

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 190

III 2018 191

III 2018 192

Entscheid vom 29. August 2019

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Prisca Reichlin Brügger, Gerichtsschreiberin

Parteien

1. A. _____,
2. B. _____, vertreten durch C. _____,
3. C. _____,

Beschwerdeführer (Verfahren III 2018 190)

Ziff. 1-3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iurD. _____,

4. E. _____, bestehend aus:
 - a) EA. _____,
 - b) EB. _____,
 - c) EC. _____,

Beschwerdeführer (Verfahren III 2018 191)

5. F. _____,
6. FA. _____,
7. FB. _____,
8. FC. _____,
9. FD. _____,
10. FE. _____,
11. FF. _____,
12. FG. _____,
13. FH. _____,
14. FI. _____,
15. FJ. _____,
16. FK. _____,
17. FL. _____,
18. FM. _____,

Beschwerdeführer (Verfahren III 2018 192)

Ziff. 5-18 vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. G. _____,

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,
6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,

Vorinstanzen

H. _____,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. I. _____,

Erbengemeinschaft J. _____ **bestehend aus:**

- a) JA. _____
- b) JB. _____
- c) JC. _____
- d) JD. _____
- e) JE. _____,

Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Wohnüberbauung
L. _____; Gestaltungsplan L. _____)

Sachverhalt:

A. Das im Eigentum der Erbengemeinschaft J. _____ liegende Grundstück KTN M. _____, Küssnacht, liegt südöstlich der K. _____ strasse am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Merlischachen. Das Grundstück befindet sich zum einen Teil in der Wohnzone W2B (Wohnzone mit mittlerer Ausnützung) und zum anderen Teil (insbesondere entlang der K. _____ strasse) in der Zone KI (Kernzone I). Das Grundstück unterliegt der Gestaltungsplanpflicht (Zonenplan Siedlung Merlischachen, Bezirk Küssnacht, vom Regierungsrat am 22.5.2002 genehmigt). Auf Gesuch der Erbengemeinschaft J. _____ hat der Bezirksrat Küssnacht am 9. April 2008 den Gestaltungsplan "L. _____" erlassen. Der Regierungsrat hat den Gestaltungsplan mit Beschluss NR. 1400/2008 vom 16. Dezember 2008 unter Auflagen genehmigt. Dieser Beschluss ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

B. Am 16. Mai 2014 bzw. am 29. August 2014 (Projektänderung) reichte die H. _____ ein Baugesuch für das Gestaltungsplangebiet L. _____ ein. Der Bezirksrat Küssnacht bewilligte dieses mit Beschluss Nr. 154 vom 11. März 2015 unter Auflagen. Dagegen gingen beim Regierungsrat des Kantons Schwyz drei Beschwerden ein. Mit Beschluss Nr. 297/2016 vom 5. April 2016 hat der Regierungsrat die drei Beschwerde gutgeheissen und den Beschluss Nr. 154 des Bezirkrates Küssnacht vom 11. März 2015 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 29. Januar 2015 aufgehoben. In der Begründung führte der Regierungsrat u.a. aus:

- Dass die für das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr zuständige Bezirksrätin wegen Anscheins der Befangenheit bei der Beschlussfassung über das Baugesuch hätte in den Ausstand treten müssen (Erw. 8).
- Dass die neuen Gewässerschutzbestimmungen zur Anwendung gelangten. Südlich des Baugrundstückes würde ein - teils oberirdisch, teils unterirdisch - fließender Wasserlauf verlaufen (X. _____), welches gemäss den Akten eher als Gewässer und nicht als Meteorwasserleitung zu qualifizieren sei. Die Frage der Qualifikation wurde jedoch offen gelassen, da die Baubewilligung aus anderen Gründen ohnehin aufzuheben sei. Sollte es sich um ein Gewässer handeln, müssten die Bauten im Baubereich C14 bei einem neuen Bewilligungsverfahren allerdings die neuen Gewässerschutzbestimmungen beachten. Zudem müsste - unabhängig von der Qualifikation des Wasserlaufes - überprüft werden, ob die Abflusskapazitäten ausreichend seien.
- Dass die Planungswerte an 26 Empfangspunkten entlang der K. _____ strasse nicht eingehalten würden. Der Gestaltungsplan

"L. _____" sei unter dem Vorbehalt bewilligt worden, dass die Einhaltung der Planungswerte noch nachgewiesen werden müsse. Damit sei der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte ins Baubewilligungsverfahren verschoben worden, was grundsätzlich nicht dem Regelfall entspreche und nicht von der Einhaltung der Planungswerte dispensiere. Es seien noch nicht alle möglichen Massnahmen ausgeschöpft, um die Einhaltung der Planungswerte zu gewährleisten; u.a. sei bei der Raumanordnung noch nicht das Optimum in Bezug auf den Lärmschutz erzielt worden. Ausserdem wäre auf dem Gestaltungsplangebiet auch eine andere Gebäudeanordnung möglich, wie z.B. vorgelagerte Wohnnebenbauten. Diesbezüglich könnten sich die Baugesuchsteller nicht auf den bewilligten Gestaltungsplan berufen, da dieser den Vorbehalt der Einhaltung der Planungswerte enthalte und die Bauherrschaft keinen Anspruch auf maximale Ausnützung der Baubereiche habe. Die Beschwerdegegnerin habe das Projekt so abzuändern, dass mit baulichen und gestalterische Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden könnten. Unter Umständen könnten die Baubereiche nicht vollständig ausgenutzt werden, um den lärmschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen (Erw. 10).

C. Am 4. Oktober 2016 (mit Ergänzung vom 21. Dezember 2016) reichte die H. _____ überarbeitete Pläne beim Bezirksrat Küssnacht ein und ersuchte um Erteilung der Baubewilligung für die Wohnüberbauung L. _____ mit 14 Mehrfamilienhäusern und 2 Einstellhallen auf dem Grundstück KTN M. _____. Gegen das im Amtsblatt publizierte (Abl N. _____ und öffentlich aufgelegte Baugesuch gingen diverse Einsprachen ein.

D. Mit Beschluss Nr. 329 vom 7. Juni 2017 erteilte der Bezirksrat unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 5. Mai 2017 die Baubewilligung unter Abweisung der Einsprachen (u.a. der E. _____, der Sammeleinsprache der Grundeigentümer S. _____ und von A. _____ u.w.) unter diverser Auflagen:

1.-5. (Abweisung und Nichteintreten auf diverse Einsprachen)

6. Der H. _____, vertreten durch I. _____, (...) wird die Baubewilligung für die Wohnüberbauung L. _____ mit 14 Mehrfamilienhäuser und 2 Einstellhallen auf dem Grundstück KTN M. _____, R. _____weg 1, 3a-3d, 5a-5c, 7a-7d, 9a-9b in Merlischachen unter nachstehenden Bedingungen und Auflagen erteilt.

7. (Verbindliche Pläne und Unterlagen)

8. Die "Allgemeinen Baubedingungen" und die "Allgemeinen Baubedingungen Umweltschutz" (Beilage blau und grün), sowie die beiliegende kantonale Verfügung des Amtes für Raumentwicklung (Gesamtentscheid vom

05.05.2017) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Die entsprechenden Bedingungen und Auflagen sind zu beachten.

9. -31. (weitere Auflagen, Gebühren, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung)

E. Gegen die Baubewilligung erhob die E. _____ am 5. Juli 2017 Beschwerde beim Regierungsrat. A. _____, die B. _____ und C. _____ liessen am 6. Juli 2017 dagegen gemeinsam Beschwerde erheben. F. _____ u.w. (Anwohner S. _____) liessen gegen die Baubewilligung am 7. Juli 2017 beim Regierungsrat gemeinsam Beschwerde erheben.

Der Regierungsrat vereinigte die drei Beschwerdeverfahren im Beschluss Nr. 736 vom 16. Oktober 2018 (Versand 17.10.2018) und entschied was folgt:

1. Die Beschwerden I bis III werden insoweit teilweise gutgeheissen, als
 - a) die Baubewilligung (d.h. der Beschluss Nr. 329 des Bezirkrates Küsnacht vom 7. Juni 2017) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raum-entwicklung vom 5. Mai 2017 für das Haus Nr. 1 aufgehoben werden;
 - b) die Dispositiv-Ziffer 9 des Beschlusses Nr. 329 des Bezirkrates Küsnacht vom 7. Juni 2017 wie folgt angepasst wird:

"Bezirk:

 - e) *Das Farb- und Materialkonzept ist zu präzisieren und mit Muster im Handformat zu bemustern. Dabei ist der kantonale Denkmalpfleger beizuziehen.*
 - f) (...)
 - g) *Die vorgegebenen 1500 m² zusammenhängende Erholungs- und Spielfläche (ohne internen Erschliessungen bzw. Spielstrassen) müssen vor Baufreigabe noch ausgewiesen werden. Die Beschwerdegegnerin hat dafür vor Baufreigabe dem Bauamt Küsnacht die geänderten Pläne einzureichen".*

Im Übrigen werden die Beschwerden I bis III abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 4000.-- werden je zu einem Viertel (je Fr. 1000.--) den Beschwerdeführern I-III unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet. (...).
3. Der Beschwerdegegnerin wird insgesamt eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 3000.-- zugesprochen, welche zur Hälfte (Fr. 1500.--) von den Beschwerdeführern II unter solidarischer Haftung, zu einem Drittel (Fr. 1000.--) von den Beschwerdeführern III unter solidarischer Haftung sowie zu einem Sechstel (Fr. 500.--) von den Beschwerdeführern I unter solidarischer Haftung zu tragen ist.
4. Im Übrigen werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. (Rechtsmittelbelehrung)
- 6.-7. (Zustellung).

F. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss erhebt die E._____ mit Eingabe vom 6. November 2018 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag, den Regierungsratsbeschluss sowie den Baubewilligungsentscheid des Bezirksrates aufzuheben und die ersuchte Baubewilligung nicht zu erteilen (Verfahren III 2018 191).

G. A._____, die B._____ und C._____ lassen mit Eingabe vom 7. November 2018 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgemäss Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen (Verfahren III 2018 190):

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz v. 16. Oktober 2018 (RRB Nr. 736/2018) sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Baubewilligungs- und Einspracheentscheid des Bezirksrates Küssnacht v. 7. Juni 2017 (Geschäft Nr. 329) betreffend Baubewilligung und Gestaltungsplan "L._____" sei aufzuheben.
3. Der Gestaltungsplan "L._____", Merlischachen, v. 16. Dezember 2008 sei aufzuheben.
4. Die Baubewilligung für das zur Einsicht aufgelegt und im Amtsblatt Nr. N._____, publizierte Bauprojekt (Wohnüberbauung L._____, bestehend aus 14 Mehrfamilienhäusern und zwei Einstellhallen, R._____weg 1 bis 9b, Merlischachen, KTN M._____) sei zu verweigern.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin/Bauherrschaft sowie des Staates.

H. F._____ und dreizehn weitere Beschwerdeführer lassen mit Eingabe vom 7. November 2018 Beschwerde erheben gegen den Regierungsratsbeschluss mit folgenden Anträgen (Verfahren III 2018 192):

1. Es sei in Aufhebung des Regierungsratsbeschlusses Nr. 736/2018 vom 16. Oktober 2018 der Beschluss des Bezirksrates Küssnacht vom 7. Juni 2017, Geschäft Nr. 329 und der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 5. Mai 2017 aufzuheben und das Gesuch der Bauherrschaft und/oder der Grundeigentümer zum Bau von 14 Mehrfamilienhäusern und zwei Einstellhallen, R._____weg 1 bis 9b, Merlischachen, KTN M._____, Koordinaten ____ (gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. N._____) nicht zu bewilligen.
2. Der Gestaltungsplan Nr. 2/20017 "L._____", erlassen auf Antrag der Grundeigentümer durch Beschluss des Bezirksrates vom 9. April 2008, Geschäft Nr. 179 auf Seite 575, sei auf Gesuch der Beschwerdeführer, eventualiter von Amtes wegen, akzessorisch neu zu prüfen, wobei gegebenenfalls zu diesem Zweck ein separates Verfahren zu eröffnen sei, bzw. eventualiter der Regierungsrat anzuweisen sei, ein solches separates Verfahren zu eröffnen, zur Prüfung, ob der Gestaltungsplan abzuändern oder zu widerrufen ist.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsteller, der Grundeigentümer oder der Vorinstanz.

I. Mit Eingaben vom 22. November 2018 verzichtet der Bezirksrat Küssnacht auf eine Vernehmlassung und beantragt die Abweisung der drei Beschwerden.

Mit Vernehmlassung zur Beschwerde III 2018 190 beantragt die Beschwerdegegnerin am 29. November 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Mit Vernehmlassung zur Beschwerde III 2018 191 vom 4. Dezember 2018 beantragt sie auch die Abweisung dieser Beschwerde. Mit Eingabe vom 11. Dezember 2018 nimmt die Beschwerdegegnerin Stellung zur Beschwerde III 2018 192 und beantragt ebenfalls deren Abweisung.

Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 26. November 2018 die Abweisung der drei Beschwerden.

Nach Einholung von Mitberichten des Amtes für Wasserbau, des Amtes für Umweltschutz und des kantonalen Tiefbauamtes beantragt das Amt für Raumentwicklung mit Vernehmlassung vom 17. Dezember 2018, die drei Beschwerden seien abzuweisen.

Die Beigeladene lässt sich nicht vernehmen.

Die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 lassen mit Eingabe vom 7. Januar 2019 Stellung nehmen zu den vorinstanzlichen und beschwerdegegnerischen Vernehmlassungen, wobei sie an ihren Anträgen festhalten. Dazu äussert sich die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 1. Februar 2019. Die Beschwerdeführer lassen sich dazu ihrerseits mit Eingabe vom 5. Februar 2019 vernehmen.

Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 lassen mit Eingabe vom 17. März 2019 Stellung nehmen zu den vorinstanzlichen und beschwerdegegnerischen Vernehmlassungen, wobei sie an ihren Anträgen festhalten. Die Beschwerdegegnerin liess sich dazu mit Eingabe vom 28. März 2019 vernehmen.

J. Mit Schreiben vom 31. Mai 2019 wurde von Seiten des Verwaltungsgerichts ein Mitbericht des Amtes für Kulturpflege vom 2. Juli 2008 beim Sicherheitsdepartement eingeholt. Die in der Folge eingegangenen Mitberichte wurden den Verfahrensparteien am 7. Juni 2019 zur Kenntnisnahme zugestellt.

Die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 liessen dazu mit Eingabe vom 11. Juli 2019 eine Stellungnahme einreichen.

K. Ebenfalls mit Eingabe vom 11. Juli 2019 liessen die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 folgenden Verfahrens Antrag stellen:

1. Es seien die gesamten Verfahrensakte des Genehmigungsverfahrens des Bauprojektes "U. _____" (gemäss Publikation im Amtsblatt des

Kantons Schwyz Nr. W. _____) vom Verwaltungsgericht in diesem Verfahren beizuziehen.

2. Das vorliegende Verfahren sei bis zum Entscheid über die Genehmigung des unter Ziff. 1 genannten Projekts zu sistieren.

Das Sicherheitsdepartement liess sich zum Sistierungsantrag mit Eingabe vom 22. Juli 2019 vernehmen und beantragt dessen Ablehnung. Je mit Eingabe vom 31. Juli 2019 nimmt die Beschwerdegegnerin Stellung zur Eingabe der Beschwerdeführer Ziff. 5-18 vom 11. Juli 2019 sowie zum Sistierungsantrag, der abzulehnen sei. Am 5. August 2019 beantragt der Bezirksrat Küssnacht Nichtsistierung.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Nachdem bereits die Verwaltungsbeschwerden vereinigt wurden, die Beschwerdeführer Ziff. 1 bis 18 vor dem Verwaltungsgericht - wenn auch mit getrennten Eingaben - sinngemäss dieselben Anträge stellen, die Vorinstanzen für die drei Verfahren jeweils eine gemeinsame Vernehmlassung einreichten und sich auch die Beschwerdegegnerin nicht gegen eine Verfahrensvereinigung ausspricht, sind die drei Beschwerden auch vor dem Verwaltungsgericht vereinigt zu behandeln.

2.1 Soweit die Beschwerdegegnerin Nichteintreten auf die Beschwerde der Beschwerdeführer Ziff. 1-3 sowie Ziff. 4 wegen ungenügender Begründung bzw. Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid beantragt, kann dem nicht gefolgt werden.

Zum einen kommt dem Rügeprinzip vor allem auf Verwaltungsebene im Lichte der Rechtsanwendung von Amtes wegen und des Untersuchungsgrundsatzes eine nur abgeschwächte Bedeutung zu (Auer, in: Auer/Müller/Schindler, VwVG Kommentar, Art. 12 N 10). Eine summarische Begründung wird als ausreichend erachtet, wenn sich ihr entnehmen lässt, an welchem Mangel gemäss § 55 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110, vom 6.6.1974) die angefochtene Verfügung bzw. der angefochtene Beschluss nach Ansicht des Beschwerdeführers leidet (VGE III 2017 2019 vom 22.2.2018). Zum andern wäre die Folge einer ungenügenden Eingabe nicht ein Nichteintreten auf die Beschwerde, sondern es wäre Frist zur Verbesserung anzusetzen (vgl. § 39 Abs. 1 VRP: Genügt eine Beschwerdeeingabe den Anforderungen des § 38 VRP nicht, und erweist sich das Rechtsmittel nicht als offensichtlich unzulässig, so wird der Partei eine Frist unter Androhung der Rechtsfolgen zur Verbesserung oder Ergänzung angesetzt).

2.2 Die Beschwerden der Beschwerdeführer Ziff. 1-4 enthalten jeweils klare Anträge und eine umfassende Begründung. Die Beschwerdeführer Ziff. 1-4 verweisen in ihren Eingaben zudem wiederholt auf den angefochtenen Regierungsratsbeschluss. Der entsprechenden Rüge der Beschwerdegegnerin kann nicht gefolgt werden. Im Übrigen sind die Eintretensvoraussetzungen nach § 27 VRP unbestritten und gegeben.

3. Soweit sich die Beschwerdegegnerin auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 297/2016 vom 5. April 2016 beruft und geltend macht, dass mit diesem Entscheid verschiedene Rügen bereits abschliessend beurteilt worden seien, der Entscheid nicht angefochten worden sei, diese Erwägungen damit in Rechtskraft erwachsen seien und die Beschwerdeführer sich dagegen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde hätten wehren können, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Mit dem fraglichen Entscheid wurden die Beschwerden der Beschwerdeführer (welche mit den Beschwerdeführern des vorliegenden Verfahrens weitgehend übereinstimmen) gutgeheissen. Die Beschwerdeführer drangen mit ihrem Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung durch und waren somit durch den Entscheid nicht formell beschwert, weshalb sie zu einem Weiterzug des Entscheides ans Verwaltungsgericht nicht legitimiert waren (vgl. § 37 Abs. 1 lit. c VRP). Es versteht sich von selbst, dass aus der fehlenden Anfechtungsmöglichkeit den Beschwerdeführern für das weitere Verfahren keine Nachteile erwachsen dürfen (VGE III 2010 107 vom 27.7.2010 Erw. 3.1, 3.2 und 4.1).

Anzufügen ist, dass nach konstanter Praxis nur das im Dispositiv eines Entscheides Festgehaltene in Rechtskraft erwächst. Erwägungen sind hingegen nur verbindlich und damit anfechtbar, wenn im Dispositiv ausdrücklich darauf verwiesen wird. Durch den Verweis im Dispositiv auf die Erwägungen wird dieser Konnex Teil des Dispositivs und hat Anteil an der Rechtskraft des Beschlusses (vgl. VGE III 2013 185 vom 18.12.2013 Erw. 1.4 mit Verweis auf das Urteil BGer 1P.348/2003 vom 4.11.2003 Erw. 2.2 und u.a. Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., § 28 N5 bzw. Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG-ZG, 3. Aufl. Zürich 2014, § 28 N7; siehe auch Urteil 2C_711/2013 vom 7.1.2014 Erw. 3 in fine, wonach der Grundsatz gilt, dass nur das Dispositiv, nicht aber die Begründung eines Entscheides anfechtbar ist, mit Verweis auf BGE 120 V 233 Erw. 1a S. 237). Im Dispositiv des RRB Nr. 297/2016 wird nicht auf die Erwägungen verwiesen.

