

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 170

Entscheid vom 21. Januar 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Anna Maria Rüesch, Gerichtsschreiberin

Parteien

1. A. _____,
2. B. _____, handelnd durch die Präsidentin
A. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. D. _____,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. E. _____,
4. F. _____,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Beschwerdelegitimation;
aufsichtsrechtliche Aufhebung eines Vorentscheides)

Sachverhalt:

A. Mit zwei je vom 7. Dezember 2017 (Eingang am 7.12.2017 bzw. 11.12.2017) datierenden Schreiben ersuchte die D. _____ AG den Gemeinderat Freienbach um einen Vorentscheid mit Drittwirkung für die Überschreitung von Gebäude- und Firsthöhen auf der Parzelle KTN G. _____ (2'707 m², im Eigentum der F. _____; in der Industriezone I2 gelegen), an der _____ in 8808 Pfäffikon. Dieses Gesuch wurde im Amtsblatt Nr. 50 vom 15. Dezember 2017 publiziert und öffentlich aufgelegt. Am 29. Dezember 2017 (Eingang am 3.1.2018) erhob neben Dritten A. _____ im eigenen sowie im Namen des B. _____ (als dessen Präsidentin) Einsprache gegen das Gesuch um einen Vorentscheid mit dem Antrag auf Ablehnung desselben unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsteller.

B. Mit Beschluss (GRB) Nr. 102 vom 28. März 2018 beschloss der Gemeinderat was folgt:

1. Auf die Einsprache von A. _____ wird infolge fehlender Legitimation nicht eingetreten. Soweit darauf einzutreten wäre, wäre sie abzuweisen.
2. Auf die Einsprache des B. _____ wird infolge fehlender Legitimation nicht eingetreten. Soweit darauf einzutreten wäre, wäre sie abzuweisen.
- (3. Nichteintreten auf die Dritteinsprache).
4. Das Gesuch um Vorentscheid mit Drittwirkung gemäss § 84 Abs. 3 PBG; Zulässigkeit einer Überschreitung der Gebäude- und Firsthöhen, KTN G. _____, _____, Pfäffikon, wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.
5. Für ein Bauprojekt mit einer Gebäudehöhe von 20.00 m sowie einer Firsthöhe von 24.00 m wird Folgendes erwartet:
 - (...).
- (6.-9. Gültigkeitsdauer des Vorentscheides; Behandlungsgebühr von Fr. 1'000.--; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

C. Gegen diesen GRB Nr. 102 erhob A. _____ im eigenen sowie im Namen des B. _____ (als dessen Präsidentin) mit Eingabe vom 24. April 2018 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Gemeinderats Freienbach Nr. 102 vom 28. März 2018 sei aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsteller und des Staates.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 657/2018 vom 11. September 2018 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 102 vom 28. März 2018 wird aufsichtsrechtlich aufgehoben.
3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'000.-- werden den Beschwerdeführern 1 und 2 [d.h. A. _____ und dem B. _____] auferlegt (...).
4. Der Beschwerdegegnerin wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 950.-- und der Vorinstanz eine Parteientschädigung von Fr. 550.-- zugesprochen. Die Parteientschädigungen sind von den Beschwerdeführern 1 und 2 unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen.

(5.-7. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 657/2018 (Versand am 18.9.2018) erhebt die D. _____ AG mit Eingabe vom 9. Oktober 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2018 169):

1. Die Beschluss-Ziff. 2 des RRB vom 11.9.2018, dies mit der aufsichtsrechtlichen Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderates Freienbach Nr. 102 vom 28.3.2018, ist aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners.

F. Mit Eingabe vom 11. Oktober 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) erhebt auch A. _____ im eigenen sowie im Namen des B. _____ (als dessen Präsidentin) rechtzeitig Beschwerde gegen den am 25. September 2018 bei der Poststelle Pfäffikon abgeholten RRB Nr. 657/2018 mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei festzustellen, dass der Regierungsrat die öffentlich-rechtliche Beschwerde VB 71/2018 vom 24.4.2018 faktisch als solche und nicht als Aufsichtsbeschwerde behandelt hat und dass mit der antragsgemässen Aufhebung von GRB Freienbach Nr. 102 vom 28.3.2018 unter Beschlussdispositiv-Nr. 2 die substantielle Gutheissung dieser öffentlich-rechtlichen Verwaltungsbeschwerde erfolgte.
2. Demgemäss sei Dispositiv Ziff. 1 des Beschlusses (Abweisung der Beschwerde) aufzuheben und zu beschliessen, dass die Verwaltungsbeschwerde gutzuheissen sei.
3. Dispositiv Ziff. 3+4 von RRB Nr. 657/2018 seien aufzuheben. Ausgangsgemäss seien die Verfahrens- und Parteientschädigungskosten den unterliegenden Parteien zu überbinden.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner.

