffikon" abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (ink. MWST) zulasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.

F. Das instruierende Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 16. August 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Das ARE lässt sich mit Schreiben vom 16. August 2018 zur Beschwerde vom 3. Juli 2018 vernehmen, ohne Antrag zu stellen. Die Beschwerdegegnerin Ziff. 4 lässt am 22. August 2018 die Abweisung der Beschwerde beantragen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Der Gemeinderat lässt mit Vernehmlassung vom 21. September 2018 die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Am 17. Dezember 2018 ersucht das Verwaltungsgericht den Gemeinderat um Auflage weiterer Akten. Der Gemeinderat kommt diesem Ersuchen am 21. Dezember 2018 nach. Die Beschwerdeführerin lässt mit Replik vom 24. Dezember 2018 an den Anträgen aus der Beschwerde vom 31. Juli 2018 festhalten. Der Gemeinderat lässt sich am 17. Januar 2019 dazu äussern. Auf Ersuchen der Beschwerdeführerin werden ihr am 22. Januar 2019 die

vom Gemeinderat am 21. Dezember 2018 aufgelegten Akten zur Kenntnisnahme zugestellt.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Grundstück KTN 001._____, Pfäffikon, Gemeinde Freienbach (1'942 m²), liegt in der Landhauszone L2 und befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Es steht im Eigentum der J._____ Korporation und ist mit dem selbständigen und dauernden Baurecht Nr. 003._____ (im Eigentum der Beschwerdegegner) belastet. Gemäss Art. 38 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) ist die Landhauszone L2 bestimmt für Ferien-, Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelfamilienhäuser. Die Landhauszone L2 wird unterteilt in einen Ufersaum mit einer Tiefe von 50 m ab Zürichsee (L2*) und die übrige Landhauszone für das dahinterliegende Gebiet (L2**). In der vorliegend relevanten Landhauszone L2* sind nach Art. 38 Abs. 2 BauR max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt max. 7 m, die Firsthöhe max. 10 m, der Grenzabstand allseitig 10 m, der Gebäudeabstand 20 m, die max. Gebäudelänge 20 m und die Ausnützungsziffer 0.30. Wo durch Baulinien keine anderen Masse vorgesehen sind, gilt bei Neubauten ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand in der Landhauszone L2 ein Strassenabstand von mind. 3 m (Art. 21 Abs. 1 lit. a BauR).

2.1.1 Gemäss Art. 43 Abs. 4 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 dürfen Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden. In den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG; Art. 32 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201] vom 28.10.1998). Zu den besonders gefährdeten Bereichen gehört der Gewässerschutzbereich A_u zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer (Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV i.V.m. Anhang 4 zum GSchV Ziff. 11).

2.1.2 Wer in den besonders gefährdeten Bereichen (Art. 29 GSchV) Anlagen erstellt oder ändert, muss die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz der Gewässer treffen; insbesondere muss er die Massnahmen nach Anhang 4 zum GSchV Ziff. 2 treffen und die erforderlichen Überwachungs-, Alarm- und Bereitschaftsdispositive erstellen (vgl. Art. 31 Abs. 1 GschV). In den besonders gefährdeten Bereichen (Art. 29 GSchV) ist zudem eine kantonale

Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG u.a. für Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen und für Bohrungen erforderlich (Art. 32 Abs. 2 lit. b und f GSchV). Ist eine Bewilligung erforderlich, müssen die Gesuchsteller nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutz der Gewässer erfüllt sind, und die dafür notwendigen Unterlagen (gegebenenfalls hydrogeologische Abklärungen) beibringen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Die Behörde erteilt eine Bewilligung, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann (Art. 32 Abs. 4 GSchV).

Zuständig zur Erteilung der Bewilligungen für Bauten und Anlagen in den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen ist im Kanton Schwyz das Amt für Umweltschutz (AFU) als kantonale Gewässerschutzfachstelle (§ 29 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz [EGzGSchG; SRSZ 712.110] vom 19.4.2000 i.V.m. § 4 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz [VVzGSchG; SRSZ 712.111] vom 3.7.2001).

2.1.3 Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 zum GSchV Ziff. 211 Abs. 2). Dabei soll der Grundwasserspiegel nicht merkbar verändert werden (vgl. Wegleitung Grundwasserschutz, hrsg. vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft [BUWAL, heute BAFU], Bern 2004 [nachfolgend: Wegleitung Grundwasserschutz] S. 57). Für die Ermittlung des Durchflussquerschnittes können unterschiedliche Durchflussbreiten in Rechnung gesetzt werden: diejenige unter dem Einzelbauwerk, diejenige unter der Projektparzelle oder die gesamte Durchflussbreite des Grundwasserleiters. Unabhängig von der berücksichtigten Durchflussbreite darf die Summe aller Einbauten die Durchflusskapazität des Grundwasserleiters gesamthaft nicht um mehr als 10% verringern. Wie die Kantone dies gewährleisten, steht in ihrem Ermessen. Ein an sich unzulässiges Bauwerk kann bewilligungsfähig werden, wenn durch gezielte Ersatzmassnahmen (z.B. Sickerpackungen) die vorhandene Durchflusskapazität erhalten oder in Ausnahmefällen um höchstens 10% vermindert wird (vgl. Wegleitung Grundwasserschutz; zur Zulässigkeit gezielter Ersatzmassnahmen vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_482/2012 vom 14.5.2014 [implizit; bes. Erw. 2.7] und – in gleicher Sache – 1C_118/2016 vom 21.3.2017 Erw. 2.1; 1C_556 + 558 + 562/2013 vom 21.9.2016 Erw. 9.1 f.).

Die Umweltschutzdirektionen der Zentralschweizer Kantone (SZ, UR, NW, OW, LU und ZG) haben ein Merkblatt "Bauen im Grundwassergebiet" mit der Beilage "Berechnung des Einflusses von Bauten im Grundwasser" herausgegeben (ZU-

DEK-Merkblatt). Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Bauvorhaben im Grundwasser – u.a. Baukörper, welche (teilweise) in das Grundwasser zu liegen kommen (Untergeschosse, Leitungen Pfähle, etc.) – für bewilligungspflichtig erklärt (vgl. ZUDEK-Merkblatt S. 4 Ziff. 1). Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Nachweise und hydrogeologischen Abklärungen zu erbringen, welche in der Regel durch erfahrene Fachspezialisten auszuarbeiten sind. Die Gewässerschutzfachstelle beurteilt die Fachberichte (vgl. ZUDEK-Merkblatt S. 2 Zuständigkeiten, S. 5 Ziff. 3 und 3b). Bei Bauvorhaben, die unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen, sind unter anderem zusätzlich Angaben über die Mächtigkeit, das Strömungsgefälle und die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters im Einflussbereich der Anlage erforderlich, sowie eine rechnerische Einschätzung über den Einfluss des Bauwerks auf die Durchlässigkeit. Zur Gewährleistung der Durchflusskapazität können technische Massnahmen wie beispielsweise durchlässige Kieskörper vorgeschlagen werden (vgl. ZUDEK-Merkblatt S. 4 Ziff. 2b). In der Beilage "Berechnung des Einflusses von Bauten im Grundwasser " wird differenziert zwischen der Wirkung von horizontalen Baukörpern auf die Durchflusskapazität (Fall 1) und derjenigen von Pfählen (Fall 2).

2.2 Die Beschwerdeführerin in der Baueinsprache vom 22. Februar 2017 (Ziff. IV.1.1) sowie in der Stellungnahme vom 29. März 2017 (Ziff. III.-1.1 ff.) und das ARE im Schreiben "Rechtliches Gehör" vom 13. März 2017 (Ziff. 1 b) bemängelten das Fehlen der erforderlichen Nachweise und hydrologischen Abklärungen für das geplante Bauvorhaben im Gewässerschutzbereich A_u. Am 28. April 2017 brachten die Beschwerdegegner die (im Formular Z04 zum Baugesuch vom 20.12.2016 als Beilagen bereits erwähnten) Unterlagen, d.h. insbesondere die hydrogeologische Beurteilung (Durchflussnachweis) der F. _____ AG vom 8. Juli 2016 samt dem Konzept Pfahlfundation 1: 200 der G. _____ AG vom 28. Juni 2016 bei.