4.1 Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da sich die Behörden nicht ernsthaft mit dem von ihnen eingereichten Gutachten AquaPlus AG auseinandergesetzt hätten. Die Beschwerdeführer monieren des Weiteren eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da ihnen eine Be-

gehung der Bauherrschaft mit dem vom Bezirk beauftragten Ingenieur vom 20. Juli 2016 zur Abklärung der Frage, ob auf dem Baugrundstück ein Fliessgewässer existiert (oder bloss eine Meteorwasserleitung verläuft), nicht angekündigt worden sei. Entgegen der Ansicht des Regierungsrates habe zu dem Zeitpunkt ein offenes Verfahren bestanden. Der Regierungsrat habe im April 2016 die kommunale Baubewilligung aufgehoben und die Sache zur Klärung der Frage des Gewässerschutzes an den Bezirk zurückgewiesen. Es sei mithin klar gewesen, dass ein neues Baugesuch eingereicht würde und die Gewässerfrage weiterhin relevant sein würde.

4.2 Der Einwand der ungenügenden Auseinandersetzung mit dem Gutachten AquaPlus AG wurde bereits im Verfahren vor dem Regierungsrat geltend gemacht. Der Regierungsrat hält diesbezüglich fest, der Bezirksrat habe die Berichte der AquaPlus AG vom 14. November 2014 und vom 18. Februar 2015 bei der Beurteilung der Gewässerfrage beachtet. Insbesondere seien diese Berichte auch der HSK Ingenieur AG für die Ausarbeitung ihres Kurzberichtes vom 23. September 2014, welche der Vorinstanz als wesentliche Beurteilungsgrundlage gedient habe, zur Verfügung gestanden. Der dritte Bericht der AquaPlus AG sei erst am Tag der Beschlussfassung durch den Bezirksrat erstellt worden und habe mithin nicht beachtet werden können. Diese Ausführungen sind korrekt und es ist ihnen nichts beizufügen.

Der Regierungsrat selber setzt sich im angefochtenen Beschluss ausführlich mit den Berichten der AquaPlus AG auseinander (vgl. Erw. 6.7); diesbezüglich liegt offenkundig keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

4.3.1 In Bezug auf den Einwand der Verletzung des rechtlichen Gehörs infolge fehlender Möglichkeit an der Begutachtung des Grundstückes (Wasserlauf) durch die HSK Ingenieur AG mitzuwirken, hält der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss fest, der Bezirk sei mit RRB Nr. 207 vom 5. April 2016 (erstes Baubewilligungsverfahren) aufgefordert worden, abzuklären, ob es sich beim Wasserlauf südlich des Baugrundstückes um ein Gewässer im Sinne des Gewässerschutzgesetzes handelt. Dieser Aufforderung sei der Bezirk nachgekommen, indem er u.a. die HSK Ingenieur AG beauftragt habe, den bestehenden Zustand vor Ort aufzunehmen und darüber einen Kurzbericht zu verfassen. Gemäss Art. 3 Abs. 2 des Baureglementes Küssnacht (BauR) sei der Beizug von Sachverständigen zulässig. Die Begehung habe dann am 20. Juli 2016, d.h. vor der Einreichung des hier umstrittenen Baugesuches, stattgefunden. Da zum Zeitpunkt der Begehung noch kein Baubewilligungsverfahren hängig gewesen sei, seien die Beschwerdeführer auch nicht Verfahrenspartei gewesen, welche über die Begehung hätten informiert werden müssen. Selbst wenn bereits ein

Baubewilligungsverfahren hängig gewesen wäre, hätte kein Anspruch auf Teilnahme bei der durchgeführten Begutachtung bestanden. Im Übrigen hätten alle Parteien im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Kenntnis vom Kurzbericht der HSK Ingenieur AG erhalten und sie hätten sich dazu äussern können.

4.3.2 Ausfluss des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist u.a. das Recht auf Teilnahme an der Abklärung des Sachverhalts (vgl. § 21 Abs. 1 VRP; Müller/Schefer, Grundrechte in der Schweiz, 4.A., S. 863 m.H.). Es ist die Möglichkeit zu geben, an der Erhebung von Beweisen entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern (Müller/Schefer, a.a.O., S. 864 m.H.).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör setzt Parteistellung voraus. Vor Einleitung eines Verwaltungsverfahrens besteht grundsätzlich kein Anspruch auf rechtliches Gehör: In Verwaltungsverfahren, die durch Gesuch eingeleitet werden, übernimmt die Gesuchseinreichung selbst die Funktionen des rechtlichen Gehörs (Waldmann/Bickel in: Waldmann/Weissenberger, Praxiskommentar VwVG, Art. 29 N 42; VGE III 2017 15 vom 24.7.2017 Erw. 1.4). Vorliegend wurde die Abklärung durch die HSK Ingenieur AG und damit die Begehung vor Ort einzig im Hinblick auf das neue Baubewilligungsverfahren nach Aufhebung der Baubewilligung durch den Regierungsrat durchgeführt. Die Abklärung durch die Sachverständigen diente einer im vorangehenden Baubewilligungsverfahren streitigen Frage und es war offenkundig, dass diese Frage auch Gegenstand des neuen Bewilligungsverfahrens sein würde. Insofern war es für die Ausübung der Parteirechte grundsätzlich unerheblich, dass im Zeitpunkt der Begehung (noch) kein neues Baugesuch eingereicht worden war, zumal das Baugesuch auch abhängig war vom Ergebnis der Abklärung. Dies ändert aber nichts daran, dass der Regierungsrat diesbezüglich zu Recht eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör verneint hat.

Im Verwaltungsverfahren - zu dem auch das Baugesuchsverfahren gehört - besteht grundsätzlich kein unbedingter, unmittelbar aus der Verfassung fließender Anspruch darauf, allfällige Ablehnungsrechte gegen einen Sachverständigen im Zeitpunkt vor dessen Ernennung geltend zu machen (Urteil BGer 1C_77/2013 vom 19.7.2013 Erw. 3.3 und 3.4 m.H. auf BGE 101 Ia 310 Erw. 2a S. 312; 99 Ia 42 Erw. 3b S. 46/47). Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird zudem gewahrt, wenn im Baugesuchsverfahren eingeholte Baugesuchsunterlagen - worunter auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingeholte Gutachten von unabhängigen Fachpersonen gehören - den Einsprechern zur Einsicht- und Stellungnahme zugestellt werden, so dass sie ihre Mitwirkungsrechte wirksam ausüben können (Urteile BGer 1C_155/2015 vom 19.1.2016 Erw. 2.1.2 und 2.1.6; 1C_155/2015 vom 19.1.2016 Erw. 2.1.5 und 2.1.6; 1C_77/2013 vom

19.7.2013 Erw. 3.3 - 3.5; 6A.48/2002 vom 9.10.2002 Erw. 7.3; VGE III 2016 28 vom 12.12.2016 Erw. 4.3). Zudem räumt der Anspruch auf rechtliches Gehör den Beteiligten nicht das Recht auf Teilnahme an der durch die sachverständige Person durchgeführten Begutachtung ein (Plüss in: Kommentar VRG, 3.A., § 7 Rz 75).

4.3.3 Vorliegend ist unbestritten, dass den Beschwerdeführern der Bericht der HSK Ingenieur AG vom 23. September 2016 am 9. Februar 2017 zur Kenntnis- und Stellungnahme zugestellt worden ist, d.h. noch im Rahmen des laufenden Baubewilligungsverfahrens. Sie hatten Gelegenheit, sich noch vor Erlass der Baubewilligung zum Bericht zu äussern. Damit wurde ihr Anspruch auf rechtliches Gehör gewahrt.

5.1 Wie einleitend dargestellt, gründet das Baugesuch auf dem Gestaltungsplan L._____, welcher vom Bezirksrat Küssnacht am 9. April 2008 erlassen und vom Regierungsrat am 16. Dezember 2008 genehmigt worden ist. Die Beschwerdeführer verlangen eine Aufhebung bzw. eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes im Rahmen des vorliegend zu beurteilenden Baubewilligungsverfahrens, wobei sie diverse Gründe für eine akzessorische Überprüfung geltend machen. Zunächst rügen sie die Verletzung von Ausstandsregeln beim Erlass des Gestaltungsplanes. Im Weiteren verweisen sie auf die Änderung des Gewässerschutzgesetzes nach Erlass des Gestaltungsplanes und machen geltend, der Gestaltungsplan missachte die im Rahmen der Revision eingeführten Regeln betr. Gewässerraum. Weiter würden auch der Ortsbildschutz bzw. das Einordnungsgebot eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes verlangen. Zudem wird geltend gemacht, die Tragweite der Eigentumseinschränkung durch die Überbauung sei bei Erlass des Gestaltungsplanes nicht erkennbar gewesen und beim Erlass des Gestaltungsplanes sei davon ausgegangen worden, dass der Zonenplan revidiert werden würde, was von den Stimmberechtigten jedoch abgelehnt worden sei, was zu einer veränderten Ausgangslage führe.

5.2 Der Regierungsrat verweist im angefochtenen Beschluss im Wesentlichen auf die Ausführungen im Beschluss Nr. 297 vom 5. April 2016, wo die Frage der akzessorischen Prüfung des Gestaltungsplanes bereits abgehandelt worden sei. Einwendungen gegen die Sondernutzungsplanung hätten im entsprechenden Auflageverfahren geltend gemacht werden müssen. Mit der Festlegung der Baubereiche sowie den Vorgaben in den Sonderbauvorschriften sei die Bebauung im Gestaltungsplangebiet schon weitestgehend vorgegeben. Die Tragweite möglicher Eigentumsbeschränkungen sei in Berücksichtigung des Richtprojektes, wel-

ches bei Erlass des Gestaltungsplanes vorgelegen habe, erkennbar gewesen. Eine Verknüpfung des Gestaltungsplanes mit einer weiteren Einzonung habe entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht bestanden. Auch seien beim Erlass des Gestaltungsplanes keine Ausstandsregeln verletzt worden. In Bezug auf den Natur- und Heimatschutz würden keine wesentlich veränderten Verhältnisse vorliegen, welche eine Überprüfung und Anpassung des Gestaltungsplanes nahelegen würden. Im Baubewilligungsverfahren könne in Bezug auf die Einordnung bzw. die denkmalpflegerischen Aspekte lediglich noch überprüft werden, ob die geplanten Bauten den Vorgaben des Gestaltungsplanes entsprechen würden und ob die Detailplanungen mit den ästhetischen Vorschriften übereinstimmen würden. Ob veränderte Verhältnisse seit Erlass des Gestaltungsplanes vorliegen, prüfte der Regierungsrat einzig mehr unter dem Aspekt des Gewässerschutzes, mithin im Hinblick auf die Frage, ob ein eingedoltes Gewässer neben bzw. über das Baugrundstück fliesse und daher ein Gewässerraum einzuhalten sei.

5.3 Nach der Rechtsprechung kann die Rechtmässigkeit eines Sondernutzungsplans grundsätzlich nur im Planverfahren bestritten werden; hierfür steht den betroffenen Grundeigentümern der Rechtsmittelweg offen. Eine spätere akzessorische Anfechtung im Baubewilligungsverfahren ist im Interesse der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit nur in Ausnahmefällen möglich, so wenn das Planerlassverfahren den Betroffenen weder einen rechtzeitigen Schutz ihrer Interesse einräumte, noch eine Einschätzung der rechtlichen Tragweite der auferlegten Beschränkungen ermöglichte, oder wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass derart geändert haben, dass das öffentliche Interesse an den bestehenden Beschränkungen dahingefallen sein könnte (vgl. z.B. BGE 127 I 103 Erw. 6b.; Urteil BGer 1C_444/2014 vom 27.1.2015 Erw. 3.5; 1C_62/2015 vom 9.11.2015 Erw. 4.2; Tanquerel, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 21 Rz 31).

Neben den beiden vorerwähnten Ausnahmen ist auch die mögliche Nichtigkeit eines Nutzungsplans vorzubehalten (Tanquerel, Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Art. 21 Rz 31).

5.4.1 Umstritten ist zunächst die Gültigkeit des Gestaltungsplanes wegen Verletzung von Ausstandsregeln im Planerlassverfahren.

Die Beschwerdeführer machen geltend, der Präsident der Ortsbildkommission, welcher an der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes als Architekt mitgewirkt habe, sei bei der Beratung des Gestaltungsplanes in der Kommission nicht in den Ausstand getreten. Dies führe zur ursprünglichen Fehlerhaftigkeit des Gestal-

tungsplanes. Unerheblich sei dabei, dass der Ortsbildkommission keine Entscheidungsbefugnis zukomme.

5.4.2 Die Frage der Ausstandspflichtverletzung durch den Präsidenten der Ortsbildkommission war bereits im Gestaltungsplanverfahren vor dem Bezirksrat streitig. Mehrere Einsprecher haben dies geltend gemacht. Der Bezirksrat hält diesbezüglich im Erlassbeschluss vom 9. April 2008 fest, dass die Ortsbildkommission den Gestaltungsplan als Vorprojekt am 15. Januar 2007 und am 3. April 2007 beurteilt und dabei festgestellt habe, dass dem Gestaltungsplan eine gute Situationsanalyse zu Grunde liege und daraus gute Schlussfolgerungen für das Überbauungskonzept gezogen worden seien. Insgesamt habe die OBK den Vorschlag als ortsbaulich und gestalterisch gut beurteilt. Der Präsident der OBK sei bei den Beratungen der OBK zum vorliegenden Gestaltungsplan (und auch in der Vorprojektphase) nicht anwesend gewesen. Die Ausstandspflicht sei gewahrt worden.

Der Bezirksratsbeschluss ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Ausstandsgründe bzw. Ablehnungsgründe sind grundsätzlich unverzüglich vorzubringen, d.h. sobald bekannt oder absehbar ist, dass eine möglicherweise befangene Person an der Behandlung der Angelegenheit mitwirkt oder mitgewirkt hat (BGE 136 I 207 Erw. 3.4). Indem die Beschwerdeführer den Gestaltungsplan akzeptiert haben, obwohl sie bzw. zumindest ein Teil von ihnen (Bf. Ziff. 1, 6, 7 und 13) bereits als Einsprecher im Planerlassverfahren involviert waren und damit der Erlassbeschluss bekannt war, sind sie mit dem Einwand der Ausstandspflichtverletzung im Gestaltungsplanverfahren grundsätzlich verspätet. Es wird auch nicht geltend gemacht und wäre nach dem Gesagten auch nicht nachvollziehbar, dass allfällige Ausstandsgründe gegenüber dem damaligen Präsidenten der Ortsbildkommission erst im Rahmen des fast 10 Jahre später durchgeführten Baubewilligungsverfahren bekannt geworden wären.

Weiter ist der geltend gemachte Ausstandsgrund im konkreten Fall kein Ausnahmetatbestand, welcher die akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes erlauben würde. Weder handelt es sich um veränderte tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse noch um einen Umstand, welcher die Beschwerdeführer im Zeitpunkt des Planerlasses an einer Beschwerdeführung gehindert hätte. Bei der Verletzung von Ausstandsgründen im Planerlassverfahren könnte sich einzig die Frage der Nichtigkeit stellen. Bei der Beurteilung der Nichtigkeit folgt die Rechtsprechung der sogenannten Evidenztheorie, wonach eine Verfügung nichtig ist, wenn sie – kumulativ – einen besonders schweren Mangel aufweist, der Mangel offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und durch die Nichtigkeit die Rechtssicherheit nicht ernsthaft gefährdet wird (vgl. Häfelin/Müller/Uhl-

mann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich 2016, Rz 1098; Vallender in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, 2. A., Basel 2002 Vorbem. Art. 51-53 StHG N 7: "bei besonders krassen, offensichtlichen Mängeln"). Als Nichtigkeitsgründe fallen hauptsächlich schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (wie z.B. der Umstand, dass der Betroffene keine Gelegenheit hatte, am Verfahren teilzunehmen; das Fehlen der gesetzlich vorgeschriebenen Form der Eröffnung) sowie funktionelle oder sachliche Unzuständigkeit der verfügenden Behörde. Inhaltliche Mängel der Verfügung haben nur ausnahmsweise die Nichtigkeit zur Folge, wenn sie ausserordentlich schwer wiegen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz 1102 ff.). Auch eine Verletzung von Ausstandsregeln kann Nichtigkeit zur Folge haben, allerdings nur in ausgesprochen schwerwiegenden Fällen (BGE 136 II 383 Erw. 4). Ein solch schwerwiegender Fall läge bei der Verletzung der Ausstandspflicht eines Mitglieds einer Kommission ohne Entscheidungskompetenz bei einem Geschäft, welches die Interessen des Arbeitgebers (nicht aber das unmittelbare persönliche Interesse) betrifft, in Bezug auf einen durch eine andere Behörde zu fällenden Beschluss nicht vor. Im Übrigen ist eine Verletzung der Ausstandspflicht durch den Präsidenten der OBK ohnehin nicht belegt und wird vom Bezirksrat seit jeher bestritten.

5.5.1 Eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes ist gemäss den Beschwerdeführern Ziff. 5-18 auch deshalb unabdingbar, weil die Tragweite der Eigentumsbeschränkungen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens für sie nicht erkennbar gewesen sei. So zeige sich erst im Baubewilligungsverfahren, dass die Erhöhung der Ausnutzungsziffer Bauten erlaube, welche nicht der Kleinmassstäblichkeit des Dorfes entsprechen würden. Im Weiteren würden die Attika-Grundflächen zwar erhöht, entgegen den OBK Vorgaben im Baubereich C jedoch ohne die geforderte Fassadenrückversetzung. Eine gestalterisch sichtbare Rückversetzung der Fassade finde nicht statt. Zudem sei im Gestaltungsplan eine Überschreitung der baureglementarischen maximalen Gebäudehöhe erlaubt worden, weil ansonsten die Gebäude im Hang "versinken" würden. Das Bauprojekt würde jedoch die Gebäude zusätzlich im Hang "versinken" lassen, da sie hangseitig entlang der Kantonsstrasse zugeschüttet/eingegraben würden und dafür talseitig teilweise mehr als 2 m über dem gewachsenen Terrain zu liegen kämen.

5.5.2 Der Gestaltungsplan enthält u.a. ein planerisch dargestelltes Richtprojekt zur Bebauung. Daraus sind die Baukörper inklusive deren Anzahl, Volumetrie und Höhe ersichtlich. Ersichtlich ist auch die Erschliessung. Die zulässigen Ausnahmen von der Regelbebauung sind in den Sonderbauvorschriften (SBV) detailliert dargestellt, inklusive der Erhöhung der Ausnutzung (vgl. Art. 13 SBV; vgl.

auch Art. 4 SBV). Insgesamt lassen sich die Auswirkungen der Überbauung gemäss Gestaltungsplan auf die Umgebung aus den im Gestaltungsplanverfahren öffentlich aufgelegten Plänen und Unterlagen erkennen; dem sinngemässen Einwand, im Gestaltungsplanverfahren seien mögliche Auswirkungen der Überbauung auf die Umgebung nicht erkennbar gewesen, kann nicht gefolgt werden. Entsprechend rechtfertigt dieser Einwand auch keine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes.

Soweit die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 Einwendungen in Bezug auf die Fassadenrückversetzung und der Situierung der Bauten im Hang vorbringen, ist im Rahmen der Überprüfung der Einhaltung der Gestaltungsplanvorgaben und der Einordnung zu diesen Einwendungen Stellung zu nehmen. Eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes kann damit auf jeden Fall nicht begründet werden, wie der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss zu Recht festhält (RRB Erw. 5.2).

5.6.1 Die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 verlangen im Weiteren eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes auch deshalb, weil dieser im Hinblick auf die vom Volk im Juni 2013 abgelehnte Zonenplanrevision erlassen worden sei. Diese Revision hätte erhebliche Einzonungen von Landflächen anschliessend an das Gestaltungsplangebiet vorgesehen; bei der Beurteilung des Ortsbildschutzes sei man deshalb von der falschen Annahme der Zonenerweiterung über das Gestaltungsplangebiet hinaus ausgegangen.

5.6.2 Der Bezirksrat hat im Beschluss betr. Erlass des Gestaltungsplanes L._____ die Ausscheidung eines öffentlichen Fussweges zwischen dem R._____weg und der angrenzenden Parzelle KTN P._____ verlangt. Diese Fusswegverbindung wurde im Hinblick auf eine mögliche Siedlungserweiterung in Richtung Nordost gefordert. Wie die Beschwerdeführer korrekt darlegen, scheiterte diese Bauzonenerweiterung an der Urne. Abgesehen von der geforderten Fusswegverbindung finden sich im Erlassbeschluss des Bezirkrates und auch im Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates aber keinerlei Hinweise auf eine Siedlungserweiterung anschliessend an das Gestaltungsplangebiet. Insbesondere wird die Bebauung des Gestaltungsplangebietes oder die Art der Gestaltung nirgends abhängig gemacht von einer möglichen Siedlungserweiterung.