G. Der Gemeinderat teilt am 30. Oktober 2018 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 19. Oktober 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Die Beschwerdegegner-

rin beantragt am 15. November 2018 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde soweit auf sie eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer, dies bei solidarischer Haftbarkeit. Die Beigeladene hat sich nicht vernehmen lassen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Laut dem Gesuch der Beschwerdegegnerin um einen Vorentscheid sucht eine bedeutende international tätige Firma in Freienbach einen Standort für ihren Hauptsitz mit rund 400 Mitarbeitenden. Der hierfür nötige Flächenbedarf von 10'000 m² bis 11'000 m² soll in einem einzigen zentralen Gebäude zur Verfügung gestellt werden. Die Lage des Grundstückes KTN G. _____ wäre hierfür ideal. Die Beschwerdegegnerin habe hierfür ein Vorprojekt erarbeitet, welches den Flächenbedarf mit sechs Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ausweisen könne. Dabei würden die gemäss der Regelbauweise zulässigen Gebäude- und Firsthöhen überschritten. Zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes fehle es an einer Fläche von 300 m². Alle umliegenden Grundstücke lägen im übrigen Gemeindegebiet (UeG) und könnten nicht in einen Gestaltungsplanperimeter mit einbezogen werden. Es werde daher um die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 13 m um 7.0 m (zwei Vollgeschosse) auf 20 m und ebenso der zulässigen Firsthöhe von 17 m um 7.0 m auf 24 m ersucht.

1.2 Der Gemeinderat ist mit seinem Beschluss Nr. 102 vom 28. März 2018 auf die Einsprache der Beschwerdeführer nicht eingetreten. Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin Ziff. 1 sei mindestens 780 m Luftlinie vom Baugrundstück entfernt; die Beschwerdeführerin Ziff. 1 sei daher vom Bauvorhaben nicht stärker betroffen als jeder andere Einwohner der Gemeinde (S. 5 Erw. 4.1). Der Tätigkeitsbereich des Beschwerdeführers Ziff. 2 beschränke sich auf kommunale, höchstens regionale Tätigkeiten. Er könne daher seine Einsprachebefugnis nicht auf eine bundesrechtliche Norm (namentlich Art. 55 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [USG; SR 814.01] vom 7.10.1983 oder Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451] vom 1.7.1966) abstützen. Ebenso wenig sei er gestützt auf eine kantonale Norm zur Einspracherhebung befugt (S. 7 Erw. 4.2.4 f.). Abgesehen davon wäre die Einsprache beider Einsprecher (bzw. Beschwerdeführer) abzuweisen (S. 6 ff. Erw. 4.1.1 bis Erw. 4.2.5).

Das Gesuch um einen Vorentscheid beantwortete der Gemeinderat positiv. Er argumentierte, die Bedeutung des Standortes der Bauparzelle sei erheblich. Eine

sorgfältige Bebauung dieses Grundstückes unter Berücksichtigung der massgebenden Aspekte liege im Interesse der Gemeinde. Die Wichtigkeit dieses Ortes werde auch mit der Durchführung der Testplanung belegt (hierzu vgl. Testplanung Pfäffikon-Ost und Bahnhof, Abschlussbericht und weiteres Vorgehen, vom 20.6.2016, vom Gemeinderat und vom Regierungsrat zur Kenntnis genommen mit GRB Nr. 219 vom 7.7.2016 bzw. RRB Nr. 884 vom 25.10.2016). Eines der Ziele dieser Planung sei die Verdichtung im fraglichen Gebiet, insbesondere auf dem Baugrundstück. Im Projekt werde ein leichtes und transparentes Gebäude ohne Vorbauten und Dachaufbauten dargestellt. Es erscheine filigran und hochwertig, wobei die organische Gebäudeform hervorzuheben sei. Diese werde sich passend in das vielschichtige Landschafts-, Orts- und Strassenbild einfügen. Auch das Volumen erscheine richtig und gut proportioniert. Das stattliche Gebäude erfülle damit die hohen Anforderungen an seinen Standort bzw. es stelle eine bessere und wünschenswerte Lösung gegenüber einer herkömmlichen Industriebaute dar. Auch werde im dargestellten Projekt eine willkommene Aufwertung im Gebiet erkannt, indem die Brache, gesäumt von Strassen, qualitativ bebaut werde. Auch erscheine nachvollziehbar, dass mit dem stattlichen Bau die Orientierung verbessert werde und Pfäffikon einen attraktiven Auftakt erhalten würde (S. 4 Ziff. 3.3). Unter Beachtung dieser Vorzüge sei festzustellen, dass mit der stattlichen Einzelbaute eine wesentlich bessere Lösung gegenüber der Regelbauweise erzielt werden könne und damit der Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe im Sinne von Art. 57 Abs. 1 lit. c des kommunalen Baureglementes (BauR) vom 28. November 1993 (mit letzter Änderung vom 10.6.2018) zugestimmt werden könne. Mit den Abweichungen würden die Höhen der angrenzenden Industriebauten innerhalb derselben Zone übernommen (S. 4 Ziff. 3.4).

1.3.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid umfassend geprüft, ob der Gemeinderat die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer zu Recht verneint habe. Hierzu hat er Folgendes erwogen:

- Als schutzwürdiges Interesse im Sinne von § 37 Abs. 1 lit. b und c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (SRSZ 234.110; VRP) vom 6. Juni 1974 gelte jedes praktische oder rechtliche Interesse, das eine betroffene Person geltend machen könne. Gefordert werde lediglich ein prozessuales Rechtsschutzinteresse. Zur Vermeidung von Popularbeschwerden werde verlangt, dass derjenige, der sich zur Wehr setze, mehr als irgendein Dritter berührt sei. Dies sei besonders bei Beschwerden Dritter, wie z.B. Nachbarn, von Bedeutung (Erw. 4.3.1).
- Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung müsse die besondere Betroffenheit von Nachbarn erst näher erörtert werden, wenn die Distanz zum Bau-

grundstück mehr als 100 m betrage (Erw. 4.3.2). Das Grundstück der Beschwerdeführerin Ziff. 1 (KTN H. _____) liege in einer Distanz von 780 m Entfernung (Luftlinie). Ihre Einsprachelegitimation sei zu Recht verneint worden (Erw. 5).