2.2.1 In der hydrogeologischen Beurteilung der F. _____ AG vom 8. Juli 2016 wurde u.a. festgehalten, das Projekt sehe den Neubau eines 4-geschossigen Wohnhauses inkl. Tiefgarage mit Autolift sowie eines Aussenpools vor. Das Gebäude und der Pool sollten mit insgesamt 29 Bohrpfählen (Ø 0.75 m, Länge 15 m) gemäss dem beiliegenden Pfahlkonzept fundiert werden. Das Gebäude (Wohnhaus) mit einer Kote UK Bodenplatte von 404.32 m.ü.M. (Einbautiefe -1.6 m) und der Autolift mit einer Kote UK Bodenplatte von 403.92 m.ü.M. (Einbautiefe -2.0 m) sowie die Pfahlfundation würden in den Grundwasserleiter (mittleren Grundwasserspiegel Kote 405.9 m.ü.M.) reichen. Die Beurteilung anhand der (nach dem Projekt verbleibenden) durchströmenden Querschnittsflächen resp. der Transmissivität des Grundwasserleiters senkrecht zur Fliessrichtung des

Grundwassers führte zum Ergebnis einer Minderung der Transmissivität von <18%, womit die maximal erlaubte Minderung von 10% überschritten werde. Im Sinne des quantitativen Grundwasserschutzes seien daher Ersatzmassnahmen vorzusehen, welche diese Auswirkung vollständig kompensierten, um den Grundwasserdurchfluss auch im Projektzustand zu gewährleisten. Als solche biete sich im vorliegenden Fall eine gut durchlässige, mind. 25 cm (empfohlen 30 cm) mächtige, mit Vlies unterlegte Geröllschicht (32/64) an, welche in der Baugrubensohle resp. unter der Bodenplatte des Projekts eingebracht werde. Diese müsse in hydraulischer Verbindung mit vertikalen, bis auf Höhe von OK Deltaablagerungen (ca. 406 m.ü.M.) hochziehenden Sickerpackungen in der Gebäudehinterfüllung resp. hinter den Aussenwänden stehen. Mit dieser Massnahme könnten unerwünschte Projektauswirkungen auf den Grundwasserfluss verhindert werden. Gleichzeitig könnten die Vorgaben hinsichtlich des quantitativen Grundwasserschutzes nach ihrer Ansicht erfüllt werden. Die massgebende Beurteilung obliege der Behörde (Vi-act. II.-03 in Baumappe).

2.2.2 Die Beschwerdeführerin liess sich am 30. Mai 2017 (Ziff. III.B.5) dazu vernehmen und im Wesentlichen beanstanden, bei der Beurteilung der F._____AG vom 8. Juli 2016 handle es sich um ein reines Parteigutachten, welches während der Auflagefrist und anlässlich einer nochmaligen Einsichtnahme auf der Bauabteilung Freienbach am 19. Mai 2017 nicht bei den kommunalen Baugesuchsakten befunden habe. Weiter wurde bestritten, dass die darin vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen genügen würden, um die erforderliche Durchflusskapazität zu gewährleisten (vgl. Vi-act. II.-03 in Baumappe).

2.2.3 Das AFU (als Gewässerschutzfachstelle) gelangte im Fachbericht vom 24. Mai 2017 zur Beurteilung, die Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben inkl. Pfahlfundation könne mit Auflagen erteilt werden. Als Auflagen wurde die Erstellung der Fundation gemäss dem Pfählungsplan der G._____AG vom 28. Juni 2016 genannt, sowie dass die Ersatzmassnahmen gemäss der hydrogeologischen Beurteilung der F._____AG vom 8. Juli 2016 in Form einer gut durchlässigen Geröllschicht von mindestens 25 cm zwingend sei und die allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von Bauten im Gewässerschutzbereich A_u (Anhang A_u) einzuhalten seien (vgl. Vi-act. III.-02 in Fachbericht B3; vgl. auch Gesamtentscheid B2 Ziff. II.-3c). In der Stellungnahme vom 30. August 2017 zuhanden der Vernehmlassung des ARE im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat bestätigte das AFU diese Beurteilung (vgl. Vi-act. III.-02).

2.2.4 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 505/2018 vom 3. Juli 2018 (Erw. 2.2) festgehalten, die hydrogeologische Beurteilung der

F._____AG vom 8. Juli 2016, beinhaltend den Durchflussnachweis, habe während der Auflagefrist vom 3. bis 23. Februar 2017 nicht aufgelegt. Die am 28. April 2017 nachgereichten Planänderungen und -ergänzungen, insb. die hydrogeologische Beurteilung der F._____AG vom 8. Juli 2016 (samt dem Konzept Pfahlfundation 1: 200 der G._____AG vom 28.6.2016) seien der Beschwerdeführerin am 9. Mai 2017 zur Stellungnahme zugestellt worden (vgl. dazu Erw. 2.2.2 hiervor). Sie habe er sich zu sämtlichen Verfahrensakten äussern können. Damit sei dieser Mangel geheilt worden. Überdies habe sie im Beschwerdeverfahren nochmals vor dem Regierungsrat, zu sämtlichen Verfahrensakten Stellung nehmen können, welcher den Sachverhalt und die Rechtslage frei prüfen könne (§ 46 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Es liege somit keine Verletzung des Anspruchs auf das rechtliche Gehör vor, welche zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führe.

Das Projekt habe nach dem Einreichen der nachgereichten Unterlagen nicht nochmals publiziert und öffentlich aufgelegt werden müssen. Die nachgereichten Unterlagen würde das Projekt lediglich konkretisieren und nicht verändern. Mit den Ergänzungen sei somit auch nicht in die Rechtsstellung Dritter eingegriffen worden (Erw. 2.3). Eine Behörde könne sich bei der Beurteilung einer bestimmten Frage auf eine von einer Partei eingereichte Gutachten stützen, wenn ihr dieses sachlich objektiv erscheine und keine begründeten Zweifel an der richtigen Beurteilung der Sachlage bestehen würden. Nachdem die Gewässerschutzfachstelle im Baubewilligungsverfahren die in der hydrogeologischen Beurteilung vorgeschlagene Ersatzmassnahme überprüft habe und zum Ergebnis gelangt sei, damit könne die zulässige Durchflussverminderung eingehalten werden, habe keine unabhängige Begutachtung der geologischen Verhältnisse des Durchflusses bzw. der Grundwassersituation durchgeführt werden müssen. Der unsubstantiierte Hinweis, wonach die in der hydrogeologischen Beurteilung vorgeschlagene Ersatzmassnahme nicht ausreichend sein sollte, vermöge die nachvollziehbar begründete Prüfung des AFU vom 30. August 2017 in der Vernehmlassung des ARE vom 5. September 2017 nicht in Frage zu stellen (Erw. 2.4).

2.3.1 Die Beschwerdeführerin lässt in der Beschwerde vom 31. Juli 2018 (Ziff. III.A.2) und in der Replik vom 24. Dezember 2018 (Ziff. III.C.1 und III.D.1) daran festhalten, dass ihr das geologische Gutachten nicht zugestellt und damit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei und dieser Mangel im vorinstanzlichen Verfahren nicht habe geheilt werden können.

2.3.2 Der Gemeinderat hat der Beschwerdeführerin am 9. Mai 2017 die von den Beschwerdegegnern am 28. April 2017 beigebrachten Unterlagen (vgl. Erw. 2.2 hiervor) zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zugestellt. Die Beschwerdeführerin

hat sich im Rahmen des Baueinspracheverfahrens in ihrer Vernehmlassung am 30. Mai 2017 unter der Ziff. III.B.5 zur hydrogeologische Beurteilung der F. _____AG vom 8. Juli 2016 geäussert, und bestritten, dass die darin vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen genügen würden, um die erforderliche Durchflusskapazität zu gewährleisten (vgl. dazu Erw. 2.2.2 hiervoor). Bereits aufgrund dieser schriftlichen Ausführungen der Beschwerdeführerin erscheint es wenig wahrscheinlich, dass ihr der Gemeinderat mit dem Schreiben 'Revidierte Eingabe - Rechtliches Gehör' vom 9. Mai 2017, neben den revidierten resp. ergänzenden Planunterlagen (Pläne Nr. HW94/010 und Nr. HW94/030, je vom 13.3.2017 und Nr. 4503.31.17-101 vom 27.4.2017) nicht auch die hydrogeologische Beurteilung der F. _____AG vom 8. Juli 2016 (samt Konzept Pfahlfundation 1: 200 der G. _____AG vom 28.6.2016), als Beilagen zur "Stellungnahme zum rechtlichen Gehör" der H. _____GmbH vom April 2017 - zur Wahrung ihres Gehörsanspruches - zugestellt hat (vgl. Vi-act. II.-03 in Baumappe). Dazu kommt, dass das Schreiben "Stellungnahme zum rechtlichen Gehör" der H. _____GmbH vom April 2017 zusammen mit den "Beilagen zum rechtlichen Gehör" in eine Präsentationsmappe geheftet resp. geklebt worden ist, womit geradezu ausgeschlossen erscheint, dass der Beschwerdeführerin zwar die Stellungnahme der H. _____GmbH zugestellt worden ist (vgl. dazu Replik vom 24.12.2018 Ziff. III.C.1 und III.D.1), nicht aber die ihr physisch angehefteten Beilagen.

Anzufügen ist, dass die Beschwerdeführerin im besagten Schreiben vom 9. Mai 2017 gerügt hat, während der Auflagefrist sowie anlässlich einer nochmaligen Einsichtnahme auf der Bauabteilung Freienbach am 19. Mai 2017 habe sich weder ein Pfählungsplan noch ein geologische Gutachten bei den kommunalen Baugesuchsakten befunden (Ziff. III.A.1 und III.B.5). Dagegen hat sie in diesem Schreiben nicht behauptet, die hydrogeologische Beurteilung der F. _____AG, welche in der "Stellungnahme zum rechtlichen Gehör" der H. _____GmbH vom April 2017 selber explizit als "Beilage zum rechtlichen Gehör" angeführt worden ist (in Ziff. 1.b sowie unter Beilagen i.f.), habe der Stellungnahme der H. _____GmbH nicht beigelegt. Vielmehr hat sie sich - wie bereits erwähnt - zu dieser hydrogeologischen Beurteilung der F. _____AG vom 8. Juli 2016 inhaltlich geäussert (vgl. Vi-act. II.-03 in Baumappe Erw. 2.2 hiervoor).