Das Baugrundstück liegt gemäss gültigem Zonenplan Küssnacht, Siedlung Merlischachen (vom Regierungsrat am 13. Januar 1997 und am 22. Mai 2002 genehmigt), in der Kernzone I und der Wohnzone W2B (Zone mit mittlerer Ausnutzung) und unterliegt gemäss diesem Zonenplan der Gestaltungsplanpflicht. Die Überbaubarkeit der Parzelle und auch die Möglichkeit der Abweichung von der

Regelbauweise im Rahmen einer Gestaltungsplanung wurde mithin lange vor der 2013 gescheiterten Zonenplanrevision beschlossen. Auch wurde nordöstlich des Baugrundstückes nie eine Planungszone ausgeschieden. Das Baugrundstück befindet sich seit Erlass des heute gültigen Zonenplanes am Siedlungsrand. Das Scheitern einer Zonenplanrevision im Juni 2013 an der Urne stellt offenkundig keine Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse dar, welche den Gestaltungsplan L. _____ als nicht mehr rechtmässig erscheinen lassen und eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes erlauben würde.

5.7.1 Die Beschwerdeführer verlangen im Weiteren eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes wegen Nichtbeachtung des Ortsbildschutzes und ungenügender Einordnung in die Umgebung. Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 rügen, dass im Gestaltungsplanverfahren L. _____ keine qualifizierte und rechtsgenügende Beachtung des ISOS und des BLN stattgefunden habe. Der Weiler Merlischachen sei im ISOS verzeichnet; das Baugebiet liege zudem im Bereich des BLN-Objektes Vierwaldstättersee. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sei einzig eine Stellungnahme der kommunalen Ortsbildkommission eingeholt worden, wobei deren (damaliger) Präsident Projektverfasser des Gestaltungsplans gewesen sei. Dieser Stellungnahme komme deshalb infolge Befangenheit keine Rechtswirkung zu. Der Gestaltungsplan L. _____ sei vorfrageweise auch wegen mangelnder Kompatibilität mit dem ISOS und dem BLN zu überprüfen. Den Vorgaben von Art. 13 lit. a, Art. 54 und Art. 56 Abs. 1 BauR sei beim Erlass des Gestaltungsplanes keine Beachtung geschenkt worden. Die in Art. 53 BauR vorgesehene Prüfung eines Fachgremiums fehle. Das Ortsbildinventar sei im Widerspruch von Art. 56 Abs. 1 BauR nicht beachtet worden. Dort werde festgehalten, dass im Wiesland vor den letzten noch unverbauten Rändern ein absolutes Bauverbot gelten solle. Im Widerspruch zu den baureglementarischen Vorgaben werde im Gestaltungsplan massiv von der Regelbauweise und dem jeweiligen Zonenzweck abgewichen, was mit der Einordnung und der Verträglichkeit mit dem Ortsbild per se nicht zu vereinbaren sei. Die Prüfung, ob die geplante Überbauung ISOS-konform sei, sei erst im Baubewilligungsverfahren vorgenommen worden, was verspätet sei.

Auch die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 verlangen unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes. Sie machen geltend, die Einordnung bzw. die Aspekte von Ortsbildschutz und ISOS könnten erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt werden, da sich verschiedene relevante Aspekte aus dem Gestaltungsplan nicht ergeben würden. So sei beim Erlass des Gestaltungsplanes die wenig einladende Fassade bemängelt worden, dieser Frage werde beim Bauprojekt jedoch keine Beachtung

geschenkt. Die geplanten überdimensionierten Gebäude würden Fremdkörper darstellen und die Ausrichtung der Gebäude widerspreche der ortsüblichen Gestaltung, mit auf die Strasse ausgerichteten Gebäude mit Giebeldächern und Sockelgeschossen. Auch insofern sei eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes erforderlich.

5.7.2 Merlischachen ist als Weiler von nationaler Bedeutung im Anhang des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung vom 9. September 1981 (VISOS; SR 451.12) verzeichnet. Das Baugrundstück liegt teilweise (in etwa die in der Kernzone liegende Fläche) innerhalb der gemäss ISOS Kanton Schwyz schützenswerten Bebauung, wobei an der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite der K._____strasse eine "dichte Abfolge markanter Schwyzer Häuser" mit dem höchsten Erhaltungsziel verzeichnet ist. Das Baugrundstück liegt im Weiteren in der Umgebungszone I und II (I: Ortsbildhintergrund: ansteigendes Wiesland mit zahlreichen Obstbäumen, meist unverbaut; II: flaches Seeufer, am Rand überbaut) mit dem Erhaltungsziel a (d.h. kein Baugebiet, Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten) bzw. b (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften).

Im Weiteren liegt ein Teil von Merlischachen auch in dem im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgeführten Objekt Nr. 1606 "Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi". Das weitläufige, über 37'000 ha umfassende heterogene Inventarobjekt wird in sechs Teilräume aufgeteilt, wobei Merlischachen (bzw. der südlich der K._____strasse liegende Teil und damit auch das Baugrundstück) dem Teilraum 5 (Westliche Seebuchten) zugeordnet ist. Für diesen Teilraum gelten folgende Erhaltungs-ziele: Erhalt kleinräumig gegliederter Uferlandschaft, Erhalt von Unterwasserlebensräumen und Uferbereichen, Erhalt geologischer und geomorphologischer Schichtrippenlandschaft.

5.7.3 Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass das Objekt in besonderem Mass die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, NHG, SR 451). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben - wozu auch die Baubewilligung innerhalb der Bauzone zählt - wird der Schutz von Orts- und Landschaftsbildern durch kantonales und kommunales

Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung, zum anderen darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Natur- und Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (vgl. BGE 135 II 209 Erw. 2.1; Urteil BGer 1C_227/2015 vom 7.1.2016 Erw. 3.1 m.H.; 1C_578/2016 vom 28.6.2017 Erw. 3.1).

5.7.4 Für die konkrete Beurteilung der vorliegenden Baubewilligung ist von der kommunalen Bau- und Zonenordnung und vom genehmigten Gestaltungsplan auszugehen. Diese hat grundsätzlich die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes zu berücksichtigen. Die kommunale Zonenordnung weist das Baugrundstück der Kern- und der Wohnzone W2B mit Gestaltungsplanpflicht zu. Der entsprechende Gestaltungsplan wurde rechtskräftig bewilligt (allerdings unter verschiedenen Auflagen). Damit ist im Rahmen des Zonen-, des Gestaltungsplanes mit den entsprechenden Sondervorschriften und des kommunalen Baureglementes eine Überbauung erlaubt. Diese Bau- und Nutzungsordnung ist nicht auf ihre materielle Übereinstimmung mit dem vom ISOS und vom BLN angestrebten Schutz hin zu überprüfen. Nutzungs- und auch Gestaltungspläne sind - wie bereits erwähnt - im Anschluss an deren Erlass anzufechten. Eine spätere akzessorische Überprüfung ist nur in den oberwähnten Ausnahmesituationen zugelassen, die hier nicht erfüllt sind (vgl. BGE 135 II 209 Erw. 5.1). Weder war es den vom Gestaltungsplan Betroffenen im Zeitpunkt des Planerlasses nicht möglich, die Auswirkungen des Gestaltungsplanes zu erkennen und ihre Interessen zu verteidigen, noch haben sich in Bezug auf die Bundesinventare ISOS und BLN seit Planerlass die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse geändert. Das ISOS für den Kanton Schwyz stammt aus dem Jahre 1990. Das BLN Gebiet Nr. 1606 ist seit 1983 im entsprechenden Inventar aufgenommen (vgl. Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, VBLN, SR 451.11). Sowohl bei Erlass des kommunalen Nutzungsplanes als auch bei Erlass des Gestaltungsplanes waren die entsprechenden Vorgaben dieser Sachpläne bekannt.

Wird ein Baugesuch für ein Vorhaben in einer Bauzone eingereicht, hat der Gesuchsteller grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass das Projekt bewilligt wird, wenn es dem Nutzungsplan bzw. in casu dem Gestaltungsplan und den übrigen rechtlichen Bauvorgaben entspricht (Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22.6.1979). Wird dem ISOS, dem BLN oder anderen Konzepten im Nutzungsplan- oder im Gestaltungsplanverfahren ungenügend

Beachtung geschenkt - was vorliegend nicht auszuschliessen ist - erlaubt dies noch keine akzessorische Überprüfung dieser eigentümerverbindlichen Pläne. Vorbehalten bleiben einzig Situationen, in denen die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS bzw. des BLN geradezu missachtet (vgl. Berz, Zur Berücksichtigungspflicht des ISOS im kantonalen Bau- und Planungsrecht, PBG aktuell, 3/2018 S. 12 f.; VLP-ASPAN, Ortsbildschutz und Verdichtung, Arbeitshilfe S. 17; Urteil BGer 1C_488/2015 vom 24.8.2016 Erw. 4.5.5). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Das ISOS und das BLN verpflichtet den Kanton und die Gemeinden zwar, den Schutz des Ortsbildes und der Landschaft in die Nutzungsplanung zu übernehmen. In Bezug auf die geeigneten Schutzmassnahmen verfügen sie über einen Beurteilungsspielraum (Urteil BGer 1C_488/2015 vom 24.8.2016 Erw. 4.5.5 m.H.).

Die gemäss ISOS schützenswerten Ortsbilder sind im Richtplan des Kantons Schwyz aufgeführt und es wird festgehalten, dass das ISOS bei der Planung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen ist (vgl. Richtplan Kanton Schwyz, Richtplantext, vom 24. Mai 2017 [Genehmigung Bundesrat]). In der Richtplankarte (Teil Süd) ist auch bei Merlischachen der Hinweis des Ortsbildschutzes angebracht. Das streitige Baugrundstück ist im Richtplan des Kantons Schwyz (vgl. Richtplan Teil Süd) als Baugebiet (Wohn-, Misch- und Zentrumszone) erfasst.

Die BLN-Gebiete sind im kantonalen Richtplan ebenfalls erfasst. Der Richtplan sieht für diese Gebiete verschiedene Vorgaben vor (vgl. Richtplantext S. 110: Einbezug des Kantons im Baubewilligungsverfahren in BLN-Gebieten, Einsatz des Kantons für eine Entlassung von Bauzonen aus den BLN-Gebieten, Berücksichtigung der BLN-Gebiete in der kommunalen Nutzungsplanung). Das Baugrundstück befindet sich gemäss Richtplan des Kantons Schwyz (Teil Süd) nur ganz am Rand (südöstlicher Teil) innerhalb des BLN-Gebietes. Auch die kantonale Richtplanung lässt somit eine Überbauung im fraglichen Gebiet zu.

Der Gestaltungsplan wurde im Erlassverfahren u.a. auch der Kantonalen Denkmalpflege (Amt für Kultur, AfK) unterbreitet. In der Stellungnahme vom 2. Juli 2008 gelangte die kantonale Denkmalpflege zum Schluss, dass dem Quartiergestaltungsplan in Bezug auf das Ortsbild von Merlischachen zugestimmt werden könne. Immerhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass gemäss ISOS an dieser Stelle eine Freihaltezone formuliert sei, ohne daraus aber Einschränkungen in Bezug auf die Überbaubarkeit zu postulieren. Es wird einzig ein "Überdenken" der Ausbildung des an der Strasse liegenden nordöstlichen Baukörpers (ohne Giebeldach) empfohlen.

Im Baureglement des Bezirks Küssnacht finden sich verschiedene Bestimmungen zur Einordnung. Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten gelten u.a. in den Kernzonen und im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften (Art. 13 lit. a und c BauR). Für die Kernzone wird im Weiteren das Ortsbildinventar Küssnacht als massgebliche Richtlinie für die Gestaltung und Einordnung von Bauten festgelegt. Für Merlischachen findet sich zudem die konkrete Bestimmung von Art. 60 Abs. 1 BauR, wonach in der Kernzone alle Gebäude längs der westlichen Strassenseite in der überlieferten Bauweise zu erhalten oder wiederherzustellen sind. Für weitere Bauten wird in Art. 60 Abs. 2 BauR festgehalten, dass sie sich harmonisch ins Gesamtbild einordnen müssen und die Freiflächen und Plätze nicht beeinträchtigen dürfen. Im Ortsbildinventar Küssnacht (von 1987) ist für Merlischachen der hangseitige Strassenabschnitt der K._____strasse (westliche Strassenseite) mit elf Einzelbauten - meist giebelständige Holzbauten - verzeichnet (zusammen mit der etwas erhöhten Kirche). Bezüglich dieses Strassenzuges wird eine integrale Erhaltung (inkl. Gärten, Vorgärten) postuliert. Für die auf der östlichen Strassenseite liegenden Flächen (wo auch das Gestaltungsplangebiet liegt) werden keine weiteren Vorgaben gemacht.

Der Bezirk Küssnacht verfügt im Weiteren über eine Ortsbildkommission. Dabei handelt es sich um ein Fachgremium im Sinne von Art. 53 BauR für die Beurteilung von Bauten in der Kernzone. Aus dem Erlassbeschluss des Bezirkes Küssnacht zum Gestaltungsplan "L._____" vom 9. April 2008 ergibt sich, dass der Gestaltungsplan von der Ortsbildkommission beurteilt worden ist. Bereits Vorprojekte seien am 15. Januar und am 3. April 2007 beurteilt worden. Dabei seien insbesondere die Bauten entlang der Kantonsstrasse eingehend beurteilt worden. Insgesamt habe die Ortsbildkommission den Vorschlag als ortsbaulich und gestalterisch gut bezeichnet. Die schützenswerten Bauten auf der Bergseite würden durch die geplante Überbauung weder beeinträchtigt noch konkurrenziert. Im Erlassbeschluss wird zudem festgehalten, dass der vom ISOS erfasste zentrale Bereich (schützenswertes zusammenhängendes Gebiet) von der geplanten Überbauung weder beeinträchtigt noch konkurrenziert werde. Das Gestaltungsplangebiet liege in der Umgebungszone II gemäss ISOS. Die bauliche Weiterentwicklung in der rechtskräftigen Bauzone könne im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes erfolgen. Die Ausführungen im Erlassbeschluss sind insofern nicht korrekt, als ein Teil des Gestaltungsplangebietes (in etwa der in der Kernzone liegende Teil) innerhalb des vom ISOS erfassten geschützten Ortsteils liegt. Auch befindet sich das weitere Gestaltungsplangebiet zum Teil in der Umgebungszone I und zum anderen Teil in der Umgebungszone II. Für beide Zonen

gelten gemäss ISOS allerdings die gleichen Erhaltungsziele (a: Erhalten der Beschaffenheit; d.h. kein Baugebiet), wobei Teile der Umgebungszone zwischenzeitlich überbaut sind und die fragliche Einzonung bereits 1996 erfolgt ist.

Auch wenn mithin von einer wohl ungenügenden Beachtung des ISOS zumindest im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsplanung gesprochen werden könnte (wobei diese Frage nicht abschliessend zu klären ist), kann doch nicht von völliger Missachtung der Anliegen von Ortsbild- und Denkmalschutz im Rahmen der Zonen- und anschliessenden Gestaltungsplanung gesprochen werden. Die Überbaubarkeit entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes, welcher - wie bereits erwähnt - Grundlage für die Umsetzung des ISOS im Kanton bzw. in den Gemeinden darstellt. Kommunal wird den Anliegen des Denkmalschutzes im Baureglement und im Ortsbildinventar Beachtung geschenkt. Die Vorgaben des kommunalen Ortsbildinventars werden unstrittig nicht verletzt. Auch wurde der Gestaltungsplan dem kommunalen Fachgremium sowie der Kantonalen Denkmalpflege unterbreitet und (unter Auflagen) für in Ordnung befunden. Indem der Seeuferbereich im fraglichen Bereich nicht überbaubar ist, das Gestaltungsplangebiet eine Fortsetzung der bestehenden Besiedlung darstellt und die gemäss BLN vorgegebenen Erhaltungsziele nicht unmittelbar betroffen werden (insbesondere kein schwerwiegender Eingriff in die unmittelbare Uferlandschaft und in den Uferbereich) kann auch nicht von einer völligen Missachtung des BLN gesprochen werden, zumal die Kantone nicht verpflichtet sind, ein 37'000 ha grosses BLN-Gebiet wie das Objekt 1606 vollumfänglich einer Schutzzone zuzuweisen. Eine gewisse bauliche Entwicklung ist auch in diesen Bereichen möglich (vgl. VGE III 2009 180 vom 20.1.2010 Erw. 3.6).

Das ISOS sowie das BLN sind im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht als direkt anwendbares Recht zu verstehen. Im Baubewilligungsverfahren finden ISOS und BLN nur mehr insoweit Anwendung, als dass sie im Rahmen erforderlicher Interessenabwägungen (z.B. wenn ein Vorhaben eine Ausnahmegewilligung erfordert) oder bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe (z.B. Ästhetikklausel, Erfordernis der guten Einordnung) zu berücksichtigen sind (Berz, a.a.O., S. 12 f.; VLP-ASPAN, Ortsbildschutz und Verdichtung, Arbeitshilfe, S. 17; Urteil BGer 1C_488/2015 vom 24.8.2016 Erw. 4.5.5). Ob dies im vorliegenden Fall berücksichtigt wurde, wird anschliessend zu prüfen sein (Erw. 11).

Nach dem Gesagten ist eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes wegen Verletzung von Anliegen des Denkmal- oder des Landschaftsschutzes im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht möglich (vgl. zum Ganzen Urteil BGer 1C_488/2015 vom 24.8.2016 Erw. 4).

5.7.5 Anzumerken ist, dass eine akzessorische Überprüfung auch nicht wegen fehlender Einholung eines Gutachtens nach Art. 17a NHG - wie es die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 beantragen bzw. wegen fehlender Einholung eines Gutachtens zu den Auswirkungen der Überbauung auf das Ortsbild - wie es die Beschwerdeführer Ziff. 4 - beantragen, möglich ist.

Gestützt auf Art. 17a NHG und Art. 25 Abs. 1 lit. e der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) kann die ENHK bzw. die EDK ein Gutachten erstatten, sofern ein Vorhaben, das keine Bundesaufgabe nach Artikel 2 NHG darstellt, ein Objekt beeinträchtigen könnte, das in einem Inventar des Bundes nach Artikel 5 NHG aufgeführt oder anderweitig von besonderer Bedeutung ist. Solche Gutachten sind jedoch fakultativ und die Begutachtung setzt die Zustimmung des Kantons voraus (Art. 17a NHG). Die Einholung eines Gutachtens der EDK bzw. der ENHK lag somit im Ermessen der Behörden und der Verzicht stellt keine Rechtsverletzung dar. Für eine obligatorische oder fakultative Begutachtung im Sinne von Art. 7 und 8 NHG bestand ohnehin keine Pflicht, da es sich bei einer kommunalen Baubewilligung für eine Baute innerhalb der Bauzone - für welche keine Ausnahmegewilligung nach Bundesrecht erforderlich ist - nicht um eine Bundesaufgabe handelt (vgl. BGE 135 II 209 Erw. 3).

5.8.1 Schliesslich stellt sich noch die Frage nach der akzessorischen Überprüfbarkeit des Gestaltungsplanes wegen der Änderung des Gewässerschutzgesetzes. Der Regierungsrat bejaht sinngemäss eine akzessorische Überprüfbarkeit des Gestaltungsplanes aufgrund der Revision des Gewässerschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnung, verneint aber im konkreten Fall die Existenz eines Fliessgewässers auf dem Baugrundstück, weshalb die seit Erlass des Gestaltungsplanes eingetretene Rechtsänderung keine direkte Auswirkung auf das Bauvorhaben habe.

5.8.2 Nach Erlass des Gestaltungsplans L. _____ am 9. April 2008 und der Genehmigung durch den Regierungsrat am 16. Dezember 2008 traten per 1. Januar 2012 die Änderungen des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20, vom 24. Januar 1991) vom 11. Dezember 2009 (Renaturierung) in Kraft. In Art. 36a Abs. 1 GSchG werden die Kantone verpflichtet, nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum) festzulegen, der zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser und im Interesse der Gewässernutzung erforderlich ist. Sie haben zudem dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Die Festlegung des Gewässerraums für Fliessgewässer und stehende Gewässer

sowie die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums werden gestützt auf Art. 36a Abs. 2 GSchG in Art. 41a - 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 sowie in den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 (ÜbgBest GSchV) näher ausgeführt. Nach Art. 41a Abs. 2 GSchV muss die Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite mindestens 11 m betragen. Die Kantone legen den Gewässerraum gemäss den Artikeln 41a und 41b GSchV bis zum 31. Dezember 2018 fest. Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gelten bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle (Abs. 1 und 2a ÜbgBest GSchV).