- Beim Beschwerdeführer Ziff. 2 handle es sich um einen Verein gemäss Art. 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) vom 10. Dezember 1907. Der Beschwerdeführer Ziff. 2 verkenne die Rechtsnatur eines Vorentscheides. Ein solcher sei nicht mit einer Änderung der Nutzungsplanung gleichzusetzen. Er könne sich daher auch nicht auf § 25 Abs. 3 i.V.m. § 26 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 (d.h. Legitimation zur Einsprache/Beschwerde gegen kommunale Nutzungspläne) berufen (Erw. 6.2 f.).
- Der Beschwerdeführer Ziff. 2 sei nicht gesamtschweizerisch tätig, womit sich eine Einsprachelegitimation auch nicht aus Art. 55 USG und Art. 12 NHG ableiten lasse (Erw. 6.4).
- Die Voraussetzungen einer "egoistischen Verbandsbeschwerde" (BGE 130 I 26 Erw. 1.2.1; BGE 130 514 Erw. 2.3.3) seien beim Beschwerdeführer Ziff. 2 ebenfalls nicht gegeben (Erw. 6.5.1 f.).
- Der Beschwerdeführer Ziff. 2 sei auch nicht wie eine Privatperson betroffen, was er auch nicht behauptete. Vielmehr mache er öffentliche Interessen geltend, was gerade keine Einsprachelegitimation begründen könne (Erw. 6.6.1 f.).

Weil der Gemeinderat die Einsprachelegitimation der Beschwerdeführer nach Auffassung des Regierungsrates zu Recht verneint hatte, war die Verwaltungsbeschwerde abzuweisen. Entsprechend auferlegte der Regierungsrat die Kosten für das Beschwerdeverfahren den Beschwerdeführern und verpflichtete sie, der beanwalteten Gemeinde und der beanwalteten Beschwerdegegnerin je eine Parteientschädigung zu bezahlen (Erw. 9.1).

1.3.2 In der Folge prüfte der Regierungsrat, ob ein aufsichtsrechtliches Einschreiten geboten sei. Er legte dar, dass nur dann aufsichtsrechtlich einzuschreiten sei, wenn klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet würden (Erw. 7.1). Der Regierungsrat konnte der Auffassung des Gemeinderates, dass durch die Überschreitung der in der Industriezone I2 zulässigen Gebäude- und Firsthöhe von 13 m bzw. 17 m (vgl. Art. 44 Abs. 2 BauR) um jeweils 7 m eine bessere Lösung erzielt werde, nicht folgen (Erw. 7.2.1 ff.). Dieses Beurteilungsergebnis beziehe sich auf das konkrete Gesuch und schliesse nicht aus, dass die Frage nach einer möglichen Über-

schreitung der baureglementarischen Bauhöhen in einem späteren Verfahren auf anderer rechtlicher oder sachlicher Basis vom Gemeinderat nochmals geprüft werde (Erw. 8).

1.4 Der RRB Nr. 657/2018 vom 11. September 2018 wird von den Beschwerdeführern Ziff. 1 und Ziff. 2 (als Beschwerdeführer auch des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens) wie auch der Beschwerdegegnerin des regierungsrätlichen Verfahrens angefochten. Angesichts der unterschiedlichen Stossrichtungen der Beschwerden (vgl. vorstehend Ingress lit. E und F und die jeweiligen Anträge) drängt sich eine Verfahrensvereinigung nicht auf. Ein entsprechender Antrag wird denn auch, soweit ersichtlich, nicht gestellt.

2. Die Beschwerdeführer rügen mit ihrer Beschwerde eine willkürliche und unzulässige Kostenüberbindung (S. 3 Ziff. 2.1.2). Beschlussdispositiv 2 entspreche exakt dem Antrag ihrer Verwaltungsbeschwerde (S. 3 Ziff. 2.1.2.2). Ohne ihre Beschwerde hätte der Regierungsrat keine Kenntnis vom rechtswidrigen Vorentscheid erhalten, womit der Gemeinderatsbeschluss in Rechtskraft erwachsen wäre (S. 4 Ziff. 2.1.3.1 f.). Das Interesse an der Einhaltung der Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns durch die staatlichen Organe sei höher zu gewichten als die Vermeidung einer Popularbeschwerde (S. 4 Ziff. 2.1.4).

Der Beschwerdeführer Ziff. 2 macht geltend, er erfülle sämtliche Erfordernisse für die Verbandsbeschwerde bei faktischen Nutzungsplan-Änderungen (S. 5 Ziff. 2.2). Es sei nicht erforderlich, dass die Anforderungen an eine egoistische Verbandsbeschwerde erfüllt seien (S. 6 Ziff. 2.2.2). Mit dem angefochtenen Gesuch handle es sich klar um den Versuch, die geltende Nutzungsplanung unter Umgehung der erforderlichen rechtskonformen Verfahrensschritte zu ändern (S. 6 Ziff. 2.2.3). Unter Verweigerung des rechtlichen Gehörs habe der Regierungsrat die Streitsache lediglich als Ausnahmebewilligungsfrage behandelt (S. 6 f. Ziff. 2.2.4). Das Gesuch betreffe keineswegs lediglich ein einzelnes Grundstück (S. 7).