2.3.3 Aufgrund der dargelegten Aktenlage bestehen keine sachlich begründete Zweifel daran, dass der Beschwerdeführerin die hydrogeologische Beurteilung der F. _____AG vom 8. Juli 2016 (samt Pfählungsplan) zur Stellungnahme am 9. Mai 2017 zugestellt worden ist. Nachdem die Beschwerdeführerin sich am 30. Mai 2017 (auch hierzu) äussern konnte, ist eine Verletzung des Anspruchs der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nicht erkennbar.

Den grundsätzlich zutreffenden Ausführungen des Regierungsrates zur möglichen Heilung eines im Einspracheverfahren verletzten Gehörsanspruchs im Verwaltungsbeschwerdeverfahren (angefochtener RRB Nr. 505/2018 vom 3.7.2018 Ziff. 2.2) ist nichts hinzuzufügen.

2.4.1 Mit den am 28. April 2017 nachgereichten Unterlagen (Pläne Nr. HW94/010 und Nr. HW94/030, je vom 13.3.2017 und Nr. 4503.31.17-101 vom 27.4.2017), der Stellungnahme der H._____GmbH zum rechtlichen Gehör vom 28. April 2017 sowie der hydrogeologischen Beurteilung der F._____AG vom 8. Juli 2016 samt dem Konzept Pfahlfundation 1: 200 der G._____AG vom 28. Juni 2016 wurde das Bauvorhaben auf KTN 001._____ - entsprechend den Empfehlungen der Hochbaukommission der Gemeinde vom 24. Februar 2017 und dem ARE vom 13. März 2017 - konkretisiert und in lediglich minimalem Umfang angepasst (Präzisierung der Umgebung und Anpassung der Parkierung; vgl. Ingress lit. I hiavor). Das Bauprojekt erfährt dadurch nur geringfügige Änderungen, wie der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 505/2018 vom 3. Juli 2018 (Erw. 2.3) zu Recht festgestellt hat, weswegen von einer erneuten Publikation und öffentlichen Auflage abgesehen werden konnte (vgl. VGE III 2016 232 vom 24.7.2017 Erw. 2.3; III 2010 194 vom 20.1.2011 Erw. 1.3.2, je mit Hinweisen).

Zusätzliche öffentliche und private Interessen werden durch die Nachreichung der hydrogeologischen Beurteilung der F._____AG vom 8. Juli 2016 (samt Pfählungsplan) nicht betroffen. Auch wenn diese Unterlagen während der öffentlichen Auflage vom 3. bis 23. Februar 2017 nicht aufgelegt haben, war bereits in den aufgelegten Baugesuchsunterlagen, d.h. im offiziellen Baugesuchsformular Z01 (Ziff. 9 Geschwässerschutz) und im darin verwiesenen Formular Z04 'Umweltschutz & Gewässerschutz' zumindest klar deklariert worden, dass im Gewässerschutzbereich A_u eine Pfählung/Bohrung sowie Bauten im Untergeschoss vorgesehen sind (vgl. ZUDEK-Merkblatt S. 4 Ziff. 1). Mit der Nachreichung des Durchflusssnachweises wurde das Bauprojekt mithin auch in diesem Punkt nicht verändert, sondern konkretisiert, weswegen von einer neuen Publikation abgesehen werden konnte.

Ein Erfordernis zur Neupublikation ist auch nicht darin zu erblicken, dass die Durchflusskapazität als Bewilligungsvoraussetzung im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist. Vorliegend wurde dieser Anforderung Rechnung getragen, indem das ARE am 13. März 2017 ergänzende Unterlagen (Pfählungsplan und Durchflusssnachweis) verlangt hat, und das AFU als Gewässerschutzfachstelle auf der Basis dieser nachgereichten Unterlagen *im Baubewilligungsverfahren* über die

Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben im Gewässerschutzbereich A_u entschieden hat.

2.4.2 Die Beurteilung des Regierungsrates, dass auf die Einforderung einer unabhängigen Begutachtung der (hydro)geologischen Verhältnisse verzichtet werden konnte, ist nicht zu beanstanden. Sowohl nach der gesetzgeberischen Konzeption von Art. 32 Abs. 3 GSchV, als auch dem ZUDEK-Merkblatt (vgl. S. 2 Zuständigkeiten; S. 5 Ziff. 3) sind der Nachweis, dass die Anforderungen zum Schutze der Gewässer erfüllt sind und die dafür notwendigen Unterlagen (gegebenenfalls hydrogeologische Abklärungen) von den Gesuchstellern beizubringen. Damit soll die Beurteilung durch die zuständige Behörde (das AFU als Gewässerschutzfachstelle) nach Art. 32 Abs. 4 GSchV ermöglicht werden (vgl. ZUDEK-Merkblatt S. 2 Zuständigkeiten, S. 5 Ziff. 3b; Michelangelo Giovannini, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht 2016, Rz. 5.345).

Das AFU ist als Gewässerschutzfachstelle in seiner Beurteilung vom 24. Mai 2017 zum Ergebnis gelangt, die Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben inkl. Pfahlfundation könne gemäss dem Pfählungsplan der G. _____ AG vom 28. Juni 2016 und unter zwingender Einhaltung der in hydrogeologischen Beurteilung vorgeschlagene Ersatzmassnahme ausgeführt werden (vgl. Erw. 2.2.3 hiervor). Demnach hatte die kantonale Fachinstanz offensichtlich keine objektiv begründete Zweifel an der Zuverlässigkeit der hydrogeologischen Beurteilung der F. _____ AG vom 8. Juli 2016, welche weitere Abklärungen oder gar eine unabhängige Begutachtung erforderlich gemacht hätte.

Soweit das AFU verlangt hat, dass die einzubringende Geröllschicht zwingend mindestens 25 cm betragen müsse, hat sie auf die Mächtigkeit abgestellt, wie sie von der F. _____ AG rechnerisch bestimmt worden ist. Der Umstand, dass die F. _____ AG aus praktischen Gründen eine 30 cm mächtige Geröllschicht empfohlen hat, ändert nichts daran, dass die für den Durchfluss erforderliche Ersatzmassnahme im hydrogeologischen Gutachten klar aufgezeigt worden ist. Inwiefern die praktische Empfehlung der F. _____ AG dazu führen sollte, dass die rechnerisch erforderliche Mächtigkeit der Geröllschicht nicht ausreichend sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Anzuführen ist, dass die massgebende Beurteilung letztlich dem AFU als Gewässerschutzfachstelle obliegt, worauf auch im hydrogeologischen Gutachten hingewiesen worden ist. Im Übrigen ist gemäss den Bauunterlagen auch eine 30 cm mächtige Geröllschicht geplant (vgl. Plan HW94/030 Längs- und Querschnitte).

3.1 Nach § 59 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 ist der Grenzabstand die kürzeste Verbindung zwischen

Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen. Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff. PBG (§ 63 Abs. 1 PBG). Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden (§ 62 PBG; vgl. auch Art. 25 Abs. 5 BauR). Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten (§ 65 Abs. 2 PBG; vgl. auch Art. 21 Abs. 1 lit. a BauR). Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar (§ 68 Abs. 2 PBG).

Die kantonalen Bauvorschriften gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten (§ 52 Abs. 1 PBG; § 68 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben. Sie können zudem im Zonenplan oder in den zugehörigen Vorschriften in bestimmten Fällen geringere Masse festlegen (§ 52 Abs. 2 PBG).

3.2 Die Liegenschaft KTN 001. _____ wird strassenmässig durch die private I. _____ strasse (KTN 004. _____) im Eigentum der J. _____ Korporation erschlossen. Diese weist im Baubereich eine Breite von ca. 4.50 m auf; ein Trottoir ist nicht vorhanden. Das Bauvorhaben auf KTN 001. _____ weist gegenüber der I. _____ strasse an der engsten Stelle einen Abstand von 6.38 m auf (Plan HW94/001 Positionierung Kataster) und hält damit nicht nur den erforderlichen Strassenabstand von mindestens 3 m gegenüber dieser Privatstrasse ein (vgl. Art. 21 Abs. 1 lit. a BauR; § 65 Abs. 2 PBG), sondern auch den gegenüber Hauptstrassen geltenden Abstand (vgl. § 41 Abs. 1 lit. a des Strassengesetzes [StraG, SRSZ 442.110] vom 15.9.1999). Dagegen wird der in der Landhauszone (L2*) geltende Grenzabstand von 10 m (Art. 38 Abs. 2 BauR i.V.m. § 68 Abs. 3 PBG) gegenüber der Strassenparzelle KTN 004. _____ um 3.62 m unterschritten.

3.2.1 Die Beschwerdegegner und die J. _____ Korporation haben einen am 25. August 2016 öffentlich beurkundeten und zur Eintragung ins Grundbuch angemeldeten Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, mit welchem ein Näherbaurecht mit Grenzabstandsverlagerung zu Gunsten der Parzelle KTN

001._____ und zu Lasten von KTN 004._____ vereinbart worden ist, womit Hauptbauten auf dem berechtigten Grundstück bis 5.5 m an die Grenze des belasteten Grundstücks gestellt werden dürfen, mit gleichzeitiger Übernahme von max. 4.5 m Grenzabstand von Hauptbauten auf dem berechtigten Grundstück durch das belastete Grundstück (Vi-act. II.-03 in Baumappe).