5.8.3 Mit den revidierten Gewässerschutzbestimmungen liegt ein rechtlich erheblich veränderter Umstand vor, der eine Überprüfung und nötigenfalls eine Anpassung eines rechtskräftigen Nutzungsplanes (mithin auch eines Gestaltungsplanes) rechtfertigt (VGE III 2013 66 und 67 vom 25.9.2013 Erw. 5.2.3 m.H.). Anschliessend ist deshalb zu prüfen, ob auf dem Baugrundstück (oder in dessen unmittelbarer Nähe) ein Fliessgewässer vorliegt, welches die Berücksichtigung des Gewässerraumes verlangt.

6.1 Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 machen geltend, dass sich auf dem Baugrundstück ein Fliessgewässer ("X. _____") befinde; sie verweisen diesbezüglich auf die Gutachten der AquaPlus AG vom 14. November 2014 und vom 7. Juni 2017. Das Gewässer führe konstant - auch in Trockenperioden - Wasser. Der Regierungsrat gehe im angefochtenen Beschluss zu Unrecht von einer Meteorwasserleitung aus. Das bestehende Fliessgewässer sei jedoch weder im Gestaltungsplanverfahren noch im Baubewilligungsverfahren Thema gewesen. Zu Unrecht berücksichtige das Bauvorhaben weder das Vorliegen eines Fliessgewässers noch wahre es einen entsprechenden Gewässerraum. Auch die Ufervegetation dürfe gemäss Art. 21 NHG nicht beeinträchtigt werden. Im Zonenplan sei der Unterlauf des Baches als Naturschutz- und Wasserschutzzone ausgeschieden. Im Weiteren weisen die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 darauf hin, dass ein Gewässerrauminventar im Bezirk Küsnacht noch nicht vorliege. Im hängigen Nutzungsplanverfahren sei dieses, gerade in Bezug auf das vorliegend fragliche Gewässer ("X. _____") denn auch explizit Thema. In ihrem Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2016 habe das Volkswirtschaftsdepartement explizit darauf hingewiesen, dass jegliche Festlegung von Gewässerräumen entlang von eingedolten Gewässern fehlen würde.

Im Weiteren halten die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 unter Bezugnahme auf die von den Stimmberechtigten des Bezirks Küsnacht am 10. Februar 2019 verworfene Zonenplanrevision (welche auch den Erschliessungsplan betreffe) fest, dass das "X._____" nicht als "Sammelleitung Meteorwasser" ausgewiesen werde. Es stelle sich im vorliegenden Verfahren die Frage, ob über das "X._____" zurzeit überhaupt ein abschliessender, gewässerschutzrechtlicher Entscheid getroffen werden könne. Im Übrigen versorge das "X._____" das unter Naturschutz stehende Ried und die Naturschutzzone am See, weshalb es vor Beeinträchtigungen geschützt werden müsse.

Die Beschwerdeführer Ziff. 4 schliessen sich im Wesentlichen diesen Einwendungen an und verlangen die Einholung eines unabhängigen Gutachtens.

Die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 verweisen ebenfalls auf die nach Erlass des Gestaltungsplans eingetretene Verpflichtung zur Ausscheidung von Gewässerräumen. Es sei von Amtes wegen abzuklären, ob ein unterirdisches oder ein eingedoltes Gewässer vorliege. Das AfU als zuständige Gewässerschutzfachstelle könne sich nicht einfach mit dem Hinweis auf ein Privatgutachten begnügen, wonach daraus nicht "eindeutig hervorgehe", ob ein eingedoltes Fliessgewässer quer über das Gestaltungsplangebiet fliesse. Beizuziehen wäre auch das Amt für Wasserbau. Das vom Bezirksrat in Auftrag gegebene Kurzgutachten der HSK Ingenieur AG habe den Fokus auf die Frage der Abflusskapazität des Gewässers gelegt. Der übergeordneten Frage der Qualifikation des Gewässers sei nicht oder ungenügend Beachtung geschenkt worden. Dieses Kurzgutachten sei ungenügend und es sei vom Gericht ein neues Gutachten in Auftrag zu geben bzw. die Sache sei zur erneuten Begutachtung an die Vorinstanzen zurückzuweisen. Im Weiteren verweisen die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 auf RRB 297/2016 Erw. 9.5.5, wonach ein eingedoltes Gewässer entlang der südlichen Grundstücksgrenze fliesse. Ausführungen zum dort ausgeschiedenen Gewässerraum (insbesondere bei Haus C14) würden jedoch fehlen. Auch diesbezüglich müsse eine Gewässerraumausscheidung durchgeführt werden; erst danach könne über ein Baugesuch entschieden werden. Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 verlangen eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes L._____. im vorliegenden Baubewilligungsverfahren, da mit der verschärften Gewässerschutzgesetzgebung eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse eingetreten sei. Der Gestaltungsplan widerspreche dem Gewässerschutzrecht und sei damit bundesrechtswidrig.

6.2 Die Frage, ob es sich bei dem auf dem am Rande des Baugrundstückes bzw. südöstlich davon über KTN Q._____ und weiter über KTN V._____ und Y._____ befindlichen Wasserlauf (von den Beschwerdeführern

"X. _____" genannt) um ein Gewässer (im Sinne des GSchG) handelt, wurde von den Beschwerdeführern Ziff. 1-3 auch im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Küssnacht mit einer Einsprache vom 28. November 2016 aufgeworfen. Nachdem die Einsprache vom Bezirksrat abgewiesen worden ist, wandten sich die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 mit Beschwerde vom 26. Juni 2017 an den Regierungsrat. Dieser gelangte in RRB Nr. 703/2018 vom 25. September 2018 zum Schluss, dass es sich beim fraglichen Wasserlauf nicht um ein Fließgewässer im Sinne des GSchG handelt und keine Ausscheidung eines Gewässerraums vorgenommen werden müsse. Die Begründung stimmt dabei mit derjenigen im vorliegend angefochtenen Regierungsratsbeschluss überein. Der fragliche Beschluss wurde in der Folge beim Verwaltungsgericht angefochten (Verfahren III 2018 181) und ist noch pendent. Am 10. Februar 2019 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung Küssnacht von den Stimmberechtigten allerdings abgelehnt.

6.3 Der Regierungsrat hat im Rahmen des ersten Rechtsganges im Beschluss vom 5. April 2016 ausgeführt, südlich des Baugrundstückes verlaufe ein Wasserlauf (in verschiedenen Berichten und Eingaben als "X. _____" bezeichnet). Verschiedene Faktoren würden dafür sprechen, dass es sich bei diesem teils offenen und teils eingedolten Wasserlauf eher um ein Gewässer als um eine Meteorwasserleitung handle. Die Frage der rechtlichen Qualifikation dieses Wasserlaufes wurde jedoch offen gelassen. Sollte es sich um ein Gewässer handeln, müssten die Bauten im südöstlichen Baubereich (angrenzend an KTN Q. _____) die neuen Gewässerschutzbestimmungen beachten.

Im weiteren Verlauf beauftragte der Bezirk Küssnacht die HSK Ingenieur AG mit einer Bestandesaufnahme des Leitungsnetzes Entwässerung L. _____. Dabei wurde auch eine Leitung eruiert, welche das Baugrundstück selber von Nordwest nach Südost durchquert. Im angefochtenen Beschluss befasst sich der Regierungsrat eingehend mit dem eingedolten Wasserlauf, welcher südöstlich des Baugrundstückes über KTN Q. _____ (und im weiteren Verlauf über KTN Z. _____ und Y. _____) verläuft. Er gelangt dabei zum Schluss, dass es sich dabei um kein Gewässer im Sinne des Gewässerschutzes, sondern um eine Meteorwasserleitung handle. Auf die Qualifikation der quer durch das Baugrundstück verlaufenden Leitung wird im angefochtenen Beschluss hingegen nicht eingegangen.

6.4 Zur Frage, ob sich auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein Gewässer befindet, finden sich in den Akten verschiedene Stellungnahmen von Fachbehörden sowie Berichte von Sachverständigen:

6.4.1 Im Auftrag des Bezirks hat die HSK Ingenieur AG eine Bestandesaufnahme über die wasserführenden Leitungen im Gebiet L. _____ erstellt. Es wurden Kanalaufnahmen gemacht und festgestellt, wo diese Leitungen verlaufen. Dabei wurde - wie bereits erwähnt - einerseits eine südöstlich des Baugrundstückes verlaufende Leitung eruiert und andererseits eine das Baugrundstück von Nordost nach Südwest durchquerende Leitung.

Die südöstlich des Baugrundstückes über KTN Q. _____ verlaufende Leitung wird als "bestehende Anschlussleitung Meteorabwasser" betitelt und es wird festgehalten, dass im Rahmen der Inspektion (bis zum Pumpwerk auf KTN T. _____) neun seitliche Leitungsanschlüsse festgestellt werden konnten. Alle Anschlüsse seien nicht fach- und normgerecht. Die Einläufe seien wasserführend und werden als alte Drainageleitungen bezeichnet.

Die von Nordwest nach Südost verlaufende Leitung wird als Meteorwasserleitung bezeichnet. Sie verlaufe ab einer privaten Quelfassung im Gebiet Grossmatt, wobei das Wasser des Notüberlaufs in diese Leitung führe; weiter erfolge die Entwässerung des SBB Areals Merlischachen über diese Leitung. Im weiteren Verlauf werde Meteorwasser der Überbauung S. _____ darin abgeleitet; sodann führe sie zu einem Schlammsammler auf dem R. _____weg, in den auch eine neu erstellte Entwässerung der Erschliessung O. _____weg führe. Danach treffe sie mit der über KTN Q. _____ führenden alten Meteorwasserleitung zusammen, welche das "hintere Gebiet" L. _____ bis zum Pumpwerk L. _____ entwässere. Die Leitung verlaufe dann für ca. 40 m noch unterirdisch und das Wasser fliesse daraufhin in einem oberirdischen Graben ins Sumpfgebiet (Naturschutzgebiet Chappel matt). Im Bericht wird festgehalten, dass dieser Riedgraben vor ein paar Jahren aufgeweitet worden ist, um ihn vor rascher Verlandung zu schützen. Er werde ca. einmal pro Jahr ausgebaggert.

In der Schlussbemerkung wird im Bericht der HSK Ingenieur AG festgehalten, die Entwässerungsleitung, welche das Baugebiet L. _____ quere, diene der Damm-entwässerung der Gleisanlage SBB sowie der Ableitung des Notüberlaufes der Quelfwass erfassung. In Bezug auf die südöstlich des Baugrundstückes über KTN Q. _____ verlaufende Leitung wird festgehalten, es beständen diverse Einläufe in diese bestehende Meteorabwasserleitung, welche auf mögliche Drainageleitungen schliessen liessen.

6.4.2 Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 liessen durch die AquaPlus AG ebenfalls eine Bestandesaufnahme des Fliessgewässersystems im Gebiet L. _____ erstellen. Erste Berichte datieren vom 14. November 2014 und vom 18. Februar 2015. Der aktuellsten Bestandesaufnahme vom 7. Juni 2017 kann entnommen werden:

Fazit Bestandesaufnahme (S. 8f.)

Basierend auf den Bestandesaufnahmen lässt sich schliessen, dass im Gebiet der L._____ ein heute wohl weitgehend eingedoltes, aber noch eigenständiges Fliessgewässersystem vorhanden ist. Dieses Fliessgewässersystem grenzt sich gegen Westen vom Dorfbach und gegen Osten vom Bach aus dem Gebiet Dangelsberg (namenloser Bach ...) ab. Das Fliessgewässersystem der L._____ setzt sich aus drei weitgehend eingedolten Quellbächen und dem X._____ sowie dem kommunalen Naturschutzgebiet (Flachmoor) im Mündungsbereich in den Vierwaldstättersee zusammen. Die Existenz dieses Fliessgewässersystemes L._____ lässt sich alleine schon aufgrund des heute noch vorhandenen Flachmoores (= kommunales Naturschutzgebiet) im Bereich Chappelmatt herleiten. Ohne ständige Wasserzufuhr aus dem hinterliegenden Einzugsgebiet hätte sich dieses nicht in der heutigen Ausprägung halten können. (...).

Das Fliessgewässersystem L._____ hat sein Einzugsgebiet im Bereich der Schöneegg, westlichen Grossmatt, S._____, L._____ und Chappelmatt (...). Das Einzugsgebiet des X._____s dürfte rund 0,4 km² gross sein. Ein kurzes Stück oberhalb der Bahnlinie sowie der Unterlauf des X._____s sind heute noch offen fliessend. Die zufließenden Quellbäche wie auch der Oberlauf des X._____s wurden vermutlich im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzungen wie auch der Überbauungen schon früh eingedolt. (...). Das offen fliessende X._____ ist bis in das Jahr 1974 belegt.

Fazit kartographische Hinweise (S. 12):

Die Existenz des X._____s ist lückenlos bis heute nachweislich aus historischen Karten wie auch aus heutigen Dokumenten (z.B. GEP-Plan) erkennbar und der untere Abschnitt ab L._____ eingezeichnet. Die genaue Linienführung des X._____s gilt es noch definitiv festzulegen, da es einerseits den eigentlichen eingedolten und Wasser führenden Bachlauf gibt wie andererseits noch die Schmutzwasserleitung ausgehend vom Abwasser-Pumpwerk (Entlastungen). Für den Raumbedarf ist unseres Erachtens die Wasser führende Eindolung (= heutige Gewässerachse) massgebend.

Basierend auf weiteren historischen Karten und Plänen ist die Existenz von drei dem X._____ zufließenden Quellbächen nachweisbar. Diese Bäche wurden schon früh eingedolt. Sie führen aber heute noch ständig Wasser und fliessen dem X._____ zu. Im Rahmen der Siedlungs- und Strassenentwässerung wurden diese drei Wasser führenden Eindolungen nicht in die Meteorwasserleitungen integriert (...). Dieses Fliessgewässersystem L._____ wurde somit früh als eigenständiges Bachsystem wahrgenommen und von der Siedlungsentwässerung abgekoppelt.

Schlussfolgerung (S. 13 f.):

Die Existenz des Fliessgewässersystemes L._____, bestehend aus dem X._____ und drei Quellbächen als Zuflüsse aus dem Gebiet ist kartographisch auf alten Plänen und Karten nachweisbar. Das Fliessgewässersystem L._____ hat sein Einzugsgebiet im Bereich der Schöneegg, westlichen Grossmatt, S._____, L._____ und Chappelmatt (Abb. 2). Das Einzugsgebiet des X._____s dürfte rund 0.4 km² gross sein. Die Analyse der Karte von 1900 (Abb. 8) zeigt, dass im Raum Merlischachen bis Küssnacht a. Rigi alle rund 170 bis 550 m (im Mittel alle rund 300 m) ein kleines Bachsystem mit kleinem Einzugsgebiet

den Abhang in Richtung Vierwaldstättersee entwässert. Diese Bäche bildeten alle ein kleines Delta und / oder je nach Topographie auch ein kleines Flachmoor.

Die drei Quellbäche führen alle gemäss unseren Beobachtungen auch bei Trockenwetter ständig Wasser. Eine weiterhin ungestörte Wasserführung aus dem Einzugsgebiet 'Schöneegg' und 'S. _____' ist wichtig für die Hangentwässerung wie auch für das Vernässen des Rieds am Ufer des Vierwaldstättersees. Dieses Ried ist im Zonenplan von Merlischachen als Naturschutzzone (NS) aufgeführt und hat daher einen entsprechenden Schutzstatus. Eine Abnahme der zufließenden Wassermenge hätte ein vermehrtes Austrocknen des Rieds zur Folge.

In Zusammenhang mit der Überbauung L. _____ sind somit folgende Aspekte wichtig:

1. Das Fliessgewässersystem L. _____ besteht aus dem X. _____ (FLOZ 2) und den drei zufließenden Quellbächen (FLOZ 1). Es hat sein Einzugsgebiet im Bereich der Schöneegg, westlichen Grossmatt, S. _____, L. _____ und Chappel-matt. Das Einzugsgebiet des X. _____s dürfte rund 0.4 km² gross sein. Das X. _____ dürfte ursprünglich ein Fischgewässer gewesen sein.
2. Dieses Fliessgewässersystem L. _____ entwässert den Hang oberhalb der Bahnlinie sowie die Gebiete der L. _____ und der Chappel-matt. Sämtliches Wasser dieses Einzugsgebietes ist wie bisher dem X. _____ zuzuführen und darf nicht in die Meteorwasserleitung eingespiesen werden.
3. Die L. _____ wird von eingedolten Quellbächen durchflossen. Stellenweise ist die Wiese vernässt. Es gilt bei der Projektierung diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen und die entsprechenden Linienführungen festzulegen und die Gewässerabstände einzuhalten. Allfällig gefasstes Grundwasser der L. _____ sollte weiterhin unverschmutzt dem X. _____ zugeführt werden.
4. Das Fliessgewässersystem L. _____ hat für das Flachmoor (kommunales Naturschutzgebiet) im Mündungsbereich in den Vierwaldstättersee eine grosse Bedeutung. Damit handelt es sich gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) Artikel 41a Abs 5 (Wortlaut des Artikels siehe unten) um ein Gewässer mit 'überwiegendem Interesse', so dass der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetz festgelegt werden muss.
5. Zur Festlegung des Raumbedarfes gemäss Gewässerschutzgesetz muss zuerst die Linienführung der eingedolten Bäche genau vorliegen. Die im Leitungskataster vorhandenen Linienführungen sind unvollständig und ungenau.
6. Bei Bachöffnungen muss darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Wasser versickert, verdunstet oder sonstwie dem Naturschutzgebiet verloren geht. Zudem gilt es den Düngeabstand sowohl den fließenden Gewässern gegenüber wie auch beim Naturschutzgebiet einzuhalten.

6.4.3 Das AfU hielt mit Mitbericht vom 4. August 2017 zur Frage, ob auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe Fliessgewässer vorhanden sind, fest:

Betreffend die Baugesuche (...) haben wir umfassende Abklärungen getroffen, ob ein Fliessgewässer über die Parzelle KTN M. _____ fließt und ob es sich beim sogenannten "X. _____" um ein Fliessgewässer handelt. Als Grundlage dienen dabei die Landeskarte der Schweiz im Massstab 1:25 000, der Ortsplan, die

Ökomorphologiekarte, die Siegfriedkarte (1926), die Dufourkarte (1865) und die Luftbilder (2006, 2010, und 2013), welche auf dem WebGIS (...) des Kantons Schwyz aufgeschaltet sind. Ausserdem wurden der GEP des Bezirks Küssnacht sowie alte Luftbilder (u.a. 1951) des Geokatalogs des Bundes (...) konsultiert. Des Weiteren sind auch die beiden Berichte der AquaPlus AG vom 14. November 2014 und 18. Februar 2015 studiert worden und in die Beurteilung eingeflossen.

Wir halten daran fest, dass auf Grund der Informationen kein Bach über die Parzelle fliesst. (...). Das sogenannte "X. _____" qualifizierte der Regierungsrat im genannten RRB jedoch eher als Gewässer und nicht als Meteorwasserleitung. Er forderte den Bezirk auf, sich zu dieser Frage zu äussern. (...).

In der Stellungnahme vom 8. Februar 2017 kommt der Bezirk Küssnacht zum Schluss, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Fliessgewässer handelt. Im Verzeichnis der öffentlichen Gewässer des Bezirks ist kein Bach vorhanden. Im GEP ist an besagter Stelle eine Meteorwasserleitung eingezeichnet, welche anschliessend in einen Entwässerungsgraben des Riedgebiets (KTN V. _____ und AC. _____) übergeht. (...).

Die Frage der Gewässerraumausscheidung erübrigt sich, da gemäss unserer Prüfung kein Fliessgewässer tangiert wird.

Der in der VB 184/2017 auf S. 3 erwähnte Bericht der AquaPlus AG vom 7. Juni 2017 ist uns nicht bekannt, daher kann dazu keine Stellung genommen werden.

Mit Schreiben vom 9. August 2018 nahm das AfU auch zum Bericht der AquaPlus AG vom 7. Juni 2017 Stellung und führte aus, dass das AfU daran festhalte, dass kein Bach über die Parzelle M. _____ fliesse. Beim Wasserlauf (im Bericht als "X. _____" bezeichnet) handle es sich nicht um ein Fliessgewässer, sondern um eine Entwässerungs- bzw. Meteorwasserleitung

6.4.4 Bei den Akten liegt zudem ein Mitbericht des Amtes für Wasserbau vom 6. Dezember 2018. Diesem kann entnommen werden:

In der Beschwerdesache VGE III 2018 190-192 (...) wurde das Amt für Wasserbau erstmals zur Stellungnahme eingeladen.