Des Weiteren rügen die Beschwerdeführer Verfahrensfehler (S. 8 ff. Ziff. 3). Während laufender ordentlicher Rechtsmittel sei ein Aufsichtsbeschwerdeverfahren unzulässig. Die Beschwerderechte würden ausgehebelt. Es sei verfassungswidrig, wenn ein Nichteintretensentscheid gefällt werde, der Sachverhalt dann aber doch aufsichtsrechtlich beurteilt werde (S. 9 f. Ziff. 3.1.1 ff. mit Hinweis auf § 91 i.V.m. § 84 des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke [Gemeindeorganisationsgesetz, GOG; SRSZ 152.100] vom 29.10.1969).

3.1.1 Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sach-

entscheid erfüllt sind. Sie prüft unter anderem insbesondere die Rechtsmittelbefugnis (§ 27 Abs. 1 lit. d VRP). Die Rechtsmittelbefugnis setzt unter anderem ein besonderes Berührtsein durch den angefochtenen Entscheid und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides voraus (vgl. § 37 Abs. 1 lit. b und c VRP).

3.1.2 Der Regierungsrat hat das gemeinderätliche Nichteintreten auf die Einsprache der Beschwerdeführer bestätigt. Insoweit sind die Beschwerdeführer daher grundsätzlich auch beschwert. Hätte der Regierungsrat die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer entgegen der gemeinderätlichen Beurteilung hingegen bejaht, hätte dies am Ergebnis insoweit nichts geändert, als der gemeinderätliche Vorentscheid in diesem Fall nicht aufsichtsrechtlich, sondern unter dem Titel einer ordentlichen Beschwerde aufzuheben gewesen wäre (vgl. Parallelverfahren III 2018 169). Unter dieser Prämisse wären die Beschwerdeführer an und für sich nicht (mehr) zur Anfechtung des RRB Nr. 657/2018 beschwert. Die Beschwer der Beschwerdeführer ergibt sich indessen aus der Auferlegung von Verfahrenskosten und Parteientschädigungen. Erfolgte der Nichteintretensentscheid zu Unrecht, wäre der angefochtene Beschluss diesbezüglich aufzuheben und entfielen die den Beschwerdeführern auferlegten Verfahrenskosten und Parteientschädigungen. Insoweit ist somit auf die Beschwerde einzutreten.

3.2.1 Feststellungsbegehren sind grundsätzlich subsidiär zu Leistungsbegehren. Ist ein Leistungsbegehren möglich, ist auf ein Feststellungsbegehren daher in der Regel nicht einzutreten (vgl. Bundesgerichtsurteile 2C_809/2011 vom 29.7.2012 Erw. 1.3; 2C_586/2010 vom 24.3.2011 Erw. 1; 2C_305/2009 vom 25.1.2010 und 2C_306/2009 vom 25.1.2010 je Erw. 3.3; VGE III 2013 204 vom 28.8.2014 Erw. 2.1.1; VGE II 2012 119 vom 23.1.2013 Erw. 3.4). Nach der Rechtsprechung ist der Erlass einer Feststellungsverfügung namentlich zulässig, wenn ein schutzwürdiges Interesse, mithin ein rechtliches oder tatsächliches Interesse an der sofortigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses nachgewiesen ist (Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. 1, Bern 2012, Rz. 2383 mit zahlreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung). Praktisch im Vordergrund steht das Interesse, dank der vorzeitigen Rechtsklärung das Risiko nachteiliger Dispositionen zu vermeiden (Wiederkehr/Richli, a.a.O., Rz. 2390; Bosshart/Bertschi, in: Kommentar VRG, § 19 Rz. 24).

3.2.2 Die Beschwerdeführer beantragen die Feststellung, dass der Regierungsrat ihre Beschwerde faktisch als solche und nicht als Aufsichtsbeschwerde be-

handelt, d.h. den gemeinderätlichen Vorentscheid nicht aufsichtsrechtlich aufgehoben habe (Antrag Ziff. 1). Diesem Antrag kommt neben den Anträgen Ziff. 2 und Ziff. 3 keine selbständige Bedeutung zu. Diese Feststellung stellt die Vorfrage dar, welche es im Rahmen der Beurteilung der Anträge Ziff. 2 und Ziff. 3 zu beantworten gilt. Antrag Ziff. 1 geht somit in den Anträgen Ziff. 2 und Ziff. 3 auf. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

4.1.1 Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 leitet ihre Einsprachebefugnis mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde konkret aus dem "Interesse an der Einhaltung der Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns durch die staatlichen Organe (Art. 5 BV) ab, welches zwingend höher zu gewichten sei, als die nicht in der Verfassung verankerte Vermeidung der Popularbeschwerde" (S. 4 Ziff. 2.1.4).

4.1.2 Art. 5 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV, SR 101) vom 18. April 1999 regelt die Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns. Grundlage und Schranke des staatlichen Handelns ist das Recht. Analog bestimmt § 3 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Schwyz (KV; SRSZ 100.100) vom 24. November 2010, dass die Grundlage staatlicher Tätigkeit das Recht ist. Damit wird das Legalitätsprinzip in der Verfassung verankert.