3.2.2 Der Gesetzeswortlaut von § 62 PBG verbietet eine Grenzabstandsverlagerung auch zulasten des benachbarten Nichtbaugebietes nicht (vgl. VGE III 2017 101 vom 2.10.2017 Erw. 2.2 f.; implizit auch VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 Erw. 5.2). Ob eine Grenzabstandsverlagerung zulasten einer Strassenparzelle (Hauptstrasse) Sinn mache, konnte das Verwaltungsgericht in VGE 1000/97 vom 24. März 1997 Erw. 3d offen lassen. Als fraglich erachtete es das Verwaltungsgericht in VGE III 2009 223 vom 24. Februar 2010 Erw. 5.2, ob eine Übernahme des Grenzabstandes i.S.v. § 62 PBG zulasten des im Verwaltungsvermögen einer Gemeinde stehendes Strassengrundstückes überhaupt möglich sei.

3.2.3 Die ca. 4.50 m breite, private Strassenparzelle KTN 004._____ vermag den fehlenden Grenzabstand von 3.62 m ohne Weiteres zu übernehmen. Der Gebäudeabstand von 20 m zur Hauptbaute auf dem Grundstück KTN 005._____, welches sich auf der anderen (südwestlichen) Seite der Strassenparzelle KTN 004._____ befindet, wird durch diese Grenzabstandsverlagerung nicht berührt. Die nachbarschützende Funktion des Grenzabstandes bleibt gewahrt. Ebenso steht die Einhaltung des erforderlichen Strassenabstands vorliegend ausser Frage. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit hat der Regierungsrat mit überzeugender Begründung ausgeschlossen (angefochtenen RRB Nr. 505/2018 vom 3.7.2018 Erw. 3.4 i.f. mit Hinweis auf die Beurteilung des kommunalen Tiefbauamtes, vgl. dazu GRB 255 7.15.4 vom 6.7.2017 Erw. 8.2).

Die Grenzabstandsverlagerung zulasten der Strassenparzelle zeitigt nach dem Gesagten keine unerwünschten Ergebnisse. Die öffentlichrechtlichen, kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften werden durch die private Vereinbarung zwischen den Beschwerdegegnern und der J._____ Korporation nicht tangiert. Da die erforderlichen Strassen- und Gebäudeabstände eingehalten bleiben, spricht in casu nichts gegen die ungleiche Verteilung des Grenzabstandes zulasten der privaten Strassenparzelle KTN 004._____.

3.2.4 Die Vorbringen der Beschwerdeführerin vermögen daran nichts zu ändern. Der Vorwurf, es würden kommunale baureglementarische Regelungen in rechtsmissbräuchlicher Weise umgangen, ist unbegründet (vgl. Erw. 3.2.3 hiervor). Auch die Grösse eines Grundstücks eignet sich nicht als Argument gegen die

Möglichkeit einer Grenzabstandsverlagerung. Eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG ist hierfür nicht erforderlich und wurde in casu auch nicht erteilt. Dass eine Grenzabstandsverlagerung zwangsläufig das Einverständnis des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstückes bedarf, und dieser sein Einverständnis - aus welchen Gründen auch immer - erteilen oder verweigern kann, liegt in dessen privatem Herrschaftsbereich. Diese Handlungsalternativen von Grundstückseigentümern ihren Nachbarn gegenüber unterliegen keinem Gleichbehandlungsgebot und ändern letztlich nichts daran, dass vorliegend die Voraussetzungen gemäss § 62 PBG erfüllt sind, und die ungleiche Verteilung des Grenzabstandes zulasten der privaten Strassenparzelle KTN 004._____ nach dem Gesagten zulässig ist.

3.3 Gemäss § 63 Abs. 4 PBG genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes, wenn im Zeitpunkt des Inkrafttretens des PBG auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze steht, als das PBG oder das Baureglement vorschreiben.

3.3.1 Am 17. Dezember 2018 hat das Verwaltungsgericht den Gemeinderat ersucht, mittels geeigneter Unterlagen (Baubewilligungsdossier, Baufreigabe, Bauabnahme etc.) aufzuzeigen, wann das Wohngebäude auf dem Grundstück KTN 006._____ (mit reduziertem Grenzabstand zur Grundstück KTN 001._____), für welches am 29. August 1986 eine Baubewilligung erteilt worden ist, erstellt worden sei. In der Folge hat der Gemeinderat am 21. Dezember 2018 verschiedene Unterlagen (Baubewilligungsentscheid 1166 vom 29.8.1986 mit Dossier, am 29.8.1986 bewilligte Planunterlagen, Einschätzung / Rechnung für Kanalisationsbeiträge vom 11.1.1990 und Schätzungsverfügung der kantonalen Steuerverwaltung vom 30.5.1988 sowie das Protokoll "Schlussabnahme Albert + Pia Gresch, Kat. 004._____, K._____strasse" vom 28.10.1987) im Original beigebracht.

3.3.2 Die erwähnte Schätzungsverfügung der kantonalen Steuerverwaltung vom 30. Mai 1988 erfolgte gestützt auf eine Schätzung vom 16. Mai 1988. Darin wurde als Begründung festgehalten: "Schätzungsmitteilung infolge Neubau". Als Baujahr wurde 1987 aufgeführt. Die Werte seien ab dem 1. August 1987 gültig. Im Schlussabnahmeprotokoll vom 28. Oktober 1987 wurde u.a. die Kontrolle der Fassaden, Grundrisse, Firsthöhe festgehalten.

Aufgrund dieser Angaben in der Schätzungsverfügung vom 30. Mai 1988 und insbesondere in der Schlussabnahme vom 28. Oktober 1987 kann nicht zweifelhaft sein, dass das (Haupt)Gebäude auf dem Grundstück KTN 006._____ der Beschwerdeführerin, mit reduziertem Grenzabstand zum Grundstück KTN

001._____, für welches am 29. August 1986 die Baubewilligung erteilt wurde, im Laufe des Jahres 1987 erstellt worden ist und jedenfalls vor der Schlussabnahme am 28. Oktober 1987 und damit einige Zeit vor der Schätzung durch das kantonale Steueramt am 16. Mai 1988 bereits erstellt war. Da das PBG erst später, d.h. am 1. September 1988 in Kraft gesetzt worden ist, findet gegenüber dieser vorbestehenden Hochbaute auf KTN 006._____ (mit geringerem Abstand zur Grenze) somit § 63 Abs. 4 PBG Anwendung. Die geplante Baute auf KTN 001._____ hält mit einem Abstand von 12.19 m gegenüber der Grenze zu KTN 006._____ (Plan HW94/001 Positionierung Kataster) den Grenzabstand von 10 m ein und ist damit bewilligungsfähig. Die Einhaltung des Gebäudeabstandes ist gegenüber der vorbestehenden Hochbaute auf KTN 006._____ demgegenüber nicht erforderlich.

Nachdem in § 63 Abs. 4 PBG einzig vorausgesetzt wird, dass die Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze bei Inkrafttreten dieses Gesetzes vorbestanden hat, ist vorliegend weder der zivilrechtliche "Konsens" der damaligen Grenzabstandsunterschreitung auf KTN 006._____ näher zu erörtern, noch darüber zu befinden, ob die konkreten Verhältnisse die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG zu rechtfertigen vermöchten.

4.1 Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten (§ 61 Abs. 1 PBG, Art. 27 Abs. 1 BauR). Bauten, die einen Vorplatz bedingen, wie Garagen, Scheunen, Remisen usw., haben in der Regel einen Abstand ab Fahrbahnrand von mindestens 7.50 m zu wahren. An ausgebauten Strassen darf auf Seiten, an denen kein Trottoir vorgesehen ist, der Abstand auf 6 m reduziert werden (Art. 21 Abs. 2 BauR).

4.1.1 Der Begriff der Nebenbaute ist ein unbestimmter Rechtsbegriff kantonalen Rechts (vgl. EGV-SZ 1994 Nr. 57; EGV-SZ 1983 Nr. 47 Erw. 2.b). Entsprechend richtet sich die Auslegung des Kriteriums der Eingeschossigkeit nach kantonalem Recht (vgl. VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 Erw. 2.1.2; EGV-SZ 2003 B. 8.2 Erw. 4.d; EGV-SZ 1990 Nr. 17 Erw. 3c). Nach dem Willen des kantonalen Gesetzgebers liegt eine Nebenbaute nur dann vor, wenn u.a. das Kriterium "unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten" erfüllt ist. Damit hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass eine Nebenbaute grundsätzlich nicht dem genau gleichen Zweck wie die Hauptbaute dienen darf, mithin der Zweck der Nebenbaute sich von demjenigen der Hauptbaute unterscheidet (wobei die Nebenbaute zur Hauptbaute insofern in einem untergeordneten bzw. zugehörigen Verhältnis steht, als sie einem Nebenzweck für die Hauptbaute

dient) (VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.2.3; III 2016 96 vom 21.12.2016 Erw. 3.4.1 je mit Hinweisen).