In Absprache mit dem Amt für Umweltschutz (Abteilung Oberflächengewässer) stützt das AWB den Beschwerdeentscheid des Regierungsrates (...) vollumfänglich. Neue Punkte wurden seitens der Beschwerdeführer nicht vorgetragen. Das AWB verzichtet daher auf eine Stellungnahme.

6.5 Es ist grundsätzlich unbestritten, dass sich auf dem Baugrundstück selber und auch in unmittelbarer Grenznähe kein offener Wasserlauf befindet. Durch das Baugrundstück verläuft gemäss dem Bericht HSK von Nordwest nach Südost eine wasserführende Leitung; eine weitere Leitung befindet sich im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze (auf KTN Q. _____). Diese beiden Leitungen münden (nachdem sie auf dem O. _____ weg in einem Schlamm-sammler zusammenstossen) ca. 40 m weiter südwestlich in einen offenen Riedgraben (vgl. Leitungskatasterplan HSK vom 9.8.2016). Dieser offene Riedgraben

(sowie die wasserzuführende Leitung über die L._____ bzw. KTN Q._____) wird in verschiedenen Eingaben als "X._____" bezeichnet.

6.6 Der Gewässerraum ist grundsätzlich für "oberirdische Gewässer" festzulegen (Art. 36a Abs. 1 GSchG). Ein oberirdisches Gewässer umfasst das Wasserbett mit Sohle und Böschung (Art. 4 lit. a GSchG). "Unterirdisch" sind das Grundwasser (inkl. Quellwasser), Grundwasserleiter, Grundwasserstauer und Deckschicht (Art. 4 lit. b GSchG) (Fritzsche in: Hettisch/Jansen/Norer, GSchG-Kommentar, 2016, Art. 36a Rz 9). Für unterirdische Gewässer ist mithin kein Gewässerraum festzulegen. Eingedolte Gewässer gelten allerdings nicht als unterirdische Gewässer. Unter eingedolten Gewässern sind oberirdische Gewässer zu verstehen, die in der Vergangenheit einmal in eine Leitung gezwungen worden sind. Dadurch haben sie ihre Gewässereigenschaft zwar nicht verloren (sie gelten nach wie vor als oberirdische Gewässer), können aber verschiedene natürliche Gewässerfunktionen nicht mehr ausüben (Stutz, Uferstreifen und Gewässerraum - Umsetzung durch die Kantone, URP 2012 S. 110; Fritzsche, a.a.O., Art. 36a Rz 9). Der Gewässerbegriff geht nicht von einer bestimmten Mindestlänge oder Mindestbreite aus. Auch kleine oder sehr kleine Gewässer sind Gewässer im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung. Indessen kann bei sehr kleinen Gewässern gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. d GSchG auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Fritzsche, a.a.O., Art. 36a Rz 11). Im Weiteren gilt der Gewässerraum auch bei künstlich angelegten und - wie bereits erwähnt - eingedolten Gewässern. Auch diesbezüglich können die Kantone aber gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. b und c GSchV auf die Festlegung des Gewässerraums verzichten, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Fritzsche, a.a.O., Art. 36a Rz 12). Damit soll der Aufwand für die Festlegung des Gewässerraums begrenzt und auf jene Gewässer konzentriert werden, bei denen Konflikte zwischen Schutz und Nutzung wahrscheinlich sind. Allerdings gebietet der Verzicht in jedem konkreten Fall eine Interessenabwägung. Ein pauschaler generell abstrakter Verzicht auf die Festlegung des Ufer- und Gewässerraums gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. a-d GSchV ist mit dem Bundesrecht nicht vereinbar (vgl. Fritzsche, a.a.O., Art. 36a Rz 61 ff.). Im vorliegenden Fall gelangt die Bestimmung von Art. 41a Abs. 5 GSchV jedoch nicht zur Anwendung. Die Bestimmung regelt die Ausscheidung der Gewässerräume im Rahmen deren definitiver Festlegung durch die zuständige Planungsbehörde. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, gilt Art. 2 Übergangsbestimmung der GSchV, wonach entlang von Fliessgewässern beidseits ein von der aktuellen Gerinnesohlenbreite abhängiger Uferstreifen freizuhalten ist (Fritzsche, a.a.O., Art. 36a Rz 70; Urteil BGer 1C_444/2015 vom 14.3.2016 Erw. 3.6.5), wobei der minimale

Gewässerraum bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite beidseitig 8 m beträgt (plus Breite der bestehenden Gerinnesohle; vgl. Urteil BGer 1C_217/2018 vom 11.4.2019 Erw. 2.1). Dem übergangsrechtlichen Gewässerraum kommt die Funktion einer Planungszone zu: er soll gewährleisten, dass im Zeitraum nach dem Inkrafttreten der Verordnung bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes keine unerwünschten neuen Anlagen errichtet werden. Insofern gilt er auch bei eingedolten und sehr kleinen Gewässern (vgl. Urteil BGer 1C_444/2015 vom 14.3.2016 Erw. 3.6.5).

Der Bezirk Küsnacht hat - zumindest für den Ortsteil Merlischachen - noch keine Gewässerräume rechtskräftig festgelegt. Damit gelten grundsätzlich immer noch die Übergangsbestimmungen. Eine Festlegung des Gewässerraums im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wäre zudem nicht zulässig (vgl. Fritzsche, a.a.O., Art. 36a Rz 41).

6.7 Es stellt sich vorliegend die Frage ob die oberwähnten Wasserleitungen (einerseits diejenige, welche von Nordwest nach Südost über das Baugrundstück führt und andererseits diejenige, welche südlich des Baugrundstückes über KTN Q._____ führt) eingedolte Gewässer darstellen, für welche der übergangsrechtliche Gewässerraum zu beachten ist.

Während im Bericht der AquaPlus AG bei den beiden Leitungen von eigentlichen Fliessgewässern ausgegangen wird, wird im HSK-Bericht von Meteor- und Drainageleitungen ausgegangen.

Der Bezirk Küsnacht weist korrekt darauf hin, dass im Bachkataster des Bezirkes (dat. 1. September 1986) im fraglichen Gebiet kein Gewässer verzeichnet ist. Ein als "X._____" bezeichnetes Fliessgewässer ist im Bachkataster zwar verzeichnet, dieses liegt jedoch mehrere hundert Meter entfernt vom Baugrundstück im Gebiet AB._____. Im Generellen Entwässerungsplan des Bezirkes vom 4. April 2000 wird demgegenüber der offene Riedgraben südwestlich des Baugrundstückes als "X._____" bezeichnet. In Berücksichtigung des Bachkatassters muss diese Bezeichnung jedoch als fehlerhaft qualifiziert werden, was auch die Vorinstanzen zu Recht erkannt haben.

Der historische kartographische Verlauf ergibt, dass im fraglichen Gebiet weder auf der Siegfriedkarte (Publikation 1891) noch auf der davor erlassenen Dufourkarte ein Wasserlauf verzeichnet ist. Erst die Landeskarten 1955, 1961, 1965 und 1973 verzeichnen einen Wasserlauf, allerdings nicht im Bereich des Grundstücks der Beschwerdegegner, sondern südlich bzw. südwestlich davon über KTN Q._____ und anschliessend zum Riedgebiet am See verlaufend. Dieser Verlauf entspricht dem im HSK-Bericht erwähnten Meteorwasserleitung im "hinteren

Gebiet" L._____ und dem in der Folge offen verlaufenden Riedgraben bis zum See. Ab 1979 ist der entsprechende Wasserlauf in der Landeskarte nicht mehr kartographisch erfasst. Ein von Nordwest nach Südost (im Bereich der eruierten Leitung) über das Baugrundstück verlaufendes Gewässer war zu keinem Zeitpunkt auf der Landeskarte eingetragen (vgl. dazu Zeitreise-Kartenwerke auf map.geo.admin.ch). Ebenso wenig ist auf den Luftbildern swisstopo von 1932, 1951, 1965 oder 1971 ein offenes Gewässer auf KTN M._____ erkenntlich (publiziert und eingesehen unter www.mapplus.ch).

Auf dem Erschliessungsplan für Merlischachen vom 10. Juni 2001 (vom Regierungsrat am 18.12.2001 genehmigt), ist eine ab dem Pumpwerk (KTN T._____) über KTN Q._____ verlaufende Leitung als Schmutzwasserleitung verzeichnet; im Weiteren ist eine südöstlich der Grenze des Baugrundstückes über KTN Q._____ und weiter über KTN V._____ und Y._____ in den Vierwaldstättersee mündende Leitung als Meteorwasserleitung verzeichnet. Hierbei handelt es sich um den streitigen Wasserlauf, südöstlich des Baugrundstückes, welcher ab einem gewissen Punkt auf KTN V._____ als offener Graben verläuft. Die durch das Baugrundstück von Nordwest nach Südost verlaufende Leitung ist im Erschliessungsplan nicht verzeichnet.

Im Grundstücksbescrieb der Amtlichen Vermessung (vgl. map.geo.sz.ch) ist auf dem Grundstück KTN M._____ kein Gewässer (auch kein eingedoltes) verzeichnet. Dasselbe gilt für das nordöstlich an das Baugrundstück angrenzende Grundstück KTN P._____.

6.8.1 In Bezug auf die durch das Baugrundstück von Nordwest nach Südost führende Leitung konnte im Rahmen der Bestandesaufnahme festgestellt werden, dass diese Leitung der Entwässerung des oberhalb der Kantonsstrasse liegenden SBB-Areals sowie der Überbauung S._____ dient. Zudem fliesst der Überlauf einer privaten Quelle in diese Leitung. Kartographisch ergeben sich entgegen den Ausführungen im Gutachten der AquaPlus AG keine Hinweise auf die Existenz eines vormals oberirdischen Gewässers im fraglichen Gebiet. Auch der im Bericht der AquaPlus vom 7. Juni 2017 auf S. 11 abgebildete Plan der SBB zeigt lediglich den Verlauf einer Dole vom Gebiet S._____ bis zu den SBB-Geleisen und zur Kantonsstrasse auf. Ein offener Bachlauf wird nicht festgehalten. Alle anderen oberwähnten Karten und Verzeichnisse vermerken kein Gewässer im fraglichen Bereich, insbesondere auch nicht die Landeskarte 1:25'000. Gemäss Empfehlungen des BAFU scheiden die Kantone sinnvollerweise den Gewässerraum für Gewässer aus, welche auf dieser Landeskarte verzeichnet sind (Erläuternder Bericht zur Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung, Bundesamt für Umwelt, BAFU,

20.4.2011, S. 11). Dass auf dem Baugrundstück auf der Landeskarte 1:25'000 zu keinem Zeitpunkt ein Gewässer verzeichnet war, ist unbestritten. Bei der fraglichen Dole handelt es sich zudem nicht um die Fortsetzung eines oder mehrerer im oberen Lauf oberirdisch fliessender Gewässer. Im Weiteren ist im fraglichen Bereich auch auf der Ökomorphologiekarte (einsehbar unter map.geo.sz.ch, Geokategorie Gewässer, Ökomorphologie) kein Gewässer verzeichnet. Auch wenn die fragliche Dole neben der Entwässerung des SBB-Areals als Überlauf einer privaten Quelle dient, so bedeutet das nicht, dass ein Gewässerraum für diese Leitung ausgeschieden werden muss, da für unterirdische Wasserläufe und damit auch für unterirdische Quellbäche (wobei ein solcher auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen ist) kein Gewässerraum auszuscheiden wäre, was der Regierungsrat bereits im Beschluss Nr. 297/2016 vom 5. April 2016 (Erw. 9.5.5) richtig erkannt hat. Insgesamt ist mithin nicht zu beanstanden, dass für die von Nordwest nach Südost verlaufende Meteorwasserleitung keine Gewässerraumausscheidung verlangt wird.

6.8.2 In Bezug auf die südlich des Baugrundstückes verlaufende Dole, welche im weiteren Verlauf in einen offenen Riedgraben mündet, ist unbestritten, dass kartographisch ein zumindest teilweiser offener Verlauf über das Nachbargrundstück KTN Q._____ für eine gewisse Zeitperiode belegt ist. Entgegen den Ausführungen im Bericht der AquaPlus AG ist ein "offen fliessendes X._____" allerdings nicht bis 1974 belegt. Vielmehr ist ein offenes Gewässer erst ab ca. 1955 verzeichnet, in den nach 1974 verfassten Karten beschränkt sich der offene Lauf dann auf einen kurzen Abschnitt bis zum See (offener Riedgraben). Der kartographische Verlauf spricht grundsätzlich für die Beurteilung im HSK-Bericht, wonach die Leitung der Entwässerung des "hinteren Gebietes" L._____ (Landwirtschaft) dient. Um die landwirtschaftliche Nutzung von Land zu ermöglichen und effizienter zu gestalten, wurden in vergangenen Jahrzehnten grosse Flächen melioriert, d.h. das Land wurde trockengelegt, indem das vorhandene Grundwasser in Drainageleitungen gefasst und abgeführt wurde (vgl. Stutz, a.a.O., S. 98). Da der fragliche Wasserlauf im Gewässerkataster des Bezirks nicht verzeichnet ist, auch auf der Ökomorphologiekarte nicht eingetragen ist, oberirdische Zuflüsse nicht bekannt sind und auch nicht ersichtlich ist, dass Quellen eruiert werden konnten, ist die von den Fachbehörden bestätigte Schlussfolgerung, wonach es sich um eine Drainageleitung handelt, naheliegend und begründet.

6.9 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplanten Bauten nicht im Widerspruch stehen zu den Vorgaben nach Art. 36a GSchG und den entsprechenden Vollzugsbestimmungen.

7.1 Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 machen geltend, im Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates betreffend den Gestaltungsplan (RRB Nr. 1400 vom 16.12.2008, Erw. 1.5.6) sei ein Nachweis der Einhaltung der Planungswerte verlangt und allenfalls eine Erhöhung des Strassenabstandes gefordert worden. Dieser Nachweis werde nicht erbracht. In den Baubereichen entlang der Kantonsstrasse werde der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III nicht eingehalten. An den der Kantonsstrasse zugewandten Fassaden seien keine Messungen vorgenommen worden, obwohl sich nach wie vor lärmempfindliche Räume auf der Strassenseite befänden. Der eingereichte Lärmschutznachweis beruhe zudem auf veralteten Verkehrszahlen (vor 2011). Zudem fehlten im Lärmschutznachweis Ausführungen zur Verschärfung der Lärmsituation für die sich auf der anderen Strassenseite befindenden Liegenschaften bei Erstellung der geplanten Häuserschlucht. Im Weiteren verlangen die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 eine "parzellenübergreifende Betrachtungsweise mit Einbezug der Kantonsstrasse, des Bahnlärms sowie der ISOS-Optik".

Die Beschwerdeführerin Ziff. 4 argumentiert analog. Die Schallimmissionen an den Gebäuden auf der anderen Strassenseite würden nicht beachtet. Zudem werde der Baugesuchstellerin zu Unrecht erlaubt, zur Einhaltung der Planungswerte bloss Massnahmen gemäss 3. Priorität zu treffen. Die in der Genehmigung des Gestaltungsplanes als erste Priorität verlangten Massnahmen würden zu Unrecht nicht mehr gefordert.

7.2 Der Regierungsrat verweist im angefochtenen Beschluss auf den von der Beschwerdegegnerin eingereichten Lärmschutznachweis (vom 1.9.2016), welchem die zuständige Fachbehörde (AfU) zugestimmt habe. Dass für die Berechnung der DTV-Prognose 2016 die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2011 verwendet wurden, sei nicht zu beanstanden, da die K. _____ strasse im Zeitraum 2012 und 2014 saniert worden und daher nur beschränkt befahrbar gewesen sei. Zudem sei die allgemeine Verkehrszunahme von 1,5% bei der Berechnung berücksichtigt worden. Auch in Berücksichtigung der Verkehrszahlen 2017 des Tiefbauamtes des Kantons Schwyz bei der Zählerstelle "Küssnacht Kreisel Baer" seien die angenommenen Verkehrszahlen plausibel. Im Weiteren hält der Regierungsrat fest, die Auswirkungen auf die auf der anderen Seite der K. _____ strasse liegenden Grundstücke habe nicht ermittelt werden müssen, zumal es offenkundig sei, dass allein die Ein- und Ausfahrten aus dem Gestaltungsplangebiet nicht zu einer relevanten Erhöhung der Lärmimmissionen beitragen würden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer sei bei der Beurteilung der Grenzwerte keine parzellenübergreifende Betrachtungsweise erforderlich. Bei der Beurteilung der Grenzwerte müsse nur der Lärm gleichartiger Anlagen (gemäss Anhang der

LSV) berücksichtigt werden. In Bezug auf die Massnahmen zur Einhaltung der Planungsgrenzwerte hält der Regierungsrat fest, dass das Gesetz die Wahl der Massnahmen nicht vorschreibe. Der Genehmigungsbeschluss des Gestaltungsplanes vom 16. Dezember 2008 verlange nicht verbindlich die Umsetzung von einer bestimmten Massnahme. Das Baudepartement empfehle zwar, den Strassenabstand zu erhöhen. Im Genehmigungsbeschluss werde jedoch nur die Grundriss-optimierung als Massnahme verlangt. Die jetzt vorgesehene Massnahme, d.h. die Anordnung von nicht-lärmempfindlichen Räumen zur Strasse hin oder der Verzicht auf Fenster auf dieser Strassenseite, sei zulässig und nicht zu beanstanden.

7.3.1 Im Gestaltungsplan-Erlassbeschluss des Bezirksrates vom 9. April 2008 wird festgehalten, dass die Planungswerte entlang der K._____strasse bei 26 von 51 Messpunkten überschritten würden. Die Lärmbelastung könne jedoch bei allen empfindlichen Räumen dadurch begrenzt werden, dass diese über eine lärmabgewandte Seitenfassade belüftet würden. Das bedinge, dass die strassenseitigen Fenster mit Grenzwertüberschreitungen zwingend fest verschraubt werden müssten. Die erforderlichen Massnahmen seien im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Im Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates vom 16. Dezember 2008 wird ausgeführt, das Baudepartement empfehle, den Strassenabstand zu erhöhen, so dass keine Überschreitung der Planungswerte auftreten würden. Gemäss Lärmschutznachweis vom 13. Juni 2017 könne in den Zonen K1 und W2B (mit Lärmvorbelastung, ES III), der Planungswert nur mit einer erheblichen Abstandsvergrösserung sichergestellt werden. Zudem sei der Bau von Lärmschutzwänden in der Kernzone nicht erwünscht. Als verbleibende Massnahme sei im Sinne von Priorität 3. der Empfehlung des Amtes für Umweltschutz (Lärmschutz bei der Planung, August 2004) der Grundriss zu optimieren, so dass lärmempfindliche Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite angeordnet würden. Das Baudepartement verlange eine konsequentere Umsetzung dieser Massnahme. Im Dispositiv des Genehmigungsbeschlusses wird entsprechend festgehalten (Ziff. 2), dass in den Baubereichen entlang der Kantonsstrasse der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten sei, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sei.

7.3.2 Es ist grundsätzlich unbestritten, dass vorliegend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Planungsgrenzwerte erbracht werden muss, da dieser Nachweis im Rahmen des Zonenplanverfahrens bzw. Quartiergestaltungsplanverfahrens - wo dieser Nachweis von Gesetzes wegen zu erbringen ist (Art. 24 USG) - noch nicht erbracht und der Nachweis auf

das Baubewilligungsverfahren verschoben worden ist, was grundsätzlich nicht angeht, aber für das vorliegende Verfahren ohne Belang ist, nachdem der Gestaltungsplan (inkl. Auflagen) rechtskräftig geworden ist.

7.4 Fünf der geplanten Gebäude liegen direkt an der K._____strasse (R._____weg 1, 3a, 3b, 3c und 3d). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Kernzone) und II (W2B Zone). Bei den Gebäuden entlang der K._____strasse gilt die ES III (Kernzone bzw. lärmvorbelastetes Gebiet gemäss Zonenplan). Abzuklären war, ob das Projekt die Planungswerte einzuhalten vermag.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wurde ein Lärmschutznachweis (Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG vom 1.9.2016) eingereicht. Aus diesem ergibt sich, dass von den Verkehrszahlen 2011 ausgegangen wurde, unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 1,5% pro Jahr bis 2016. Die Zahlen von 2012 bis 2014 wurden nicht verwendet, da die K._____strasse in diesem Zeitraum saniert worden sei und in diesem Zeitraum ein geringeres Verkehrsaufkommen bestanden habe. Aus dem Lärmschutznachweis ergibt sich im Weiteren, dass bei den Gebäuden entlang der K._____strasse bei den Fassaden in Richtung K._____strasse keine Lärmesspunkte ermittelt wurden. Beim Gebäude R._____weg 1 finden sich Lärmesspunkte nur an der von der Strasse abgewandten Seite in Richtung Süd-Ost. Bei den anderen Gebäuden wurden Lärmesspunkte an der Nordost- und der Südwestfassade ermittelt. Gemäss den Berechnungen im Lärmschutznachweis können die Planungswerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden.