4.1.3 Die Rechtsmittelbefugnis gemäss § 37 VRP (sowie dem per 31.1.2018 angesichts von § 66 VRP i.V.m. § 37 VRP als überflüssig aufgehobenen § 65 VRP [vgl. RRB Nr. 437/2017 vom 20.6.2017 S. 32]) entspricht inhaltlich der bundesrechtlichen Regelung von Art. 48 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021) vom 20. Dezember 1968 und Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 (vgl. VGE III 2016 74 vom 28.6.2016 Erw. 2.2; VGE III 2012 21 vom 20.6.2012 Erw. 2.2).

§ 37 VRP ist eine der Schlüsselbestimmungen der VRP. Ihr Zweck ist einerseits, die materielle Überprüfung eines staatlichen Akts denjenigen Personen zugänglich zu machen, die von diesem Akt betroffen sind, und andererseits die Popularbeschwerde zu verhindern (vgl. Bertschi, in: Kommentar VRG, § 21 N 1; Spühler/Aemisegger/Dolge/Vock, Praxiskommentar BGG, 2. Aufl., Zürich 2013, Art. 89 N 17). Die Beschwerde steht nicht jedermann, sondern nur den Betroffenen zu. Die Beschränkung des Kreises der zur Beschwerde befugten Personen dient dem Schutz der Rechtsmittelinstanzen vor Überlastung, der Rechtssicherheit und der Wahrung einer angemessenen Vertretung aller Interessen im Beschwerdeverfahren (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016 Rz. 1766). Mit Ausnahme der Stimmrechtsbeschwerde (unter Vorbehalt der hierfür erforderlichen Voraussetzungen, namentlich Wohnsitz und

Stimmberechtigung im entsprechenden Gemeinwesen) verleiht die Eigenschaft als persönlich oder beruflich besonders engagierte und interessierte Person für sich allein keine Beschwerdeberechtigung (Spühler et al., a.a.O., Art. 89 N 17).

4.1.4 Aus dem (politischen) Engagement und dem Interesse am kommunalen und regionalen Zeitgeschehen kann die Beschwerdeführerin Ziff. 1 mithin nichts zu ihren Gunsten herleiten. Im Übrigen wird, soweit ersichtlich, nicht dargelegt, jedenfalls nicht substantiiert, dass und/oder weshalb die Vorinstanzen die Einsprachebefugnis zu Unrecht verneint haben. Dies wäre der Beschwerdeführerin Ziff. 1 angesichts der umfassenden Prüfung der Einsprachelegitimation durch den Regierungsrat auch unbehelflich. Es kann vollumfänglich auf die zutreffenden Erwägungen des angefochtenen Beschlusses verwiesen werden.

4.2.1 Der Beschwerdeführer Ziff. 2 leitet seine Einsprachebefugnis aus § 11 Abs. 4 i.V.m. § 25 Abs. 3 und § 26 Abs. 2 PBG ab; er erfülle sämtliche Erfordernisse für die Verbandsbeschwerde bei faktischen Nutzungsplanungs-Änderungen (Beschwerde S. 5 f. Ziff. 2.2.2 ff.).

4.2.2 Der Erlass kommunaler Nutzungspläne wird in §§ 25 ff. PBG geregelt. Jedermann kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat gegen den Entwurf schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 25 Abs. 3 PBG). Gegen den Einspracheentscheid können Personen, die durch ihn berührt sind und an seiner Aufhebung oder Änderung ein schutzwürdiges Interesse haben sowie die in § 11 Abs. 4 PBG erwähnten Organisationen Beschwerde gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz erheben (§ 26 Abs. 2 PBG). § 11 Abs. 4 PBG erklärt als zur Einsprache und Beschwerde gegen kantonale Nutzungspläne juristische Personen befugt, die zum Zeitpunkt der Rechtsmitteleingabe ihren statutarischen Sitz nachweislich seit mindestens zehn Jahren im Kanton Schwyz haben. Zudem müssen sich diese statuten-gemäss zur Hauptsache dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zwecken widmen.

4.2.3 (Kommunale) Nutzungspläne werden in einem formalisierten Verfahren erlassen. Faktische Nutzungspläne gibt es nicht; ebenso wenig kann es faktische Nutzungsplanänderungen geben. Die Herleitung einer Einsprache-/Beschwerdebefugnis über eine faktische Nutzungsplanänderung fehlt es somit an jeglicher Grundlage in tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht.

4.2.4 Im Übrigen wird, soweit ersichtlich, auch betreffend die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers Ziff. 2 in der Beschwerde nicht (substantiiert) dargelegt, dass und/oder weshalb die Vorinstanzen die Einsprachebefugnis zu

Unrecht verneint haben. Auch im Falle des Beschwerdeführers Ziff. 2 kann daher vollumfänglich auf die zutreffenden (und in vorstehender Erw. 1.3.1 zusammengefassten) entsprechenden Erwägungen des angefochtenen Beschlusses verwiesen werden.

5.1 Die Beschwerdeführer richten ihre Beschwerde im Weiteren auch "versus Aufsichtsbeschwerde / Willkür und Verweigerung des rechtlichen Gehörs, unzulässige Verfahrens-Vermischung / Bestrafung der Obsiegenden zugunsten der Unterliegenden" (Beschwerde S. 8 Ziff. 3.1; vgl. auch vorstehend Erw. 2 i.f.).