4.1.2 Das Kriterium der "Eingeschossigkeit" ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung eng auszulegen, da andernfalls Missbräuchen Tür und Tor geöffnet würde und damit die vom Gesetzgeber auf eingeschossige Bauten beschränkte Privilegierung (geringerer Grenzabstand, Grenzbau usw.) unterlaufen werden könnte. Aus der vom kantonalen Gesetzgeber gewählten Formulierung, dass eine Nebenbaute eingeschossig sein muss, ist zum einen zu schliessen, dass eine Baute mit zwei Vollgeschossen nicht unter den Begriff der Nebenbaute subsumiert werden darf. Zum anderen kann - wenn eine Baute mit einem (Erd)Geschoss noch zusätzlich einen Dachaufbau oder eine Unterkellerung aufweist - von einer "einstöckigen Nebenbaute" prinzipiell nur noch dann die Rede sein, wenn dem zusätzlichen Bereich über oder unter dem (Erd- bzw. Haupt)Geschoss im Vergleich zum Erdgeschoss nur eine völlig untergeordnete Bedeutung zukommt, dergestalt, dass der zusätzliche Bereich nur sehr beschränkt benützbar ist. Eine solche beschränkte Benützbarkeit liegt beispielsweise dann vor, wenn der Kellerbereich weitgehend unter dem gewachsenen Terrain zu liegen kommt, oder in der ebenfalls als zulässig erkannten Nebennutzung eines Garagendaches als Terrasse (vgl. EGV-SZ 2003 B. 8.2 Erw. 4d ; EGV-SZ 1990 Nr. 17 Erw. 3c; EGV-SZ 1987 Nr. 8 S. 37 ff.).

4.1.3 In VGE III 2013 200 vom 22. Mai 2014 (Erw. 4.2) hat das Verwaltungsgericht mit Verweis auf die Literatur (Fritsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 884 und 1218; Koepf, Bildwörterbuch der Architektur, 2. Aufl. 1985, S. 171) sowie auf seine Rechtsprechung (VGE III 2012 202 vom 14.5.2013 Erw. 6.1.3; III 2010 115 + 118 vom 18.11.2010 Erw. 6.4) auf die Definition abgestellt, wonach ein Geschoss ein durch Decken (bzw. Böden) begrenzter horizontaler Ausschnitt eines Gebäudes ist (vgl. auch VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.3.4).

4.2 Im vorliegend zu behandelnden Bauvorhaben auf KTN 001. _____ ist nordwestlich des Hauptgebäudes eine Baute geplant, mit einer Autoliftanlage im südlichen Bereich und einem Gartenhaus im nördlichen Bereich. Diese Baute weist eine Länge von 9.65 m und eine Breite von 4.70 m auf, was eine Grundfläche von 45.35 m² ergibt. Die maximale Gebäudehöhe (an der Ostfassade) dieser Baute beträgt 3.50 m und die Firsthöhe 4.27 m (§ 60 Abs. 2 PBG). Gegenüber dem nordwestlich gelegenen Grundstück KTN 006. _____ der Beschwerdegegner hält diese Baute an der engsten Stelle einen Abstand von 2.60 m ein und gegenüber der privaten Strassenparzelle KTN 004. _____ (ohne Trottoir,

vgl. Erw. 3.2 hiervor) einen solchen von 6.43 m (vgl. Pläne HW94/001 Positionierung Kataster; HW94/025 Ansichten Fassade; HW94/030 Längs- und Querschnitte).

Der Autolift dient als senkrechter Zugang zur Tiefgarage, welche sich vollständig unter Terrain im Untergeschoss des Hauptgebäudes befindet (Pläne HW94/010 Grundrisse Erdgeschoss HW94/030 Längs- und Querschnitte). Der Schacht des Autolifts reicht bis 1.5 m unter den Boden der Tiefgarage. Horizontal wird der Liftschacht naturgemäss ausschliesslich durch das Fundament am Boden und den Abschluss beim Dach begrenzt. Dazwischen befindet sich der vertikal bewegliche Liftboden mit Haltemöglichkeiten auf dem Niveau der Ein- resp. Ausfahrt auf den Lift und auf dem Niveau der Tiefgarage im Untergeschoss, wo das transportierte Fahrzeug wiederum aus dem Lift aus- resp. in diesen einfährt.

4.3 Diese Baute ist nicht bewohnbar, was unumstritten ist. Gegen aussen tritt sie als eine um 4.85 m physisch von der Hauptbaute abgesetzte eingeschossige Nebenbaute, ähnlich wie eine Einzelgarage, in Erscheinung und hält die für eine Nebenbaute geltenden Masse und Abstände gemäss § 61 Abs. 1 PBG und Art. 21 Abs. 2 BauR ein (vgl. Erw. 4.1 hiervor). Als Zugang zur Tiefgarage im Untergeschoss kommt dem Autolift eine untergeordnete bzw. zugehörige Hilfsfunktion für die Hauptbaute zu (vgl. Erw. 4.1.1 hiervor).

Der Liftschacht erstreckt sich zwar über zwei Geschosse, ist aber - da die Stockwerke nicht als solche benutzbar sind, weil kein Boden vorhanden ist - nicht mehrgeschossig (vgl. Erw. 4.1.3 hiervor; so auch das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 15 7 vom 1.9.2015 Erw. 2c). Die unterirdische Verzahnung der Ein- resp. Ausfahrt vom Autolifts mit der Tiefgarage unter dem Hauptgebäude vermag weder etwas an der Beurteilung des Autolifts als nicht mehrgeschossig zu ändern, noch dessen Qualifikation als Nebenbaute zu verhindern (vgl. EGV-SZ 2011 B.8.4 Erw. 4.3). Verbindungstüren zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude sind denn auch nicht unzulässig (vgl. VGE III 2014 103 vom 28.8.2014 Erw. 4.1.2; III 2015 184 vom 24.8. 2016 Erw. 2.3.2).

Im Ergebnis haben die Vorinstanzen die geplante Baute, mit einer Autoliftanlage im südlichen Bereich und einem Gartenhaus im nördlichen Bereich zu Recht als Nebenbaute qualifiziert, welche die Abstandsprivilegien gemäss § 61 Abs. 1 PBG beanspruchen kann.

5.1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden. Sie müssen den Regeln der Baukunde und den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen (vgl. § 54 PBG; Art. 16 Abs. 1 und 2 BauR). Wo es die Rücksichtnahme auf Nachbargebäude

erfordert, kann die Bewilligungsbehörde die Darstellung der Anschlusspartien benachbarter Fassaden zeichnerisch oder im Modell verlangen, wie sie auch berechtigt ist, weitere Unterlagen (wie statische Berechnung, geologische Gutachten, Verkehrsgutachten, Modelle, Fotomontagen, Schattenwurfdarstellungen usw.) zu fordern, wenn sie zur Beurteilung eines Baugesuches nötig erscheinen (Art. 55 Abs. 3 BauR).

5.2 Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Bautechnik - selbst bei schwierigen Baugrundverhältnissen - für Stabilitätsprobleme bei Baugruben einwandfreie Lösungen gestattet. Die Baubewilligungsbehörde darf davon ausgehen, dass die Regeln der Baukunde eingehalten werden, ohne dass dies ausdrücklich als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden muss. Abklärungen sind allenfalls dann zu tätigen, wenn berechtigte Zweifel an der Einhaltung bestehen (vgl. VGE III 2016 207 vom 23.3.2017 Erw. 2.2 und Erw. 2.4; III 2010 99 Erw. 5.2, vgl. auch die zutreffenden Ausführungen des Regierungsrates im angefochtenen RRB Nr. 505/2018 vom 3.7.2018 Erw. 8.1). Hervorzuheben ist, dass unter den anerkannten Regeln der Baukunde diejenigen Massnahmen zu verstehen sind, die nach wissenschaftlichen Erkenntnissen und nach den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, deren es nach seiner Zweckbestimmung bedarf. Das Befolgen dieser Regeln kann im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Immerhin kann in besonderen Fällen die Bauherrschaft im Bauentscheid verpflichtet werden, eine Fachperson beizuziehen (z.B. einen Geologen bei Gefahr für Nachbarbauten; vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N 7 mit Verweis auf die Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 2001 S. 301 und 2006 S. 276 f.).

5.3 Der Regierungsrat ist im angefochtenen Beschluss (Erw. 8.1) den Beschwerdegegnern gefolgt, dass aufgrund der Aktenlage vorliegend kein begründeter Anlass bestehe, präventiv im Baubewilligungsverfahren Untersuchungen über die Standfestigkeit der Baute und des Umfelds zu treffen. Daran ändere auch nichts, dass das Baugrundstück unmittelbar an den Zürichsee grenze. Weiter verwies der Regierungsrat auf die durchgeführte Analyse der Grundwassersituation und die im kantonalen Gesamtentscheid vom 29. Juni 2017 (S. 9) angeordneten Ersatzmassnahmen (vgl. auch Erw. 2.2.2 hiervor, und die Vorgaben des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei [ANJF], Fachbereich Fischerei in dem am 10. März 2017 freigegebenen Fachbericht betreffend Absetzbecken für mit Betonrückständen kontaminierten Wasser in Vi-act. III.-02 Beilage Fachbericht B3 ANJF Fischerei S. 1 sowie im kantonalen Gesamtentscheid S. 9 f.).