Das Amt für Umweltschutz führt in seinem Mitbericht vom 4. August 2017 aus, dass der Lärmschutznachweis überprüft worden sei und für richtig befunden werde. Die Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 mache nur Vorgaben zu den Grenzwerten, jedoch nicht, wie diese Grenzwerte einzuhalten seien.

7.5 Für die zulässige Lärmbelastung sind die Immissionen an den (offenen) Fenstern der lärmempfindlichen Räume massgeblich. Die übrigen Räume und die Umgebung der Gebäude, welche für Wohnnutzungen ebenfalls von Bedeutung ist, sind damit nicht unmittelbar geschützt (Art. 39 Abs. 1 LSV, Wolf, USG-Kommentar, Art. 24 Rz 25). Lärmempfindliche Räume sind sämtliche Räume in Wohnungen, ausgenommen Küche ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume (Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV).

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer, befinden sich an den Fassaden der geplanten Bauten in Richtung K._____strasse keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen. Bei sämtlichen Gebäuden entlang der K._____strasse

finden sich Fenster in Richtung K._____strasse nur bei nichtlärmempfindlichen Räumen wie Bad, WC, vom Wohnraum abgetrennte Küchen und Treppenhäusern.

7.6 Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer kann der Lärmschutznachweis auch nicht wegen Abstellens auf veralteten Verkehrszahlen als ungenügend qualifiziert werden. Diesbezüglich ist auf die zutreffenden Ausführungen (inkl. Kontrollrechnung gestützt auf die aktuellen Verkehrszahlen beim Kreisel Baer in Küsnacht) im angefochtenen Regierungsratsbeschluss zu verweisen (Erw. 7.5)

7.7 Soweit die Beschwerdeführer monieren, im Lärmschutznachweis fehlten Ausführungen zu den Auswirkungen der geplanten Bauten ("Häuserschlucht") auf die auf der anderen Strassenseite liegenden Liegenschaften, ist festzuhalten, dass Bauten, welche Strassenlärm reflektieren, nicht als lärm erzeugende Anlagen gelten, weil der fragliche Lärm von einer anderen Anlage verursacht wird. Dem Inhaber der reflektierenden Bauten erwachsen aus dem USG keine besonderen Pflichten (Wolf, USG-Kommentar. Art. 25 Rz 37). Entsprechend sind im Lärmschutznachweis auch keine Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen einer Überbauung auf den Verkehrslärm infolge Reflexion des Lärms von den geplanten Neubauten auf die Umgebung anzubringen.

Des Weiteren umfasst der Lärmschutznachweis eine Lärmprognose für die von der geplanten Überbauung ausgehenden Verkehrsimmissionen (vgl. Lärmschutznachweis vom 1.9.2016 S. 36 ff.), welche ergibt, dass die Immissionsgrenzwerte durch den durch die Überbauung resultierenden Mehrverkehr nicht zu einer Immissionsgrenzwertüberschreitung in der Umgebung der Zufahrt führt. Auch auf der K._____strasse wird der errechnete Mehrverkehr von ca. 350 Fahrten pro Tag ausgehend von einer täglichen Gesamtbelastung von 11'333 Fahrzeugen (vgl. Lärmschutznachweis S. 12) nicht zu einer wahrnehmbaren Steigerung des Verkehrslärms führen, zumal in der Praxis zumindest bei starkem Verkehrsaufkommen (wie auf der K._____strasse) erst bei einer Zunahme des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) von 25% von einer wahrnehmbaren Lärmsteigerung um 1 dB(A) ausgegangen wird (vgl. Urteil BGer 1C_204/2012 vom 25.4.2013 Erw. 4 m.H.).

7.8 Nicht zu beanstanden ist im Weiteren, dass sich der Lärmschutznachweis auf den Verkehrslärm beschränkt. Die Bahnlinie liegt über 100 m entfernt vom Baugrundstück, abgeschirmt durch mehrere Häuserreihen auf der anderen Seite der K._____strasse. Dass der Eisenbahnlärm selbst für das Baugrundstück von Relevanz ist, ist aufgrund der Lage des Baugrundstückes und der Dominanz des Verkehrslärms und dessen Überlagerung auszuschliessen. Anhaltspunkte

für eine relevante Belastung durch den Eisenbahnlärm ergeben sich im Übrigen auch nicht aus den weiteren Akten. Des Weiteren ist eine Gesamtbetrachtung der Lärmsituation im Sinne des Additionsprinzips für Strassen- und Eisenbahnlärm gesetzlich nicht vorgesehen (vgl. Urteile BGer 1A.123/2003 und 1P.345/2003 vom 7.6.2004 Erw. 3.4; 1C_544/2008, 1C_548/2008 und 1C_550/2008 vom 27.8.2009 Erw. 8.7).

7.9 Soweit die Beschwerdeführer die für die Einhaltung der Planungswerte getroffenen Massnahmen rügen, da es sich bloss um Massnahmen gemäss "3. Priorität" handle, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Im angefochtenen Beschluss wird zu Recht ausgeführt, dass das Gesetz die Wahl der Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte grundsätzlich freistellt (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 24 Rz 26). Das Gesetz spricht in Art. 24 Abs. 1 USG von Massnahmen planerischer, gestalterischer oder baulicher Art zur Einhaltung der Planungswerte. Eine gestalterische Massnahme stellt dabei u.a. die Anordnung der Fenster auf der vom Lärm abgewandten Seite dar (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 24 Rz 25 f.). Auch wenn das Amt für Umweltschutz im Rahmen des Gestaltungsplanerlassverfahrens diese gestalterischen Massnahmen als Massnahmen "3. Priorität" qualifiziert hat, ist die Beschwerdegegnerin letztlich frei in der Wahl der Massnahmen.

7.10 Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass im angefochtenen Beschluss die Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Vorgaben anerkannt wird. Eine andere Frage ist, ob die gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte mit den weiteren Vorgaben des Gestaltungsplanes sowie dem Einordnungsgebot übereinstimmen, was nachfolgend in Erw. 11 geprüft wird.

8.1 Umstritten ist weiter die genügende strassenmässige Erschliessung der geplanten Überbauung.

Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 erachten die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Untersuchungsberichte zur Verkehrssicherheit als widersprüchlich. In einer ersten Untersuchung sei die Verkehrsqualität mittel- bis längerfristig lediglich als ausreichend qualifiziert worden, neu werde sie als gut qualifiziert. Die Annahme der Vorinstanz, die K. _____ strasse weise ein rückläufiges Verkehrsvolumen auf, sei nicht nachvollziehbar. Die K. _____ strasse sei zu schmal. Sollte die Überbauung wie geplant realisiert werden, werde der Ausbau der Strasse auf ein normgerechtes Mass verunmöglicht. Insgesamt verlangen die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 weitere Abklärungen zur Verkehrssicherheit. Für den Raumbedarf von Fahrrad- und Gehweg sei künftig eine Landabtretung erforderlich, was zu einer Übernutzung des Baugrundstückes führen werde. Schon

gemäss der angefochtenen Baubewilligung sei das Grundstück übernutzt. Es lägen auch keine Vereinbarungen über irgendeinen Ausnützungstransfer vor.

Die Beschwerdeführer Ziff. 4 machen geltend, dass für eine Kantonsstrasse innerorts die Normbreite 11.50 m plus je 0.7 m auf jeder Seite für Laternen betrage. Sei ein kombinierter Geh- und Radweg geplant, kämen 3.50 m dazu, so dass die Strasse eine Normbreite von 14.40 m aufzuweisen habe. Von ihrer Gartenmauer aus betrage die Distanz zur Ecke des Hauses 3a jedoch lediglich 15.61 m, so dass die Kantonsstrasse bis etwa einen Meter an das Gebäude 3a heranreichen werde. Sollte die Überbauung wie geplant realisiert werden, werde ein Ausbau der Kantonsstrasse auf ein normgerechtes Mass verunmöglicht. Auch sei die Realisierung der Geh- und Radwege unter Berücksichtigung der Vorgaben für Strassenlaternen (Abstand von 30 cm zum Trottoir) nicht möglich.

Die Beschwerdeführer Ziff. 4 rügen zudem, dass auf ein Linksabbiegestreifen verzichtet worden sei (ungenügende Erschliessung).

Die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 rügen in Bezug auf die verkehrstechnische Erschliessung eine ungenügende Untersuchung. In der verkehrstechnischen Untersuchung werde zum einen von unterschiedlichen Wartezeiten für den Abbiegeverkehr von Richtung Küssnacht in den R. _____weg und für den Abbiegeverkehr aus dem R. _____weg in Richtung Küssnacht ausgegangen, obwohl die Wartezeiten für die beiden Varianten identisch sein müssten. Zudem sei unberücksichtigt geblieben, dass die sich wegen dem Abbiegeverkehr in den R. _____weg stauenden Autos den Abbiegern von Meggen in Richtung Bahnhof Merlischachen im Weg ständen. Entsprechend sei die verkehrstechnische Untersuchung zu ergänzen. Die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 rügen im Weiteren, dass an der Stelle, wo von der K. _____strasse ins L. _____quartier abzubiegen sei, das Trottoir keine Randabschlüsse aufweisen würde (Randstein als Abgrenzung des Trottoirs von der Strasse). Entsprechend der VSS-Norm 640 212 müssten solche vorhanden sein (6-14 cm). Dies führe bereits heute zu gefährlichen Situationen und werde durch die Überbauung verschärft, wenn Linksabbieger in das neue Quartier rechts über das kaum wahrnehmbare Trottoir umfahren würden. Die bestehende Situation auf der kantonalen Strasse widerspreche den gesetzlichen Vorgaben (auch ungenügende Breite der Strasse). Dadurch werde der Schulweg gefährdet und der bundesrechtliche Anspruch auf einen zumutbaren Schulweg werde verletzt. Wenn der Staat bekannte Gefahren, die aus der staatseigenen Infrastruktur hervorgehen würden, nicht im Rahmen des Zumutbaren behebe, stelle dies eine Grundrechtsverletzung dar. Die Erteilung einer Baubewilligung ohne eine Gesamtplanung der Verkehrssituation und gleichzeitige Umsetzung der erforderlichen Massnahmen stelle mithin eine

Grundrechtsverletzung dar. Ohne vorgängige Verkehrsplanung und entsprechende Massnahmen von Seiten des Kantons könne die Baubewilligung nicht erteilt werden.

8.2 Der Regierungsrat verweist im angefochtenen Beschluss auf das von der Beschwerdegegnerin eingereichte Verkehrsgutachten (verkehrstechnische Untersuchung) der AKP Verkehrsingenieur AG vom 7. September 2016, wonach der Knoten K._____strasse - R._____weg im Prognosezustand 2030 mit der Überbauung L._____ eine gute Verkehrsqualität (VQS C) aufweise. Dieser Beurteilung habe auch das kantonale Tiefbauamt als zuständige Fachbehörde zugestimmt. Der geplante Geh- und Radweg wirke sich zudem weder auf den Strassenabstand noch auf die Ausnützungsberechnung aus. Der Geh- und Radweg könne entweder mit einem Dienstbarkeitsvertrag abgesichert oder bei einer allfälligen Landabtretung könne ein Ausnützungstransfer vereinbart werden. Die Ausnützung auf dem Baugrundstück würde trotz des Geh- und Radweges bestehen bleiben. Auch sei die Befürchtung der Beschwerdeführer, dass der Platz für den geplanten Rad- und Gehweg nicht ausreichend sei, unbegründet. Der notwendige Platzbedarf von 4.20 m sei in den Bauplänen ausgewiesen.

8.3 Die geplante Überbauung wird über den R._____weg (Feinerschliessungsstrasse) erschlossen, welche in die K._____strasse (Kantonsstrasse) einmündet. Der Ausbau des R._____weges, welcher der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes L._____ dient, war Gegenstand des Verfahrens III 2011 138 (Verwaltungsgerichtsentscheid vom 8.2.2012). Dabei wurde die Beschwerde gegen den Ausbau abgewiesen. Der Ausbau des R._____weges ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

8.4 Land ist erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG; vgl. § 37 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes, PBG; SRSZ 400.100, vom 14.5.1987). Bei der Erschliessung ist auf eine haushälterische Nutzung des Bodens Rücksicht zu nehmen (§ 37 Abs. 2 PBG). Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG). Für die Beurteilung der technischen Anforderungen an eine Zufahrt pflegen die Behörden in der Regel die Normblätter der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VVS) beizuziehen. Es handelt sich dabei allerdings lediglich um Richtlinien, deren

Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie dürfen daher nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Art. 19 Rz 21 m.H.).

Wenn ein Bauvorhaben zu einer wesentlichen Überlastung der vorhandenen Strassenkapazitäten führt, ist die hinreichende Erschliessung ernsthaft in Frage gestellt und anhand der konkreten Umstände zu überprüfen. Im Übrigen gibt es keinen Rechtssatz, wonach jede Verkehrszunahme auf einer Quartierstrasse (oder auch anderen Strasse) unzulässig wäre (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 19 Rz 21).

8.5.1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wurde die AKP Verkehringenieur AG mit der Untersuchung der verkehrstechnischen Erschliessung beauftragt. Dabei wurde im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens in einer Ergänzung zum Gutachten R._____weg vom 1. Mai 2014 die Leistungsfähigkeit des Knotens R._____weg - K._____strasse beurteilt und dabei ausgeführt (S. 8):

Auch mit dem Zusatzverkehr durch die Überbauung auf dem Gebiet L._____ und der Verkehrsprognose bis 2030 wird noch eine ausreichende Verkehrsqualität (VQS D) erreicht. Am Knoten ist lediglich für die Einmünder in die K._____strasse mit Behinderungen zu rechnen. Durch die hohe Verkehrsbelastung in der Abendspitzenstunde auf der K._____strasse können kurzzeitig Rückstaus durch die Linksabbieger entstehen. Die Rückstaus sind jedoch nur von sehr kurzer Dauer. (...). Die Wahrscheinlichkeit, dass es zu massgeblichen Behinderungen der Fussgänger kommt, wird jedoch als sehr gering eingeschätzt. Die Verkehrssicherheit wird durch die bauliche Anpassung der Einmündung gegenüber heute wesentlich verbessert. Durch den Abbruch des Stalls werden die Sichtweiten für die Einmünder wesentlich grösser.

Dem im Rahmen des zweiten Baubewilligungsverfahrens eingereichten verkehrstechnischen Untersuchungsbericht kann entnommen werden:

- Dass im Vergleich zum Verkehrsgutachten vom 1. Mai 2014 die Verkehrsbelastungen auf der Kantonsstrasse tiefer seien. Die Analyse der Verkehrsentwicklung an der Zählstelle Nr. 48 in Meggen bestätige, dass das Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Jahr 2010 abgenommen habe. Mögliche Ursachen seien die Eröffnung des Autobahnanschlusses Buchrain mit dem Zubringer Rontal (Juni 2011) und Verlagerungen auf die S-Bahn (S. 4).
- Dass trotz der rückläufigen Verkehrsentwicklung auf der Kantonsstrasse in den letzten Jahren für die Verkehrsprognose mit einem jährlichen Wachstum von 1% gerechnet werde (S. 5).
- Dass im Ausgangszustand der Verkehrsfluss am Knoten R._____weg sehr gut sei. Mit zunehmender Verkehrsbelastung auf der Kantonsstrasse

würden die Wartezeiten der Linkseinmünder leicht zunehmen, erreichten aber immer noch eine gute Verkehrsqualität (VQS C) (S. 7 f.).

- Dass auch mit dem Zusatzverkehr durch die Überbauung auf dem Gebiet L._____ und der Verkehrsprognose bis 2030 noch eine gute Verkehrsqualität (VQS C) erreicht werde.
- Dass durch den Rückstau der Fussgängerstreifen über die K._____strasse verstellt werden könne. Die Wahrscheinlichkeit, dass es zu massgeblichen Behinderungen der Fussgänger komme, wird jedoch als sehr gering eingeschätzt. Die Verkehrssicherheit sei durch die bauliche Anpassung der Einmündung wesentlich verbessert worden.
- Dass die Notwendigkeit von Linksabbiegespuren nicht gegeben sei (S. 10).

8.5.2 Im Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2017 verweist das Tiefbauamt auf das Verkehrsgutachten der AKP Verkehrsingenieur AG vom 7. September 2016 und hält fest, dass für die Einmündung des R._____wegs in die Kantonsstrasse zur Abendspitzenstunde sowohl für den Ist-Zustand (2016) als auch für das Jahr 2030 die gute Verkehrsqualitätsstufe (VQS) C ausgewiesen werde. Der Verkehr auf der K._____strasse könne in jeder Phase mit der sehr guten VQS A fließen.

Im Mitbericht vom 8. August 2017 bestätigte das Tiefbauamt seine vorgängige Einschätzung, wonach das AKP Verkehrsgutachten plausibel sei. Eine Linksabbiegerspur infolge Strassenbeanspruchung durch das Bauvorhaben L._____ sei nicht erforderlich. In Bezug auf die unterschiedliche Qualifizierung der Verkehrsqualität auf der K._____strasse im Gutachten vom 1. Mai 2014 einerseits und im Verkehrsgutachten vom 7. September 2016 andererseits und zur Frage von Wartezeiten auf der K._____strasse wegen des Abbiegeverkehrs zum bzw. vom R._____weg führt das Tiefbauamt aus:

Der Unterschied ("gut" statt zuvor "ausreichend") betreffend die Verkehrsqualität des Knotens R._____weg/K._____strasse, ist auf das rückläufige Verkehrsaufkommen auf der K._____strasse zurück zu führen. Dies wurde im Verkehrsgutachten vom 7. September 2016 plausibel dargelegt und erläutert. (...).

Seitens der Beschwerdeführer wird davon ausgegangen, dass Fahrzeuglenkende welche von Küsnacht herkommend links in den R._____weg einbiegen, von demselben Verkehr beeinflusst werden, wie jene Fahrzeuglenkende welche vom R._____weg rechts in die K._____strasse in Richtung Küsnacht einbiegen. Daraus wird die Schlussfolgerung gezogen, dass beide Fahrbeziehungen die gleiche Wartezeit aufweisen müssten.

Dieser Aussage kann nicht zugestimmt werden. Es ist richtig, dass linksabbiegende Fahrzeuglenkende von der K._____strasse in den R._____weg den Gegenverkehr (aus Richtung Meggen herkommend) abwarten müssen und jene, welche rechts vom R._____weg in die K._____strasse einmünden, durch den (beinahe identischen)

Geradeausverkehr von Meggen in Richtung Küssnacht beeinflusst werden. Dies sind jedoch nicht die einzigen Faktoren, welche sich auf die Wartezeiten der zwei genannten Fahrbeziehungen auswirken. Es gilt im Weiteren zu beachten, dass die Wartezeit auch von der Anzahl Fahrzeuge abhängt, welche in einem definierten Zeitraum abbiegen. Im Falle des R. _____ wegs wurde richtigerweise davon ausgegangen, dass nicht gleich viele Fahrzeuge aus dem R. _____ weg in die K. _____ strasse rechts einmünden wie von der K. _____ strasse Fahrzeuge links in den R. _____ weg einbiegen (mehr Zu- als Wegfahrten zu Abendspitzenstunde). Im Weiteren werden jene Fahrzeuge, welche vom R. _____ weg in die K. _____ strasse rechts einfahren wollen, von vorangehenden Fahrzeugen, insbesondere von jenen, die links in die K. _____ strasse einbiegen möchten (und eine deutlich längere Wartezeit aufweisen), in ihrer Wartezeit bis zum Einmünden in die K. _____ strasse, beeinflusst.