5.2.1 Die Aufsichtsbeschwerde ist der formlose Rechtsbehelf, durch den eine Verfügung oder eine andere Handlung - auch ein verfügungsfreies Verhalten (vgl. Zibung, in: Waldmann/Weissenberger, Praxiskommentar VwVG, 2. Aufl., Zürich 2016, Art. 71 N 3) - einer Verwaltungsbehörde bei deren Aufsichtsbehörde beanstandet und darum ersucht wird, die Verfügung abzuändern oder aufzuheben oder eine andere Massnahme zu treffen. Die Aufsichtsbeschwerde wird auch als Anzeige bezeichnet (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1200). Es gilt der Grundsatz der Subsidiarität der Aufsichtsbeschwerde, d.h. sie kann nur ergriffen werden, wenn kein ordentliches oder ausserordentliches Rechtsmittel zur Verfügung steht (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1210; Bertschi, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N 65; Zibung, a.a.O., Art. 71 N 11). Im kantonalen Recht regelt § 85 des Justizgesetzes (JG; SRSZ 231.110) vom 18. November 2009 die Subsidiarität der Aufsichtsbeschwerde explizit. Demgemäss ist die Aufsichtsbeschwerde unzulässig, wenn nach eidgenössischem oder kantonalem Recht ein Rechtsmittel oder ein anderer Rechtsbehelf ergriffen werden kann.

5.2.2 Zur Aufsichtsbeschwerde ist jedermann berechtigt; ein persönliches Betroffensein ist nicht erforderlich. Als formloser Rechtsbehelf ist die Aufsichtsbeschwerde weder form- noch fristgebunden. Sie hat keine Auswirkungen auf allenfalls laufende Rechtsmittelfristen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1210). Sie ist jederzeit möglich (Zibung, a.a.O., Art. 71 N 21). Die Aufsichtsbeschwerde vermittelt keinen Erledigungsanspruch (Bertschi, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N 62). Der Anzeiger hat nicht die Stellung einer Prozesspartei; es kommen ihm keine Parteirechte wie z.B. Recht auf Akteneinsicht, auf Anhörung vor Erlass des Entscheides oder auf Begründung des Entscheides zu (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1200; Bertschi, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N. 80; Zibung, a.a.O., Art. 71 N 33). Art. 71 Abs. 2 VwVG bestimmt ausdrücklich, dass der Anzeiger nicht die Rechte einer Partei hat. Nach ständiger Rechtsprechung kann der Entscheid einer Aufsichtsbehörde, auf eine Aufsichtsbeschwerde nicht einzutreten, sie abzuweisen oder ihr keine Folge zu geben,

nicht mit Rechtsmitteln angefochten werden (vgl. VGE III 2018 55 vom 21.9.2018 Erw. 1.3.2; VGE III 2017 212 vom 23.2.2018 Erw. 7; VGE III 2010 32 vom 20.5.2010 Erw. 2.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1200; BGE 121 I 87 Erw. 1a).

5.2.3 Der Anwendungsbereich der Aufsichtsbeschwerde ist denkbar weit. Eine Aufsichtsbeschwerde kann sich beispielsweise auch gegen eine Verfügung richten, wenn die Beschwerdelegitimation fehlt oder die Beschwerdefrist verpasst wurde. Eine formell rechtskräftige Verfügung kann von der Aufsichtsbehörde (auf Anzeige hin) nur aufgehoben werden, wenn die Voraussetzungen des Widerrufs erfüllt sind (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1206). Die Aufsichtsbeschwerde wird oft in Verbindung mit einem Rekurs bzw. Beschwerde eingereicht, vor allem dann, wenn die Rekurs- bzw. Beschwerdelegitimation als zweifelhaft erscheint. Wenn in diesen Fällen die Eintretensvoraussetzungen des Rekurses bzw. der Beschwerde vorliegen, ist die Eingabe als Rekurs bzw. Beschwerde zu behandeln. Die Rechtsmittelbehörde darf ein Rechtsmittel nicht als Aufsichtsbeschwerde entgegennehmen und die Prüfung eines Rechtsmittels nicht unter Hinweis auf die Aufsichtsbeschwerde verweigern. Dies wäre als formelle Rechtsverweigerung (im weiteren Sinn) zu bewerten. Ist die Rekurs- bzw. Beschwerdebehörde zugleich Aufsichtsbehörde, so hat sie aufsichtsrechtlich einzuschreiten, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind (Bertschi, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N. 68 f.). Die Aufsichtsbeschwerde ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu behandeln. Ihr ist immer dann Folge zu geben, wenn die angegangene Behörde bei Kenntnis der Sachlage auch von sich aus hätte einschreiten müssen (Bertschi, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N 81; vgl. Zibung, a.a.O., Art. 71 N 33).

5.3.1 Nachdem der Entscheid einer Aufsichtsbehörde nicht mit Rechtsmitteln angefochten werden kann, ist auf die Beschwerde an und für sich nicht einzutreten, soweit Rügen gegen den aufsichtsrechtlichen Teil des angefochtenen RRB Nr. 657/2018 vorgebracht werden. Diese Rügen sind indessen auch sachlich unbegründet.