5.4 Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, stellt die Würdigung des Regierungsrates nicht in Frage. Ihre Befürchtung, wonach aufgrund der Ufernähe ein schwieriger Baugrund vorliegen müsse, stellt eine nicht objektiv untermauerte bloss subjektive Einschätzung dar. Berechtigte Zweifel, dass die Bauherrschaft die Regeln der Baukunde nicht beachten werde, bestehen nicht. Es kann diesbezüglich auch auf den Baubeschrieb der Bauherrschaft verwiesen werden (vgl. Vi-act. II.-03 in Baumappe, S. 2 Baugrube) und insbesondere darauf, dass als Baugrubensicherung "eine Spundwand gem. Angaben Bauingenieur erstellt" werden soll. Alleine weil sich die Bauliegenschaft in unmittelbarer Seenähe befindet, ergibt sich aus Art. 55 Abs. 3 BauR keine Verpflichtung der Baubewilligungsbehörde, von der Bauherrschaft noch weitere Unterlagen einzufordern resp. zusätzliche Vorkehrungen zu treffen. Auch die überschaubare Dimension der erforderlichen Baugrube für das geplante Einfamilienhaus auf KTN 001._____ lässt per se keine Notwendigkeit für Anordnungen durch die Baubewilligungsbehörde erkennen.

6.1 Art. 36a Abs. 1 GSchG verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung erforderlich ist (Gewässerraum). Für stehende Gewässer werden diese Anforderungen in Art. 41b GSchV präzisiert.

In der Gemeinde Freienbach wurde für den Zürichsee noch kein Gewässerraum nach Art. 41b GSchV ausgeschieden, womit die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 (ÜbgBest GSchV) weiterhin gelten. Danach gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0,5 ha auf einem Streifen von 20 m Breite entlang dem Gewässer (ÜbgBest GSchV Abs. 1 und 2 lit. c). Dies entspricht dem Abstand, den Bauten und Anlagen auch nach kantonalem und kommunalem Recht gegenüber Seen mindestens einzuhalten haben (§ 66 Abs. 1 PBG; Art. 30 Abs. 2 BauR).

6.1.2 Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Diese extensive Gestaltung und Bewirtschaftung ist in Art. 41c GSchV geregelt. Danach dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV). Sofern keine übermässigen Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem in dicht überbauten Gebieten sowie ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Rei-

he von mehreren überbauten Parzellen die Erstellung von zonenkonformen Anlagen bewilligen (Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. a und a^{bis} GSchV).

6.1.3 Nach der bis zum Inkrafttreten des revidierten Gewässerschutzgesetzes vom 4. Mai 2011 geltenden Rechtsordnung konnte bei Uferparzellen, welche der Bauzone zugewiesen sind, dem gesetzlichen Ziel der Freihaltung von See- und Flussufern nur beschränkt Rechnung getragen werden, um den Zonenzweck nicht zu vereiteln und die Grundeigentümer in ihren Eigentumsrechten nicht zu stark zu beschränken. Soweit eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung vorlagen, konnten daher für Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerabstandes von 20 m (§ 66 Abs. 1 PBG) Ausnahmegewilligungen gemäss § 73 PBG erteilt werden (vgl. EGV-SZ 2010 B 8.10 Erw. 3.1.3, 3.1.5, mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht hat in dem vom Bundesgericht mit Urteil 1C_821/2013 + 825/2013 vom 30. März 2015 bestätigten Entscheid VGE III 2013 66 + 67 vom 25. September 2013 (Erw. 5.1.7, 5.2.4, 5.2.7), unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_41/2012 vom 28. März 2013 Erw. 4.2 (publiziert in BGE 139 II 470) festgehalten, dass mit den revidierten gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen nunmehr ein rechtlich erheblich veränderter Umstand vorliegt, der die Erteilung von Ausnahmegewilligungen nur noch für zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten zulässt, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und dass diese verschärften Gewässerschutzbestimmungen auf jeden Fall in hängigen Verfahren mitberücksichtigt werden müssen (vgl. VGE III 2014 186 vom 23.4.2015 Erw. 3.1; III 2013 142 vom 23.1.2014 Erw. 1.3).

6.1.4 Auch das revidierte Gewässerschutzrecht sieht indes einen Bestandesschutz vor. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Dieser Bestandesschutz schützt unter bisherigem Recht errichtete Bauten und Anlagen in ihrem bisherigen Zustand (Hans W. Stutz, Uferstreifen und Gewässerraum - Umsetzung durch die Kantone, URP 2012, S. 103). Als Anlagen gelten auch Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Terrainveränderungen. Der notwendige Unterhalt von bestehenden Anlagen im Gewässerraum ist erlaubt. Die Frage, inwieweit bestehende nicht landwirtschaftliche Anlagen ausserhalb der Bauzonen baulich oder bezüglich deren Nutzung verändert werden dürfen, richtet sich nach den diesbezüglichen Bestimmungen (Art. 24 ff. sowie Art. 37a des Raumplanungsgesetzes [RPG, SR 700] vom 22.6. 1979). Innerhalb der Bauzonen haben die Kantone bei der Regelung der Frage, inwieweit bestehende Anlagen baulich oder bezüglich deren Nutzung verändert werden dürfen, im Rahmen der Eigentumsgarantie einen Spielraum (vgl. Erläuternder Bericht des BAFU vom 20.4.2011,

Parlamentarische Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer [07.492] - Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung [nachfolgend: Bericht BAFU], S. 15; H.W. Stutz, a.a.O., S. 103 Fn. 21). Dies bedeutet, dass die kantonrechtliche Besitzstandsgarantie grundsätzlich auch im Gewässerraum Anwendung findet (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 791 f. mit Hinweisen; Häuptli-Schwaller, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 127 Rz. 17).

6.1.5 Im Kanton Schwyz befasst sich § 72 PBG mit der Besitzstandsgarantie. Gemäss § 72 Abs. 1 PBG sind bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, in ihrem Bestande garantiert. Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen (§ 72 Abs. 3 PBG).

Beim Wiederaufbaurecht geht es um die Befugnis, an Stelle einer abgerissenen oder zerstörten Baute oder Anlage, selbst wenn sie dem geltenden Recht widerspricht, im Wesentlichen umfanga- und nutzungs- sowie im unmittelbaren Bereich des bisherigen Standortes wieder zu errichten. Im Kanton Schwyz ist selbst der Wiederaufbau einer freiwillig abgebrochenen Baute, und dies ohne zeitliche Einschränkungen, zulässig (vgl. Mark Gisler, Das Wiederaufbaurecht, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, Diss. Zürich 2003 S. 38 f., 49). Mit dem Recht auf Wiederaufbau ist die Nutzungsänderung einer Baute vereinbar, wenn sie keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schafft, den bestehenden Zustand somit weiterführt oder allenfalls der bestehenden Nutzungsordnung näher bringt, mitunter eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers herbeiführt (vgl. Gisler, a.a.O. S. 66; EGV-SZ 2011 B 8.4 Erw. 3.4; VGE III 2010 183 vom 21.12.2010 Erw. 3.3; 1003/97 vom 24.3.1997 Erw. 3a; EGV-SZ 1988 Nr. 49). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 72 Abs. 3 Satz 1 PBG (und bereits zu § 49 Abs. 1 des alten Baugesetzes vom 30.4.1970) verlangt die Beanspruchung des Wiederaufbaurechts für ein abzubrechendes Gebäude kein sklavisches Festhalten an den bisherigen Gebäudeformen; in diesem Sinne ist keine Identität zwischen Altbau und Ersatzbau erforderlich. Praxisgemäss hat indessen der frühere Umfang als Richtschnur des Wiederaufbaus zu gelten. Ausserdem muss auch die nutzungsmässige Wesensgleichheit gewährleistet sein (vgl. EGV-SZ 2011 B 8.4 Erw. 3.1; VGE III 2013 142 vom 23.1.2014 Erw. 2.3; III 2010 122 vom 21.9.2010 Erw. 4.2.4; 1014/02 vom 27.9.2002 Erw. 4c/dd; 1023/99 vom 16.9.1999 Erw. 3c, Prot. S.1062).

6.2 Das Bauvorhaben auf KTN 001. _____ sieht vor, das bisherige Hauptgebäude ("Wochenendhaus", 55 m²), samt den dieses umgebenden, chaussierten Vorplatz (65 m²), den chaussierten Gehweg zum Wochenendhaus (1.2 m²), den chaussierten Sitzplatz mit Tisch im nordwestlichen Grundstücksbereich (2.56 m²) sowie die Zementschrittplatten zum Anlegesteg (4.5 m²), mithin total 128.26 m² befestigte Flächen im Gewässerraum, abzureissen resp. zu beseitigen. Im Gegenzug ist beabsichtigt, unmittelbar vor der Nordwestfassade des neuen Haupthauses einen neuen Gartensitzplatz aus Naturstein (15.5 m²) zu errichten, sowie ein Holzdeck (37.0 m²) samt einem Verbindungsweg aus Holz vom neuen Haupthaus zum besagten Holzdeck und von diesem zum (bestehenden) Anlegesteg (19.5 m²) anzulegen, total 72 m². Sodann soll der bestehende, in den Zürichsee ragende Anlegesteg (8.0 m²) um 0.5 m verbreitert werden (13.1 m²) (Plan Nr. 4503.31.17-101 Umgebung vom 27.4.2017; "Stellungnahme zum rechtlichen Gehör" der H. _____ GmbH vom 27.4.2017 S. 3).