8.5.3 Es ist der Vorinstanz beizupflichten, dass das Verkehrsgutachten im Vergleich mit früheren Beurteilungen nicht widersprüchlich ist. Im Untersuchungsbericht der AKP vom 7. September 2016 wird auf Differenzen mit der früheren Beurteilung eingegangen und sie werden nachvollziehbar begründet. Die monierten unterschiedlichen Wartezeiten bei Abbiegeverkehr werden im Mitbericht des Tiefbauamtes vom 8. August 2017 erläutert und bestätigt. Der Meinung von Fachstellen kommt ein erhöhter Beweiswert zu. Die Rechtsmittelbehörden dürfen grundsätzlich darauf abstellen, wenn die Rechtsanwendung technische Probleme oder Fachfragen betrifft, zu deren Beantwortung und Gewichtung die Fachbehörde aufgrund ihres Spezialwissens besser geeignet ist (vgl. Plüss in: Kommentar VRG, 3.A., § 71 Rz 149). Vorliegend besteht kein Anlass, von diesem Grundsatz abzuweichen. Es besteht mithin kein Grund, in Bezug auf die Verkehrssituation im Bereich der Ausfahrt R. _____ weg/K. _____ strasse von einem verkehrstechnischen Problem auszugehen, welches auf eine ungenügende Erschliessung schliessen lassen würde. Daran ändert auch die Einwendung der Beschwerdeführer nichts, wonach die K. _____ strasse im fraglichen Bereich zu schmal sei. Die K. _____ strasse verfügt durch das Dorf Merlischachen beidseitig über ein Trottoir. Das kantonale Recht sieht für Kantonsstrassen grundsätzlich keine Mindestmasse vor. Aber auch wenn die Kantonsstrasse im fraglichen Bereich nicht den VSS-Normen entspricht - was offenbleiben kann - ergibt sich daraus kein Anlass für die Verweigerung der Baubewilligung. Wie aus dem verkehrstechnischen Gutachten ersichtlich, kann der zu erwartende Zusatzverkehr aus der L. _____ auf der Kantonsstrasse bewältigt werden, ohne dass es zu einer relevanten Verschlechterung der Verkehrsqualität kommen wird und auch ohne dass eine Linksabbiegerspur (von der K. _____ strasse her) erstellt werden müsste. Die Verkehrsqualität ist immer noch gut. Eine relevante zusätzliche Gefährdung durch die Überbauung für Verkehrsteilnehmer auf der K. _____ strasse ist nicht erkennbar. Im Rahmen der Beurteilung der Ver-

kehrssicherheit einer Erschliessung darf zudem davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsregeln beachtet werden (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 19 Rz 21). Allfällige gelegentliche Regelverstösse durch Verkehrsteilnehmer auf der K._____strasse vermag das Genügen der Erschliessung im konkreten Fall nicht in Frage zu stellen.

8.6 Die Frage nach den erforderlichen Landreserven für den Ausbau der K._____strasse bzw. für die Erstellung eines Radweges betrifft nicht die Erschliessung des Baugrundstückes. Es ist Sache der zuständigen Behörden, Land für den Ausbau von Strassenbauvorhaben sicherzustellen. Solange keine entsprechenden Baulinien für einen Ausbau der Strasse oder ein bewilligtes Projekt vorliegen, besteht grundsätzlich keine genügende Grundlage für die Verweigerung einer Baubewilligung. Im Übrigen wird das Projekt Veloweg K._____strasse in den bewilligten Bauplänen berücksichtigt und der notwendige Raum dafür ausgewiesen (vgl. Umgebungsplan, PLA05.01.02). Dies wird u.a. auch im Mitbericht des Tiefbauamts im Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2017 festgehalten und es wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Landerwerbs- bzw. Dienstbarkeitsverhandlungen zwischen dem Kanton und den Grundeigentümern im Gange seien. Im Weiteren wird der erforderliche Strassenabstand von 6 m (vgl. § 41 Abs. 1 lit. a Strassengesetz, StraG, SRSZ 442.110) eingehalten. Der erforderliche Strassenabstand bezieht sich auf die Strecke zwischen Fahrbahnrand bis zur Gebädefassade oder bis zum der Strasse nächstgelegenen Teil der Anlage (für die über die Fassade vorspringenden Gebäudeteile gilt § 59 Abs. 2 PBG; vgl. § 41 Abs. 2 lit. a StraG). Der Strassenabstand muss gegenüber der Fahrbahn und nicht gegenüber dem Trottoir eingehalten werden (vgl. VGE 933/04 vom 28.4.2005 Erw. 3.2). Dass es durch die Abtretung von Land auf dem Baugrundstück für die Erstellung eines Radweges zu einer unrechtmässigen Übernutzung des Baugrundstückes kommen wird, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Die vier Häuser R._____weg 1 bis 3c liegen in der Kernzone I, für welche keine Ausnutzungsziffer vorgegeben ist (Art. 64 BauR). Das Gebäude R._____weg 3d liegt in der Zone W2B. Gemäss Art. 34 Abs. 4 BauR kann der Bezirksrat Land, das für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs unentgeltlich oder zu einem gegenüber dem Verkehrswert ermässigten Preis abgetreten wird, vertraglich dem Abtretenden ganz oder teilweise als anrechenbare Landfläche belassen. Der Bezirksrat hat in der Baubewilligung seine Zustimmung für eine Anrechnung von einer an die Erstellung des Radweges abgetretenen Landfläche im Sinne von Art. 34 Abs. 4 BauR in Aussicht gestellt (Baubewilligung S. 20). Nachdem aktuell keine rechtsgültige Beschränkung der Überbaubarkeit des Baugrundstückes infolge der Planung eines Radweges besteht, besteht zur Zeit grundsätzlich keine Grundlage, diesbezüglich weiterge-

hende Vorgaben gegenüber den Baugesuchstellern zu erlassen. Abzuklären wird einzig noch sein, ob der geplante Fuss-/Radweg in Bezug auf die ästhetischen Vorgaben Auswirkungen auf die Überbaubarkeit des Grundstückes hat (vgl. nachfolgend Erw. 11.7).

8.7 Mit dem Einwand der Gefährdung des Schulweges beziehen sich die Beschwerdeführer Ziff. 5-18, soweit ersichtlich, insbesondere auf die Situation auf der der Einfahrt in den R._____weg gegenüberliegende Strassenseite der K._____strasse, wo das Trottoir keine Randabschlüsse aufweist. Diesbezüglich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Erschliessung davon ausgegangen werden darf, dass die gängigen Verkehrsregeln beachtet werden (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 19 Rz 21). Allfällige Verkehrsregelverletzungen auf einer Basiserschliessungsstrasse sind mit den entsprechenden polizeilichen Massnahmen zu ahnden und es ist letztlich Aufgabe des Strassenträgers, gefährliche Stellen mit baulichen oder anderen Massnahmen zu beheben, soweit erforderlich.

9. Die Beschwerdeführer beanstanden im Weiteren die Entwässerung des Grundstückes. Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 rügen, dass gemäss Art. 10 SBV eine Retentionsmöglichkeit vorzusehen sei, darauf nun aber verzichtet werde und alles Abwasser ins "X._____" abgeleitet werden solle, was nicht angehe. Die Beschwerdeführer Ziff. 4 rügen, dass die angrenzenden Streuflächen nicht wie bei der Baubewilligung auf S. 9 beschrieben, entwässert werden dürfen. Das angrenzende geschützte Flachmoorgebiet sei abhängig vom Fliessgewässersystem L._____.

9.1 Der Regierungsrat verweist im angefochtenen Beschluss auf Art. 10 Abs. 1 SBV, wonach für die Baueingabe ein differenziertes Entwässerungskonzept zu erstellen sei. Massnahmen in diesem Zusammenhang seien bereits orientierend im Gestaltungsplan L._____ dargestellt. Dieses orientierende Entwässerungskonzept sehe auf den Dachflächen Retentionsmöglichkeiten für Wasser vor. Retentionsbecken seien gemäss Art. 10 Abs. 2 SBV nicht vorgesehen, da das Grundwasser zu hoch sei. Im Weiteren würden die Sonderbauvorschriften vorsehen, dass das überschüssige Wasser über in Sickerpackungen eingelegte Sickerröhren abgeführt werden müsse. Gemäss den eingereichten Plänen sowie dem Bericht über die Bemessung des Regenwasserabflusses werde das Meteorwasser vom Baugrundstück her (soweit es nicht dort versickere) in eine neue Meteorwasserleitung ab dem Baugrundstück geführt und ausserhalb des Grundstückes in die Meteorwasserleitung "X._____" eingeleitet. Zudem sei auf den begrünten Flachdächern die Retention von Meteorwasser vorgesehen. Im Bericht

über den Regenwasserabfluss werde schliesslich bestätigt, dass die Abflusskapazitäten ausreichend seien.

9.2 Die Anforderungen der abwassertechnischen Erschliessung werden weitestgehend durch die Gewässerschutzgesetzgebung umschrieben (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 19 Rz 26). Nicht verschmutztes Abwasser ist gemäss Art. 7 Abs. 2 GSchG nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden; dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann. Einleitungen, die nicht in einer vom Kanton genehmigten kommunalen Entwässerungsplanung ausgewiesen sind, bedürfen der Bewilligung der kantonalen Behörde. Allerdings bedeutet dies nicht, dass Rückhaltmassnahmen bei jeder Einleitung zwingend sind. Die Notwendigkeit und die Art der Rückhaltmassnahmen sind aufgrund der zu erwartenden nachteiligen Einwirkungen auf das aufnehmende Gewässer zu beurteilen. Letztere sind typischerweise umso stärker, je kleiner das aufnehmende Gewässer und je grösser die Entwässerungsfläche ist (Hettich/Tschumi, in: Kommentar GSchG/WBG, Art. 7 GSchG Rz 56).

9.3 Gemäss Art. 10 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist für die Baueingabe ein differenziertes Entwässerungskonzept zu erstellen. Die Massnahmen sind orientierend im Gestaltungsplan technische Erschliessung dargestellt. Der Kapazitätsnachweis der Hauptwerkleitung wurde von der Firma HSK Ingenieur AG durchgeführt. In Art. 10 Abs. 2 SBV wird auf den Anhang Entwässerungskonzept verwiesen, welches in erster Linie Retentionsmöglichkeiten auf den Dachflächen für Wasser vorsehe. Im Weiteren wird in Art. 10 Abs. 2 SBV festgehalten, Retentionsbecken seien über den ganzen Gestaltungsplanperimeter nicht einzusetzen, da das Grundwasser zu hoch liege. Überschüssiges Wasser werde über in Sickerpackungen eingelegte Sickerröhren abgeführt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept sei mit der Baueingabe einzureichen.

Im Plan Erschliessung des Gestaltungsplanes L. _____ vom 15. Juni 2007 (erstellt von der HSK Ingenieur AG) wird ein versickerungsfähiger Belag für den R. _____ weg vorgesehen. Gemäss Plan Entwässerung des Gestaltungsplanes L. _____ vom 15. Juni 2007 (erstellt von der HSK Ingenieur AG) wird das Meteorwasser in die bestehende Leitung, welche ausserhalb des Gestaltungsplangebietes an der südöstlichen Grenze verläuft, abgeleitet.

In der Baubewilligung vom 7. Juni 2017 wird ausgeführt, dass das eingereichte Entwässerungskonzept vom 22. September 2016 gemäss Prüfbericht der Kanali-

sations-Kontrollstelle vom 28. November 2016 unter verschiedenen Auflagen, welche in Erw. 7.12 der Baubewilligung aufgelistet werden (und auf welche in Dispositiv Ziff. 21 verwiesen wird), genehmigt werden könne. In den Erwägungen wird ausgeführt, dass auf den Flachdächern mit einer Gesamtfläche von 2'915 m² die Retention von Meteorwasser vorgesehen sei. Das anfallende Meteor- und Schmutzabwasser werde gesammelt und an die bereits erstellten Kanalisationsanschlüsse der Liegenschaftsentwässerung angeschlossen. Damit die Abflusskapazitäten genügen und gemäss GEP Küssnacht eingehalten werden, sei die Bemessung des Regenabwasseranfalls von der Kanalisations-Kontrollstelle geprüft worden. Die Meteorabwasserleitungen, die Umleitung der Ableitung Notüberlauf der privaten Quellwasserfassung und die Entwässerung des SBB-Dammes werde unterhalb der Kantonsstrasse gefasst und liegenschaftsintern umgeleitet. Dies ist entsprechend im Kanalisationsplan festgehalten (Plan 05.01.03). Danach wird die von Nordwest nach Südost über das Baugrundstück verlaufende Leitung in das geplante Meteorwassersystem eingefügt, d.h. das ab dieser Leitung fliessende Wasser mündet in die neu zu erstellende Meteorwasserleitung auf dem Baugrundstück, welche schliesslich in die bestehende Meteorwasserleitung auf dem R. _____ weg und in den bestehenden Riedgraben auf KTN V. _____ und Y. _____ mündet.

9.4 Das vorgesehene Entwässerungssystem entspricht den Vorgaben im Gestaltungsplan sowie auch den gesetzlichen Vorgaben. Retentionsmöglichkeiten auf den Flachdächern sind vorgesehen, weitergehende Retentionsmöglichkeiten müssen gemäss Gestaltungsplan und gemäss Abklärungen der durch die Gemeinde beauftragten Prüfstelle nicht geplant werden. Das bis anhin über das Baugrundstück abgeleitete Meteorwasser, welches dem offenen Riedgraben zugeführt wird, wird auch weiterhin diesem Graben zugeführt und entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer Ziff. 4 dem Riedgebiet nicht entzogen. Soweit die Beschwerdeführer Ziff. 4 zudem auf S. 9 (bzw. S. 8 und 9) der Baubewilligung verweisen und rügen, dass die angrenzenden Streuflächen nicht entwässert werden dürften, ist festzuhalten, dass solches in der Baubewilligung nicht bewilligt wird. Auf S. 9 der Baubewilligung wird nur die bestehende Situation beschrieben und ausgeführt, dass die ab dem Pumpwerk L. _____ über KTN Q. _____ (nicht aber über das Baugrundstück) führende Leitung über diverse Drainageeinläufe verfüge und anschliessend in den offenen, bestehenden Riedgraben führt, welche zur Nutzung des Rieds geschaffen wurde. Die Umschreibung der bestehenden Situation ändert nichts am Schutzstatus des Riedgrabens bzw. der diesen umgebenden Streuflächen gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Siedlung Merlischachen.

10. Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 monieren, das Bauprojekt halte in verschiedenen Punkten die Vorgaben des Gestaltungsplanes, des Genehmigungsbeschlusses des Bezirksrates und des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates nicht ein. Auch die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 monieren die Nichtübereinstimmung des Bauprojektes mit den Vorgaben des Gestaltungsplanes, sowie Verletzungen kommunaler oder kantonaler Bauvorschriften in verschiedener Hinsicht:

10.1 Zunächst stellen die Beschwerdeführer die Einhaltung der Ausnutzungsziffer in Frage mit der Begründung, es sei nicht klar, über welche Fläche das in der W2B liegende Teilgrundstück verfüge (11'658 m² gemäss SBV oder 11'719 m² gemäss Baueingabe).

Diese Frage war bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umstritten. In S. 10 der Baubewilligung wird deshalb erklärend festgehalten, dass sich die Differenz aus der zwischenzeitlich erfolgten Erfassung der Flächenmasse mit CAD-Genauigkeit ergebe. In den Baugesuchsunterlagen wird mit dem CAD-Plan der R+K, Büro für Raumplanung AG, vom 13. Juli 2017 eine Gesamtfläche des Grundstückes von 15'523 m² ausgewiesen; dies entspricht ziemlich genau der Grundstücksfläche gemäss amtlicher Vermessung von 15'522 m² (vgl. map.geo.sz/ch). Für die Kernzone K1 wird eine Fläche von 3'804 m² und für die W2B Zone eine Fläche von 11'719 m² ausgewiesen (insgesamt 15'523 m²). Die Flächen wurden gestützt auf den rechtskräftigen Zonenplan der Siedlung Merlischachen ermittelt. Es besteht grundsätzlich kein Anlass, an dieser Berechnung zu zweifeln. Im Übrigen ist die in der Baubewilligung vorgenommene detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer (mit einer Ausnutzungsreserve auf dem gesamten Baugrundstück von 54.8 m²) nachvollziehbar und wird im Detail auch nicht bestritten.

10.2 In Frage gestellt wird auch die in Art. 1 SBV vorgesehene Tempo 30 Zone auf dem R. _____ weg. Es sei nicht ersichtlich, ob diese Zone genehmigt wurde.

Der R. _____ weg soll gemäss Art. 1 Abs. 1 SBV als durchgehende Tempo 30 Strasse erstellt werden. Gemäss Art. 1 Abs. 1 Satz 3 SBV muss diese Tempo 30 Zone spätestens mit der Baueingabe beim Bezirk beantragt werden. Dem ist die Baugesuchstellerin gemäss Baubewilligung mit ihrem Antrag vom 9. September 2014 beim Ressort Planung, Umwelt und Verkehr des Bezirks nachgekommen. Weitergehende Auflagen liegen nicht vor. Auch wenn der R. _____ weg mehrheitlich im Eigentum der Beigeladenen liegt und damit im Eigentum Privater ist, stellt eine Geschwindigkeitsbeschränkung eine Verkehrsordnung bzw. Ver-

kehrbeschränkung dar. Auf öffentlichen Verkehrsflächen privater Eigentümer kann die Behörde nach Anhören der Eigentümer Verkehrsanordnungen und Verkehrsbeschränkungen verfügen (Art. 113 Abs. 1 Signalisationsverordnung, SSV, SR 741.21 vom 5.9.1979). Die Anordnung einer Tempo 30 Zone liegt mithin letztlich nicht in der Kompetenz der privaten Strasseneigentümerin, weshalb ihr die bis anhin fehlende Einführung einer Tempo 30 Zone auf dem R. _____ weg nicht entgegengehalten werden kann.

10.3 Gerügt wird im Weiteren, dass die gemäss Art. 2 SBV vorgesehenen Wege in den Planunterlagen nicht dargestellt seien; dargestellt werde nur eine untaugliche Sackgasse.

Die internen Fussverbindungen sind im Plan 05.01.02 ersichtlich. Soweit sich die Beschwerdeführer auf die im Gestaltungsplan vorgesehene öffentliche Fusswegverbindung beziehen, ist darauf hinzuweisen, dass diese im Hinblick auf eine mögliche Siedlungserweiterung in Richtung Nordost (zu Parzelle KTN P. _____) verlangt worden ist. Nachdem diese Siedlungserweiterung an der Urne gescheitert ist, ist auch nachvollziehbar, dass der fragliche Weg in einer Sackgasse endet, zumal auch der rechtskräftige kantonale Richtplan in diesem Bereich keine weitere Siedlungserweiterung vorsieht (vielmehr sind anschliessend an das Baugrundstück Fruchtfootflächen ausgeschieden). Dennoch hält der Bezirksrat in der Baubewilligung an der Ausscheidung dieses Weges fest und macht in Dispositiv Ziff. 9 die Baufreigabe u.a. davon abhängig, dass die öffentlich zugängliche Fusswegverbindung im Verzeichnis der öffentlichen Wege mit privater Unterhaltspflicht (Wegrodel) eingetragen ist. Damit ist die Fusswegverbindung zur Parzelle KTN P. _____ sichergestellt, auch wenn sie planerisch in den Gesuchsunterlagen nicht dargestellt ist, zumal die Verbindung ausgehend von den bestehenden Fusswegen ohne Probleme erstellt werden könnte.

10.4.1 Umstritten ist im Weiteren die Einhaltung von Art. 4 SBV, der Bebauungs-Bestimmungen enthält, die teilweise entsprechende Vorschriften der Zonenordnung K1 und W2B ersetzen. Diesbezüglich machen die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 zunächst eine Überschreitung der maximalen Vollgeschosszahl im Baubereich C, R. _____ weg 3d, geltend. In diesem Zusammenhang steht auch die Rüge der Beschwerdeführer Ziff. 5-18, wonach das oberste Geschoss (Attikageschoss) gemäss den Vorgaben der Ortsbildkommission eine Fassadenrückversetzung an den Querfassaden (Südwest bzw. Südost) ausweisen müsse. Es solle eine gestalterische Rückversetzung der Fassade stattfinden. Die vorgesehene Gestaltung jener Attikas ohne Fassadenrückversetzung (3d, 5a, 5b, 5c, 9a, 9b) mit massiver Balkon-Überdachung und massiver Balkon-Umrundung entspreche nicht den gestalterischen Anforderungen der Ortsbildkommission, wel-

che der Erhöhung der Ausnutzungsziffer nur unter dieser Vorgabe zugestimmt habe.