5.3.2 Angesichts des dargelegten Wesens und der rechtlichen Ausgestaltung der Aufsichtsbeschwerde bzw. von aufsichtsrechtlichem Einschreiten ist die Auffassung der Beschwerdeführer, ein Aufsichtsbeschwerdeverfahren während laufender ordentlicher Rechtsmittelverfahren sei unzulässig (Beschwerde S. 9 Ziff. 3.1.1), unzutreffend. Vielmehr ist es durchaus zulässig und auch möglich, dass eine (oder mehrere) zur Erhebung eines ordentlichen Rechtsmittels befugte Person Beschwerde erhebt und gleichzeitig eine (oder mehrere) von der getrof-

fenen Anordnung nicht beschwerte Person Anzeige erstattet bzw. Aufsichtsbeschwerde erhebt. Ebenso ist es zulässig, wenn eine Beschwerdeinstanz auf ein ordentliches Rechtsmittel mangels Beschwer der das ordentliche Rechtsmittel ergreifenden Person nicht eintritt, sich der Sache gestützt auf die Beschwerde im Sinne einer Anzeige/Aufsichtsbeschwerde dennoch annimmt. Hierin kann kein "willkürliches Verfahrens-Splitting" erkannt werden (Beschwerde S. 9 Ziff. 3.1.2). Damit werden Beschwerderechte nicht ausgehebelt (Beschwerde S. 10 Ziff. 3.1.3). Die Beschwerderechte beschwerdebefugter Personen werden durch die Subsidiarität der Aufsichtsbeschwerde gesichert; es steht, wie dargelegt, nicht im Belieben einer Beschwerdeinstanz, eine Beschwerde ohne Prüfung der Beschwerdebefugnis der die Beschwerde erhebenden Person direkt als Aufsichtsbeschwerde zu behandeln. Soweit die Beschwerdebefugnis hingegen nicht gegeben ist, können Beschwerderechte auch nicht ausgehebelt werden.

5.3.3 Wenn vorliegend der Regierungsrat die Beschwerde der Beschwerdeführer, welche die ihnen von der Gemeinde - zu Recht - abgesprochene Beschwerde- bzw. Einsprachelegitimation bejaht wissen wollten, abwies, die Sache dennoch unter dem Titel einer Aufsichtsbeschwerde behandelte, stand diese Vorgehensweise im Einklang mit dem Recht und ist weder verfassungswidrig noch missbräuchlich (so Beschwerde S. 10 Ziff. 3.1.4). Wie andere Fälle zu betrachten sind, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Beschwerde. Soweit der Regierungsrat in anderen Fällen die Beschwerdelegitimation verneint hat (und die Sache allenfalls aufsichtsrechtlich behandelt hat), können die Beschwerdeführer hieraus nichts zu ihren Gunsten herleiten. Zum einen kann angesichts eines von den Beschwerdeführern erwähnten Beispiels nicht von einem systematischen Vorgehen (Beschwerde S. 10 f. Ziff. 3.1.5) gesprochen werden. Zum andern spricht nichts für eine Unrechtmässigkeit dieses Vorgehens, namentlich im von den Beschwerdeführern konkret erwähnten Beispiel. Schliesslich kann die Negation der Einsprache-/Beschwerdelegitimation durch die (Verwaltungs-)Behörden beim Verwaltungsgericht wie auch beim Bundesgericht auf ihre Rechtmässigkeit überprüft werden.

6. Die Beschwerde richtet sich insbesondere auch gegen die Verlegung der Kosten- und Parteientschädigung.

6.1.1 Die Kosten für den Erlass eines Entscheides oder Zwischenbescheides werden in der Regel der unterliegenden Partei überbunden. Unterliegt sie nur teilweise, werden die Kosten auf die Parteien anteilmässig verteilt (§ 72 Abs. 2 VRP). Im Rechtsmittelverfahren und in verwaltungsgerichtlichen Klagefällen hat

die unterliegende der obsiegenden Partei eine dem Aufwand angemessene Entschädigung auszurichten, welche die Behörde festsetzt (§ 74 Abs. 1 VRP).

6.1.2 Für die Kosten der Verwaltungsrechtsprechung des Regierungsrates gelten die Ansätze des Verwaltungsgerichtes (§ 24 Ziff. 26 der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kantons Schwyz [GebO; SRSZ 173.111] vom 20.1.1975), d.h. für die Behandlung und den Entscheid einer Beschwerde gilt ein Kostenrahmen von Fr. 100.-- bis Fr. 20'000.-- (§ 25 Ziff. 29 GebO). In diesem Rahmen ist die Gebühr für den Einzelfall nach der Bedeutung der Sache und nach Zeitaufwand festzusetzen. Dabei darf für die Berechnung des Zeitaufwandes ein Ansatz von Fr. 180.-- für die Stunde nicht überschritten werden (vgl. § 3 Abs. 2 GebO). Barauslagen und Entschädigungen sind zu den Gebühren hinzuzurechnen, ausgenommen Kanzleigebüren, die in der Gebühr enthalten sein können (§ 4 Abs. 1 GebO).

6.1.3 Die Vergütung an die Rechtsanwälte für die Parteivertretung vor den Gerichts-, Untersuchungs- und Anklagebehörden sowie den Verwaltungsbehörden in Rechtsmittelverfahren des Kantons Schwyz umfasst das Honorar und die Auslagen (§ 1 Abs. 1 des Gebührentarifs für Rechtsanwälte [GebT; SRSZ 280.411] vom 27.1.1975). Die Vergütung wird gegenüber der kostenpflichtigen Gegenpartei nach den Vorschriften des GebT bemessen (§ 1 Abs. 2 GebT).