Weiter ist eine Sanierung/Anpassung der bestehenden Uferbefestigung vorgesehen, mit Tieferlegung des Terrains am See und Anböschung auf das Niveau Wohngarten sowie Schaffung einer Flachwasserzone mit vorgelagertem Blocksatz und rückwärtiger, mit Natursteinen abgetreppter Ufersicherung (vgl. Plan Nr. 4503.31.17-101 Umgebung vom 27.4.2017; "Stellungnahme zum rechtlichen Gehör" der H. _____ GmbH vom 27.4.2017 S. 2).

6.3.1 Die kantonalen Fachstellen haben die geplante Umgebungsgestaltung im Gewässerraum geprüft. Das AFU hat im Fachbericht vom 22. Mai 2017 festgehalten, durch den Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Anlagen auf KTN 001. _____ im Gewässerraum werde mit den geplanten Umgebungsanlagen insgesamt weniger Fläche im Gewässerraum beansprucht als im bestehenden Fall. Die bestehende Uferbefestigung soll in seiner Form unverändert bleiben und wo nötig saniert werden. Eine Ausnahme dazu bilde die neu geplante Flachwasserzone, welche als ökologische Aufwertung beurteilt werde. Eine Verbreiterung des Anlegestegs auf 1.3 m - entsprechend den Vorgaben des ARE (vgl. Erw. 6.3.3 i.f. hiernach) - beurteilte das AFU als massvolle Erweiterung. Die Umgebungsarbeiten seien im Rahmen des gewässerschutzrechtlichen Bestandesschutzes nach Art. 41c Abs. 2 GschV bewilligungsfähig. Aus ökologischen Gründen wurde empfohlen, die Begrenzung der Flachwasserzone als Trockensteinmauer zu erstellen und in der Flachwasserzone den Quaderstein in der Lage der heutigen Uferbefestigung zu entfernen (vgl. Vi-act. III.-02 Beilage Fachbericht B3 AFU S. 2; vgl. auch Vernehmlassung des ARE im Beschwerdeverfahren vom 5.9.2017 S. 4f. und 5 ff. sowie Mitbericht vom 30.8. 2017 = Vi-act. III.-05 und dortige Beilage 2).

6.3.2 Das ANJF, Fachbereich Fischerei, bewertete in seinem Fachbericht vom 29. Juni 2017 den geplanten, teilweisen Abbruch der heutigen Ufermauer mit vorgelagertem Blocksatz zugunsten eines kleinen Flachwasserbereiches ebenfalls als Verbesserung des ökologischen Zustandes des Seeufers (Art. 8 Abs. 5 i.V.m. Art. 9 Abs. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Fischerei [BGF; SR 923.9] vom 21.6.1991) (vgl. Vi-act. III.-02 Beilage Fachbericht B3 ANJF, Fachbereich Fischerei S. 2).

Das ANJF, Fachbereich Natur- und Landschaftsschutz, führte im Fachbericht vom 17. Mai 2017 u.a. aus, gemäss dem nachgereichten Umgebungsplan vom 27. April 2017 (Plan Nr. 4503.31.17-101) tangiere das Vorhaben teilweise die Ufervegetation. Diese werde jedoch umfassend wiederhergestellt und mit einheimischen standortgerechten Arten aufgewertet (Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1.7.1966). Unter diesen Voraussetzungen sei das Vorhaben mit den Zielen des Naturschutzes nach Art. 21 NHG) vereinbar (vgl. Vi-act. III.-02 Beilage Fachbericht B3 ANJF, Fachbereich Natur- und Heimatschutz S. 1).

6.3.3 Das ARE, Fachbereich Ortsplanungen, hielt im Fachbericht vom 24. Mai 2017 u.a. fest, bei den Umgebungsanlagen im Gewässerabstandsbereich handle es sich namentlich um den Sitzplatz aus Naturstein beim Wohnhaus, in Holzdeck nahe beim Ufer, einen Zugangsweg vom Haus zum Holzdeck und zum Steg (total 72 m²) und um eine begrünte Böschung parallel zum Seeufer. Die geplanten Anlagen würden in ihrem Ausmass erheblich unter dem Ausmass der bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerraum (Ferienhaus mit Vorplatz, Vorplatz und Gehweg, Sitzplatz und Gehwegplatten (total 128.26 m²) liegen (vgl. dazu Erw. 6.2 hiervor). Im Vergleich zur bestehenden Situation seien die neuen Anlagen untergeordnet, es werde weniger Bodenfläche befestigt, womit die geplante Umgebung vertretbar sei. Am Ufer werde eine neue Kiesbucht auf Niveau des Niedrigwasserstandes erstellt, welche von den zuständigen Fachstellen als ökologische Aufwertung beurteilt werde (vgl. Erw. 6.3.1 f. hiervor). Die restliche Uferverbauung resp. der bestehende Blockwurf bleibe unverändert bzw. werde wo nötig saniert. Die geplanten Massnahmen an der Uferkante könnten somit im Vergleich zur bestehenden Situation als Verbesserung bezeichnet werden. Der Gewässerraumverletzung durch die geplante Umgebung und der Uferveränderung könne zugestimmt werden (§ 76 Abs. 3 PBG).

Beim bestehenden, in den See hineinragenden Anlegesteg handle es sich um eine altrechtliche (nichtlandwirtschaftliche) Anlage ausserhalb der Bauzone (vgl. dazu Erw. 6.1.4 hiervor). Nach Art. 24c RPG könne der Steg im Sinne der erweiterten Bestandesgarantie teilweise geändert bzw. massvoll um max. 30% erwei-

tert werden. Damit erweise sich eine Verbreiterung des 8 m langen und 1 m breiten Stegs um 0.3 m auf eine Gesamtbreite von 1.3 m gestützt auf Art. 24c RPG als zulässig. Hierfür könne die Bewilligung gemäss § 76 Abs. 2 PBG erteilt werden. Die ursprünglich geplante Stegbreite von 1.5 m übersteige dagegen das mögliche Mass einer teilweisen Änderung (vgl. Vi-act. III.-02 Beilage Fachbericht B3 ARE, Fachbereich Ortsplanungen S. 1 ff.; vgl. auch Vernehmlassung des ARE im Beschwerdeverfahren vom 5.9.2017 S. 5 ff. sowie Mitbericht ARE, Fachbereich Ortsplanungen vom 29.8. 2017 = Vi-act. III.-05 und dortige Beilage 3).

6.3.4 Das Verkehrsamt (VASZ), Fachbereich Schiffsinspektorat, erklärte im Fachbericht vom 12. Mai 2017 u.a., gemäss Konzession 252 seien auf KTN 001._____ aktuell folgende Anlagen bewilligt: Ein Anlegesteg (8 x 1 m) und südöstlich des Schilffeldes, unmittelbar angrenzend an KTN 007._____ ein kleiner Steg (2.5 x 0.8 m) und eine Bootsgleitbahn mit bewilligtem Trockenplatz. Eine Umwandlung des heutigen Trockenstationierungsplatzes in einen regulären Stationierungsplatz (Nassplatz) am Steg sei - auch bei einer Verbreiterung des Stegs - ausgeschlossen (vgl. Vi-act. III.-02 Beilage Fachbericht B3 VASZ, Fachbereich Schiffsinspektorat S. 1 ff., vgl. auch Vernehmlassung des ARE im Beschwerdeverfahren vom 5.9.2017 S. 3f. und 5 ff. sowie Mitbericht VASZ, Fachbereich Schiffskontrolle vom 18.8. 2017 = Vi-act. III.-05 und dortige Beilage 1).

6.4 In Übereinstimmung mit den kantonalen Fachinstanzen (Erw. 6.3.1 ff. hier vor) erkannte der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 505/2018 vom 3. Juli 2018 (Erw. 10.5 ff.), dass die geplante Umgebungsgestaltung im Gewässerraum gestützt auf die gewässerschutzrechtliche Bestandesgarantie nach Art. 41 c Abs. 2 GSchV bewilligungsfähig sei.

6.4.1 Dieser Beurteilung ist beizupflichten. Wie bereits dargelegt (Erw 6.2 hier vor), ist im Bauvorhaben auf KTN 001._____ einerseits vorgesehen, vorbestehende, unter bisherigem Recht errichtete Bauten und Anlagen, welche befestigte Flächen im Gewässerraum von total 128.26 m² umfassen, abzureissen resp. zu beseitigen und andererseits neue, befestigte Flächen von total 72 m² anzulegen (unter Ausklammerung des in den See hineinragenden Anlegesteges, vgl. dazu Erw. 6.4.3 hiernach). Es wird dadurch eine insgesamt deutlich geringere Fläche im Gewässerraum beansprucht als bestehend, was selbst dann gelten würde, wenn einzig das altrechtliche Ferienhaus (vgl. dazu Vi-act. II.-04 Beilage 2) samt Vorplatz als Referenz genommen würde. Die Verlegung des neu geplanten Holzdecks - nicht erheblich über den nordwestlichen Eckbereich des bestehenden, chaussierten Vorplatzes des Ferienhauses hinaus - in die Achse des Verbindungswegs vom neuen Haupthaus ausserhalb des Gewässerraumes zum

(bestehenden) Anlegesteg erscheint sachlich gerechtfertigt. Dasselbe gilt für die Situierung des Verbindungswegs an sich, welcher anstelle der bisherigen Gehwegplatten ab dem Ferienhaus neu nunmehr direkt vom geplanten Wohngebäude (ausserhalb des Gewässerraums) zum Anlegesteg angelegt wird. Durch die deutliche Reduktion befestigter Flächen einerseits, und den künftigen Verzicht auf eine Hochbaute im Gewässerraum andererseits werden die vorhandenen Widersprüche zum bestehenden Bau- und Gewässerschutzrecht erheblich verringert und eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers, herbeigeführt. Dies entspricht einer zulässigen Nutzungsänderung im Sinne der zitierten Rechtsprechung (vgl. Erw. 6.1.5 hiervor). Anzufügen ist, dass der neue Gartensitzplatz aus Naturstein unmittelbar vor der Nordwestfassade des neuen Hauptgebäudes auf KTN 001._____ geplant ist und damit - soweit er den Gewässerraum beschlägt - im unmittelbaren Bereich des bisherigen Ferienhauses resp. des bestehenden, chaussierten Vorplatzes zu liegen kommt (vgl. Plan Nr. 4503.31.17-101 Umgebung vom 27.4.2017).