Für die Vertretung in Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsbehörden beträgt das Honorar Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.-- (§ 15 GebT), im Verfahren vor Verwaltungsgericht Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- (§ 14 GebT). Im Rahmen dieser Mindest- und Höchstansätze ist die Vergütung nach der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit, dem Umfang und der Art der Arbeitsleistung sowie dem notwendigen Zeitaufwand zu bemessen (§ 2 Abs. 1 GebT).

6.2.1 Die Beschwerdeführer haben sich mit der Verwaltungsbeschwerde vom 24. April 2018 einlässlichlich zur vom Gemeinderat bestrittenen Legitimation geäußert (S. 2 bis S. 5). Dabei wie auch bei den nachfolgenden Ausführungen unter "Materielles" (S. 6 ff.) haben sie sich auf Parteirechte berufen (rechtliches Gehör, S. 4 und S. 12 f.), welche typischerweise nur den zur Beschwerde legitimierten Personen, nicht aber Anzeigern zukommen (vgl. vorstehend Erw. 5.2).

6.2.2 Mit dem angefochtenen RRB Nr. 657/2018 wird zunächst auf den Seiten 3 bis 7 (unten) die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer geprüft mit der abschliessenden Feststellung, dass die Vorinstanz deren Einsprachelegitimation zu Recht verneint hat, womit die Beschwerde abzuweisen ist (Erw. 6.8). Die fol-

genden zwei Seiten (S. 7 unten bis S. 9 unten) umfassen die Erwägungen aufsichtsrechtlicher Natur.

In Erw. 9.1 wird mit Blick auf die Kostenverlegung festgehalten, dass der Gemeinderat zu Recht auf die Einsprache nicht eingetreten ist, die Beschwerde daher abzuweisen ist und die Kosten für das Beschwerdeverfahren von Fr. 1'000.-- den Beschwerdeführern auferlegt werden. Zudem werden dem anwaltlich vertretenen Gemeinderat und der beanwalteten Beschwerdegegnerin Parteientschädigungen von Fr. 550.-- und Fr. 950.-- zugesprochen. In Erw. 9.2 wird klargestellt, dass für das aufsichtsrechtliche Verfahren weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen werden. Schliesslich ergibt sich aus Dispositivziffer 3, dass die Beschwerdeführer einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- geleistet hatten, womit ihnen Fr. 500.-- zurückzuerstatten waren.

6.3.1 Die vorinstanzliche Kostenverlegung ist nicht zu beanstanden. Sie entspricht - auch in ihrer Höhe - den gesetzlichen Vorgaben. Die Beschwerdeführer verstanden (ihre Einsprache wie) ihre Verwaltungsbeschwerde als ordentliches Rechtsmittel. Die Abweisung der Beschwerde gegen das gemeinderätliche Nichteintreten erwies sich als rechtmässig, womit die Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen war.

Das aufsichtsrechtliche Einschreiten des Regierungsrates erfolgte hingegen von Amtes wegen (angefochtener RRB Nr. 657/2018 Erw. 6.8). Abgesehen davon haben erfolgreiche Aufsichtsbeschwerden weder Kostenfolgen noch führen sie zu Gutschriften an einen allfälligen Anzeiger, welche vorliegend allenfalls zu Gunsten der Beschwerdeführer mit den Kosten für die Abweisung der Verwaltungsbeschwerde hätten verrechnet werden können.

6.3.2 Der Gemeinderat hat sich mit der Vernehmlassung vom 30. Mai 2018 nur zur Frage der Legitimation der Beschwerdeführer geäussert (auf rund drei Seiten). Die Beschwerdegegnerin hat sich überwiegend (auf rund neun Seiten) zur Frage der Legitimation geäussert und auch kurz (knapp zwei Seiten) materiell zum Vorentscheid Stellung genommen. Die zugesprochenen Parteientschädigungen erweisen sich als gerechtfertigt und können jedenfalls nicht als überhöht bezeichnet werden.

6.4 Die Beschwerde erweist sich mithin auch betreffend die Verlegung der Verfahrenskosten und Parteientschädigungen als unbegründet und ist auch diesbezüglich abzuweisen.

7.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend (Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist) sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfah-

rens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) in Anwendung der vorerwähnten Grundsätze (Erw. 6.1.2) auf Fr. 1'000.-- festzusetzen und den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen.

7.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftbarkeit - verpflichtet, der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zuzusprechen. Dies wird in Beachtung der vorerwähnten Grundsätze (Erw. 6.1.3) sowie in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Der ebenfalls beanwaltete Gemeinderat hat auf die Einreichung einer Vernehmlassung verzichtet, womit mangels Aufwand kein Anspruch auf eine Parteientschädigung besteht.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Nachdem sie am 18. Oktober 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt haben, sind ihnen Fr. 1'500.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten.
3. Die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftbarkeit - haben der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.-- (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:
 - die Beschwerdeführerin Ziff. 1 (2 [für sich und den Beschwerdeführer Ziff. 2]/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Freienbach(2/R)
 - die F. _____ (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 21. Januar 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***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: 4. Februar 2019