6.4.2 Nicht zu beanstanden ist, dass der Regierungsrat bezüglich der geplanten Anpassungen im Uferbereich im angefochtenen RRB Nr. 505/2018 vom 3. Juli 2018 (Erw. 10.5 ff.) auf die Beurteilung der kantonalen Fachinstanzen abgestellt hat, welche die Sanierung der bestehenden Uferbefestigung - entsprechend den Vorgaben des AFU (vgl. Erw. 6.3.1 hiervor) - übereinstimmend als zulässigen Unterhalt einer bestehenden Anlage im Gewässerraum bewertet und die Schaffung einer Flachwasserzone mit vorgelagertem Blocksatz als ökologische Aufwertung beurteilt haben, die ebenfalls gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV bewilligungsfähig seien (vgl. Erw. 6.1.4 und 6.3.1 hiervor; Bericht BAFU S. 15; kantonaler Gesamtentscheid S. 15; Vi-act. III.-02 S. 4). Die Schaffung einer Flachwasserzone, welche einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen kann, steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben an den Unterhalt von Ufer gemäss Art. 4 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG SR 721.100) vom 21. Juni 1991 sowie Art. 9 Abs. 1 und 3 BGF (vgl. Erw. 6.3.2 hiervor). Sie stellt eine im öffentlichen Interesse liegende ökologische Aufwertung dar (vgl. Art. 38a GSchG; § 43 Abs. 1 Wasserrechtsgesetz [WRG, SRSZ 451.100] vom 11.9.1973). Mithin ist mit den kantonalen Fachinstanzen davon auszugehen, dass im Rahmen einer (aperiodischen, grossen) Sanierung einer bestehenden Uferbefestigung der teilweise Abbruch derselben, zugunsten einer Flachwasserzone (mit vorgelagertem Blocksatz und rückwärtig mit Natursteinen abgetrepter Ufersicherung; vgl. Plan Nr. 4503.31.17-101 Umgebung vom 27.4.2017, Schnitt A-A) eine wünschenswerte Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers herbeiführt und damit gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV zulässig ist.

6.4.3 Die erteilte Bewilligung der Verbreiterung des in den See hineinragenden Anlegesteg (ausserhalb der Bauzone) um 30% entspricht der erweiterten Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 lit. b der Raumplanungsverordnung (RPV; 700.1) vom 28. Juni 2000 (vgl. Erw. 6.1.4 und Erw. 6.3.3 hiervor) welche eine massvolle Erweiterung zulässt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_345/2014 vom 17.6.2015 Erw. 4.1.3; Caviezel/Giovannini, Rechtsfragen und Spielräume im Gewässerraum, Chur 2017, Rz. 88 ff. mit Hinweisen S. 40). Anzuführen ist, dass der erweiterte Bestandesschutz von Art. 24c RPG für nicht mehr zonenkonforme Bauten und Anlagen aufgrund des Gleichbehandlungsgebots auch für bestehende, weiterhin zonenkonforme Bauten im Gewässerraum ausserhalb der Bauzone gelten muss (vgl. Caviezel/Giovannini, a.a.O., S. 42).

7. Soweit die Beschwerdeführerin einwendet, die Beschwerdegegner hätten mindestens drei hochstämmige Uferbäume im Bereich des Schilfgürtels gefällt und damit in den empfindlichen Uferschutzbereich eingegriffen (Beschwerde Ziff. 7), kann auf die zutreffenden Ausführungen des Regierungsrates im angefochtenen RRB Nr. 505/2018 vom 3. Juli 2018 (Erw. 10.9.1 f.) sowie den Fachbericht des ANJF, Fachbereich Natur- und Landschaftsschutz, vom 17. Mai 2017 verwiesen werden. In letzterem hat das ANJF festgehalten, dass die durch das Bauvorhaben tangierte Ufervegetation gemäss dem Plan Nr. 4503.31.17-101 Umgebung vom 27.4.2017 umfassend wiederhergestellt und mit einheimischen standorgerechten Arten aufgewertet werde (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG), womit das Vorhaben mit den Zielen des Naturschutzes nach Art. 21 NHG vereinbar sei (vgl. Erw. 6.3.2). Anzuführen ist, dass die von der Beschwerdeführerin angeführten hochstämmigen Uferbäumen gemäss den unwidersprochenen Feststellungen des Gemeinderates in GRB 255 7.15.4 vom 6. Juli 2017 (Erw. 10.12) sowie des Regierungsrates im angefochtenen RRB (Erw. 10.9.2) in keinem Inventar als schützenswerte Objekte aufgenommen sind. Auch ist gemäss Umgebungsplan vom 27. April 2017 (Plan Nr. 4503.31.17-101) die Pflanzung eines neuen hochstämmigen Uferbaumes im nördlichen Parzellenbereich sowie eines weiteren Uferbaums unmittelbar vor dem Holzdeck geplant (vgl. dazu auch die "Stellungnahme zum rechtlichen Gehör" der H. _____ GmbH vom 27.4.2017, S. 2).

Im Ergebnis ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass kein Anlass gegeben ist, von der Beurteilung der kantonalen Fachinstanz abzuweichen, wonach die durch das Bauvorhaben tangierte Ufervegetation umfassend wiederhergestellt und aufgewertet werde. Von der beantragten Expertise betreffend Schutzwürdigkeit der Bäume sowie von einem Augenschein kann bei diesem Ergebnis abgesehen werden (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. Urteile des Bundesgerichts

1C_76/2012 vom 6.7.2012 Erw. 2.3 [i.S. B. vs. GR Wollerau]; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.S. P. c. GR Schwyz u.w.]; VGE III 2016 221 vom 28.6.2017 Erw. 3.2 mit weiteren Hinweisen).

8. Die Beschwerdeführerin erachtet die Bauliegenschaft für die Baustellenzufahrt als nicht hinreichend erschlossen (Beschwerde Ziff. 8).

Der Gemeinderat hat in GRB 255 7.15.4 vom 6. Juli 2017 (Erw. 10.13) u.a. ausgeführt, das Baugrundstück sei hinreichend erschlossen. Im Quartier seien bereits zahlreiche Neubauten erstellt, womit die Zufahrt zum Baugrundstück für den Baustellenverkehr gewährleistet sei. Das Baugrundstück biete ausreichend Platz für die Baustelleneinrichtung. Ein Konzept hierfür sei im Bereich der privaten I. _____strasse nicht erforderlich.

Diese Beurteilung des Gemeinderates, welcher sich der Regierungsrat angeschlossen hat (angefochtener RRB Nr. 505/2018 vom 3.7.2018 Ziff. 12) ist zutreffend. Das Baugrundstück KTN 001. _____, auf welchem bereits eine Baute besteht, ist rechtsgenügend erschlossen (§ 37 PBG). Dies gilt vorliegend zwangsläufig auch für die Erschliessung der Bauplatzinstallationen und des Baustellenverkehrs, zumal an den Ausbaustandard eines Baustellenzuganges unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringere Anforderungen zu stellen sind, da es sich dabei nur um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. S. 572 Rz. 12.3.1.3), sich das Baugrundstück in einem bereits überbauten Quartier befindet und das Baugrundstück ausreichend Platz für die Baustelleneinrichtung bietet.

Vom Grundsatz, dass Baustellen nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sind (vgl. auch Jonas Alig, in: FHB Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 3.727), ist auch vorliegend nicht abzuweichen. Anzuführen ist, dass vorliegend die Baufreigabe von der Vorlage und Genehmigung der Planunterlagen der Bauplatzinstallation (Einrichtungen, Anlagen und Erschliessungskonzept) und des Ausweises der Parkplätze für die Handwerker sowie der belegten Grundbucheintragung der Fuss- und Fahrwegrechte über Drittgrundstücke abhängig gemacht wurde (vgl. GRB 255 7.15.4 vom 6.7.2017, Dispositivziffer 7.1 und 7.3).

9.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen.

9.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 3'000.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

9.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin den beanwalteten Beschwerdegegnern sowie der beanwalteten Gemeinde je eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Nachdem sie am 6. August 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt hat, verbleibt eine Restanz von Fr. 500.--, welche von der Beschwerdeführerin innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat den bewohnten Beschwerdegegnern und der bewohnten Gemeinde für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 1'500.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) 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. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Freienbach (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE)
 - das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 3003 Bern (A)
 - und das Bundesamt für Umwelt (BAFU), 3003 Bern (A).

Schwyz, 12. Februar 2019

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: 27. Februar 2019