10.4.2 Das Gebäude R._____weg 3d liegt gemäss Gestaltungsplan im Baubereich C, ebenso die Gebäude R._____weg 5a, 5b, 5c, 9a und 9b. In diesem Bereich sind gemäss Art. 4 SBV maximal 2 Vollgeschosse vorgesehen. Es kann zudem ein Attikageschoss mit maximal 80% des darunterliegenden Vollgeschosses erstellt werden (Art. 4 Abs. 3 SBV). Gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR gilt als Vollgeschoss ein Geschoss, wenn es sich nicht um ein Untergeschoss oder um ein Dach- oder Attikageschoss handelt. Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als einem Drittel seines Volumens unterhalb des gewachsenen Terrains liegt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen (Art. 37 Abs. 3 BauR). Zudem ist in der Regel ein sichtbares Untergeschoss zulässig (Art. 37 Abs. 4 BauR).

10.4.3 Beim Gebäude R._____weg 3d ist ein Untergeschoss geplant. Aus den Plänen und den in den Akten befindlichen Berechnungen (vgl. Nachweis UG im Terrain vom 22.9.2016) ergibt sich, dass mehr als ein Drittel des Volumens des untersten Geschosses unterhalb des gewachsenen Terrains liegt, weshalb es sich um ein zulässiges Untergeschoss handelt.

10.4.4 In Bezug auf das Attikageschoss bezieht sich Art. 4 SBV auf Art. 37 Abs. 5 BauR. Danach gilt das Dach- oder Attikageschoss als Vollgeschoss, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50 m liegende Grundfläche mehr als 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Gemäss Art. 4 Abs. 1 SBV gilt somit das oberste Geschoss als Attikageschoss, wenn die Grundfläche maximal 80% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Die Attikageschosse der Gebäude R._____weg 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b haben allesamt (gemäss dem in den Baugesuchsunterlagen vorhandenen Nachweis Attika vom 22.9.2016) eine Grundfläche von exakt 80% des darunterliegenden Vollgeschosses. Allerdings ist bei sämtlichen erwähnten Attikageschossen die gesamte Terrasse überdacht (abgesehen vom Gebäude 9a, wo der südwärts gelegene Balkon nur teilweise überdacht ist), wobei die Überdachung bündig an die Fassade der darunterliegenden Stockwerke schliesst und die Terrassen gegen unten als auch gegen oben mit zur Fassade der unteren Stockwerke bündigem Mauerwerk eingefasst sind. Es ist nicht zu verkennen, dass die geplanten Attikageschosse aufgrund der Überdeckung der Terrassen mit breitem Dachabschluss (Dachrand von 1m Höhe), der bis an die Fassadenflucht der unteren Stockwerke reicht, sowie mit einer den unteren Geschossen identischen Brüs-

tung (mit einem Mauerwerk von rund 1m Höhe), nicht als solche erkennbar sind. Vielmehr wirkt das oberste Geschoss mit der vorgesehenen Überdachung der Terrasse bei allen Gebäuden (abgesehen vom Gebäude 9a) wie ein Vollgeschoss. Es hebt sich nicht von den darunterliegenden Stockwerken ab. Die Attikageschosse entsprechen nicht dem, was landesüblich unter einem Attikageschoss verstanden wird, nämlich ein auf Flachdächern aufgesetztes verkleinertes Geschoss (VGE 1036/03 vom 5.12.2003 Erw. 3d; vgl. auch Definition des Attikageschosses in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB; vom 22.9.2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 10.7.2012], Anhang 1 Ziff. 6.4: Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein; ebenso SIA-Norm 423). Charakteristisch für das Attikageschoss ist eine deutliche bauliche Unterordnung im Vergleich zu den Vollgeschossen (vgl. Themenblatt Nr. 11, Institut für Raumentwicklung IRAP, Hochschule Rapperswil, Ziff. 2.3). Im Entscheid VGE III 2010 115 vom 18. November 2010 (betr. Bezirk Küssnacht) wurde offengelassen, ob eine gedeckte Terrasse bei der Berechnung der Grundfläche im Sinne von Art. 37 Abs. 5 BauR zu berücksichtigen ist oder nicht, da selbst unter Mitberechnung der gedeckten Terrasse die zulässige Grundfläche des Attikageschosses nicht überschritten wurde.

Bei der Berechnung der Geschosszahl im Sinne von Art. 37 BauR handelt es sich um eine kommunale Bestimmung. Das kantonale Recht sieht in § 60 Abs. 3 lit. b PBG einzig vor, unter welchen Voraussetzungen ein Attikageschoss bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden muss. Diese Bestimmung ist damit bei der Auslegung von Art. 37 BauR grundsätzlich ohne Belang, da Art. 37 BauR nicht die Gebäudehöhe, sondern die zulässige Anzahl Geschosse regelt. Gemäss § 15 Abs. 3 PBG sind die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Planungspflicht im Rahmen der Vorschriften und der übergeordneten Interessen des Bundes und des Kantons frei und es steht ihnen auch bei der Anwendung ihres kommunalen Rechts ein gewisser Spielraum zu. Daraus ergibt sich, dass den Schwyzer Gemeinden im Bereich des Bau- und Planungsrechts eine gewisse Autonomie zusteht (Urteil BGer 1C_2/2009 vom 19.6.2009 Erw. 3.4 m.H.). Die Gemeindeautonomie schliesst die Auslegung und Anwendung des Gemeinderechts mit ein. Sie hat jedoch dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. Häuptli, in: A. Baumann u.a., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 13 N 23). Auch wenn die übergeordnete Behörde bei der Auslegung von kommunalem Recht sich in Berücksichtigung der Gemeindeautono-

mie bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen insofern Zurückhaltung aufzuerlegen hat, als dass sie vertretbare Entscheidungen der kommunalen Behörden zu akzeptieren hat (vgl. VGE 961/02 und 962/02 vom 21.5.2003 Erw. 9b/bb und cc), bedeutet dies mithin nicht, dass die Kommunalbehörde bei der Anwendung des vom kommunalen Gesetzgeber aufgestellten und vom Regierungsrat genehmigten Rechts frei ist. Sie ist an das kommunale Recht gebunden (Selbstbindung; VGE III 2015 51 vom 26.8.2015 Erw. 2.4; VGE III 2014 116+129 vom 25.11.2014 Erw. 6.9; VGE III 2013 218 vom 24.9.2014 Erw. 2.2 [EGV-SZ 2014 B 8.12]).

Wie genau die gemäss Art. 37 Abs. 5 BauR massgebliche Grundfläche des Attikageschosses resp. des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen ist, definiert das Baureglement nicht. Aus dem in den Baugesuchsunterlagen liegenden Nachweis Attikageschoss vom 22.9.2016 erhellt, dass der umbaute Raum inkl. verglaster Loggia, aber ohne Balkon, ohne Überdachung und ohne gemauerte Brüstung resp. Stützmauer in der Hausecke berücksichtigt wurde. Die Berechnung entspricht damit weder der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nach Art. 32 BauR, noch der oberirdischen Gebäudegrundfläche gemäss Art. 33 Abs. 3 BauR, gemäss welchem Dachvorsprünge und offene Balkone über 1.5 m Ausladung zu berücksichtigen sind. Ob diese Praxis, wonach überdachte Terrassen bei der Grundfläche des Dachgeschosses generell nicht berücksichtigt werden und auch keine Rückversetzung auf mindestens einer ganzen Fassadenlänge sowie keine klare bauliche Unterordnung im Vergleich um Untergeschoss verlangt wird, sondern einzig das Verhältnis des umbauten Raum massgeblich ist, zulässig ist, erscheint auch bei Beachtung des kommunalen Spielraums bei Auslegung und Anwendung des kommunalen Rechts zumindest fraglich. Die Frage kann auch vorliegend offengelassen werden, da das Attikageschoss so oder anders den Vorgaben des Gestaltungsplanerlasses widerspricht.

Die geplanten Attikageschosse stehen im Widerspruch zu den Vorgaben im Erlassbeschluss des Bezirksrates vom 9. April 2008. Dort wird in Erwägung lit. C.2 u.a. ausgeführt, die Ortsbildkommission habe einer Vergrösserung des Attikageschosses von 60% auf maximal 80% der Grundfläche zugestimmt. Sie habe jedoch verlangt, dass der Fassadenrückversatz an den Querfassaden (Südwest bzw. Südost) erfolgen solle. Einer noch weitergehenden Vergrösserung des Attikageschosses auf 100% könne hingegen nicht entsprochen werden. Im Dispositiv des Erlassbeschlusses wird die Erhöhung der Attika-Grundfläche von 60% auf 80% bewilligt, wobei auf die Erwägungen in lit. C verwiesen wird. Auf S. 17 des Erlassbeschlusses weist der Bezirksrat nochmals darauf hin, dass die Ortsbildkommission verlange, den Fassadenrückversatz (beim Attikageschoss) an den

Querfassaden vorzunehmen. Damit bleibe der Charakter einer leicht verdichteten, zweigeschossigen Wohnzone erhalten.

Aus diesen Ausführungen im Erlassbeschluss ergibt sich eindeutig, dass bei den Attikageschossen an den Querfassaden eine Rückversetzung gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zu planen ist und dass es andererseits darum geht, die Attikageschosse so auszugestalten, dass der Charakter einer zweigeschossigen Wohnzone gewahrt bleibt, was bei der vorgesehenen Ummauerung und Überdachung der Terrassen der Attikageschosse bis zur Fassadenflucht der unteren Geschoss und mit einer Dachrandhöhe von 1 m nicht der Fall ist. Die geplanten vorerwähnten Attikageschosse heben sich (abgesehen bei Gebäude 9a) nicht von den darunterliegenden Geschossen ab; eine Rückversetzung der Querfassaden ist nicht erkennbar. Die geplanten Attikageschosse unterscheiden sich allenfalls in Bezug auf die Ausnutzung von einem Vollgeschoss, aber nicht in Bezug auf die Volumetrie; der Charakter zweigeschossiger Wohnbauten entfällt gänzlich. Die Bewilligung der Attikageschosse in den Gebäuden 3d, 5a, 5b, 5c, 9a (dieses in Bezug auf die Situierung der Rückversetzung) und 9b widerspricht den Vorgaben im Erlassbeschluss vom 9. April 2008. Daran ändert der Umstand nichts, dass die Ortsbildkommission gemäss einer im Rahmen des Baueinspracheverfahrens eingeholten Stellungnahme vom 29. November 2016 (wobei nicht erkennbar ist, wer diese Stellungnahme verfasst hat; zudem fehlt eine Auseinandersetzung mit den Vorgaben im Erlassbeschluss) verneint, der Bauweise der Attikageschosse jemals eine gestalterische Bedeutung zugemessen zu haben. Diese Ausführungen stehen in klarem Widerspruch zu den Ausführungen im Erlassbeschluss und sind in Berücksichtigung der Rechtskraft des Erlassbeschlusses und der Rechtsgültigkeit der darin gemachten Vorgaben grundsätzlich ohne Belang.

10.4.5 Zusammenfassend kann mithin die Baubewilligung für die Gebäude R. _____ weg 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b nicht bestätigt werden, da die geplanten Attikageschosse den Vorgaben des Gestaltungsplanerlassbeschlusses nicht entsprechen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer Ziff. 5-18 erlaubt dieser Umstand jedoch keine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes.

10.5.1 Umstritten ist im Weiteren die Einhaltung der zulässigen Geschosshöhe. Die Beschwerdeführer machen geltend, die zulässige Geschosshöhe von 3 m werde zum Teil überschritten (dabei wird u.a. auf das Gebäude R. _____ weg 7a hingewiesen, wobei bei diesem Gebäude auch die zulässige Anzahl Vollgeschosse überschritten werde).

10.5.2 Der Regierungsrat weist zunächst zu Recht darauf hin, dass das Gebäude 7a über zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoss verfügt, welche die Kriterien von Art. 37 Abs. 4 BauR einhalten (vgl. Nachweis UG im Terrain vom 22.9.2016).

Die zulässige Geschosshöhe ergibt sich aus Art. 37 Abs. 6 BauR. Danach darf die Geschosshöhe der Vollgeschosse und der sichtbaren Untergeschosse, gemessen von Oberkante Geschossboden bis Oberkante Geschossdecke, im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen. In den Sonderbauvorschriften wird in Art. 4 für die Baubereiche C und D ebenfalls eine maximale Geschosshöhe von 3m definiert. Für die Baubereiche A und B wird keine maximale Geschosshöhe definiert, sondern eine Abweichung von der maximalen Gebäude/Firsthöhe. Für die Baubereiche C und D wird mithin keine Ausnahme von Art. 37 Abs. 6 BauR statuiert. Diese Vorgaben von Art. 37 Abs. 6 BauR werden beim gerügten Gebäude (7a, und soweit ersichtlich auch bei den weiteren Gebäuden der Baubereiche C und D) eingehalten. Zu berücksichtigen gilt dabei, dass die Geschosshöhe im Durchschnitt der Geschosse nicht mehr als 3 m betragen darf und für das Attikageschoss keine maximale Geschosshöhe festgelegt wird.

10.6 Gerügt wird im Weiteren, dass gewachsenes Terrain "abgetragen" und dadurch faktisch ein zusätzliches (unzulässiges) Vollgeschoss erstellt werde. Diese Rüge wird nicht weiter substantiiert. Wie bereits erwähnt, wird die Volumenberechnung der Untergeschosse (mehr als ein Drittel des Volumens muss unterhalb des gewachsenen Terrains liegen) in den Baugesuchsunterlagen nachgewiesen (Nachweis UG vom 22.9.2016), wobei auch das gewachsene Terrain ausgewiesen wird.

10.7 Soweit die Beschwerdeführer die Zubilligung der Abweichung von der zulässigen Erdgeschosskote bemängeln und auf den Entscheid der "Vorinstanz" verweisen, beziehen sie sich offensichtlich auf die Baubewilligung, in welcher für sämtliche Gebäude - entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer - die Einhaltung der zulässigen Erdgeschosskote festgestellt wird. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass gemäss Art. 4 Abs. 1 SBV die zulässigen Erdgeschosskoten in der Kernzone um +/- 20cm und diejenige in der W2B-Zone um +/- 50 cm angepasst werden darf.

10.8.1 Gemäss Art. 6 Abs. 2 SBV sind mindestens 1500 m² halbprivate, zusammenhängende Erholungs- und Spielflächen einzuplanen. Der Regierungsrat führt im angefochtenen Beschluss aus, dass im Plan 05.01.02 vom 2.9.2016 1546 m² Spielplätze und Spielstrassen geplant seien. Es sei jedoch festzuhalten, dass die Fusswege zur internen Erschliessung nicht als Freifläche angerechnet

werden könnten, weshalb das Bauprojekt zu wenig Spiel- und Erholungsflächen ausweise. Dieser Mangel könne jedoch relativ einfach behoben werden, da auf dem Baugrundstück gemäss dem erwähnten Plan genügend Grünflächen zwischen den geplanten Häusern vorhanden seien. Diese Flächen müssten im erforderlichen Umfang als Spiel- und Erholungsfläche ausgeschieden werden. Die Baubewilligung wurde mit der Auflage ergänzt, dass die vorgegebenen 1500 m² an zusammenhängenden Erholungs- und Spielflächen vor Baufreigabe noch ausgewiesen werden müssten.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass eine zusammenhängende Fläche von 1500 m² an Spiel- und Erholungsflächen nicht ausgewiesen werden könne. Der Nachweis bedinge eine Änderung der Situierung der Baukörper. Es sei nicht zulässig, diesen zentralen Punkt lediglich mit einer Auflage zu regeln.

10.8.2 Ein wesentlicher Vorzug des Gestaltungsplans kann in der Schaffung besonders grosszügiger und zweckmässiger Frei- und Spielflächen bestehen (§ 24 Abs. 3 PBG). Das Baureglement des Bezirks Küssnacht enthält diesbezüglich - anders als in anderen Gemeinden und Bezirken - keine konkreten Mindestvorgaben. Gemäss Art. 18 Abs. 2 BauR sind Erholungsflächen allerdings grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten, wobei ein Minimum von 15% der Bruttogeschossflächen der Familienwohnungen statuiert wird (dies als allgemeine Voraussetzung bei sämtlichen Bauten mit drei oder mehr Wohnungen und nicht im Zusammenhang mit dem Ausweis besonderer Vorteile im Rahmen der Gestaltungsplanung). Im rechtskräftigen Gestaltungsplan werden Spiel- und Erholungsflächen im rechtsverbindlichen Plan "Freiflächengestaltung" im Umfang von 1500 m² aufgezeigt, was 19% der Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen entspreche. Daneben werden grössere private Freiflächen ausgewiesen. Es ist nicht zu verkennen, dass die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Spiel- und Erholungsflächen - in Relation mit den durch den Gestaltungsplan gewährten Ausnahmen von der Regelbauweise - kaum als besonders grosszügig und zusammenhängend qualifiziert werden können. Es werden zwei kleinere und nicht zusammenhängende Spiel- und Gemeinschaftsplätze ausgewiesen und zudem wird ein Teil der internen Verbindungswege als Spielfläche deklariert, was vom Regierungsrat zu Recht beanstandet worden ist. Allerdings ist der fragliche Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen. Es war dem Regierungsrat unter diesen Umständen verwehrt, die Aufhebung bzw. die Abänderung der Grundordnung zu verlangen. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass mit dem angefochtenen Beschluss die Auflage verbunden wird, im Plan ausgewiesene private Freiflächen den Spiel- und Erholungsflächen zuzurechnen, damit die gemäss Gestaltungs-

plan vorgesehene Fläche erreicht werden kann und dies vor Baufreigabe nachzuweisen. Der Regierungsrat geht im angefochtenen Beschluss zu Recht davon aus, dass genügend private Freiflächen vorhanden sind, welche die erforderliche Änderung in Spiel- und Erholungsflächen erlauben. Sofern die Baugesuchstellerin sich aufgrund der Auflage zu einer Änderung der Überbauung veranlasst sieht, könnte dies im Rahmen eines geänderten Baugesuches beantragt werden, wobei bei einer allfälligen Reduktion des Projektes getreu dem Grundsatz "in maiore minus" regelmässig von einer erneuten Publikation abgesehen werden kann (vgl. VGE III 2007 84 vom 12.7.2007 Erw. 2.1; VGE 1061/05 vom 21.12.2005 Erw. 8.1; VGE 1074/04 vom 28.4.2005 Erw. 2.1.3 u. 5 m.H.; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz 239; vgl. EGV-SZ 2005 B.2 betr. Verzicht auf Wiederholen des Auflageverfahrens bei einer als Minus zu qualifizierenden Änderung eines Gestaltungsplanes).

10.9 Soweit die Beschwerdeführer rügen, es sei nicht bekannt, ob die gemäss Art. 7 SBV erforderlichen Schallschutzmassnahmen geplant worden seien, ist auf die Ausführungen in Erw. 7 zu verweisen.

10.10 Gerügt wird zudem, dass gemäss Gestaltungsplan 64 Wohneinheiten mit 96 Parkplätzen geplant seien, gemäss Baugesuch jetzt aber 78 Wohneinheiten mit 153 Parkplätzen erstellt werden sollen.

Der Regierungsrat verweist diesbezüglich auf seine Ausführungen im Rahmen des ersten Rechtsganges, wo festgehalten wird, dass mit dem Gestaltungsplan L._____ die Anzahl Wohneinheiten sowie die Anzahl (unterirdischer) Abstellplätze nicht verbindlich festgelegt worden seien (RRB Nr. 297/2016 vom 5.4.2016 Erw. 11).

Im rechtsverbindlichen Gestaltungsplan wird keine konkrete Anzahl Wohneinheiten und Parkplätze festgelegt. Vielmehr wird im (nicht rechtsverbindlichen) Planungsbericht ausgeführt, es seien 64 Einheiten in 14 Gebäuden geplant. Auch die Anzahl Parkplätze wird im rechtsverbindlichen Teil des Gestaltungsplanes nicht festgelegt. Was den Inhalt eines Gestaltungsplanes anbelangt, besagt das PBG bloss, er enthalte Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten sind (§ 24 Abs. 1 PGB). Dabei dürfen sich Gestaltungspläne aber nicht über sämtliche Einzelheiten aussprechen, sondern müssen den Bauherren noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten belassen, andernfalls das zweistufige Verfahren (Gestaltungsplanverfahren einerseits und Baubewilligungsverfahren andererseits) seines Sinnes entleert würde. Kommt ein Gestaltungsplan einem konkreten Bauprojekt gleich,

kann er nicht bewilligt werden (VGE III 2010 116 vom 21.12.2010 Erw. 4.2; VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 Erw. 3.2.3).

Vorliegend ergeben sich aus dem verbindlichen Teil des Gestaltungsplanes die Baubereiche mit den entsprechenden Sonderbauvorschriften (z.B. Anzahl Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe, interne und externe Erschliessung). Die interne Ausgestaltung der möglichen Bauten bzw. die Unterteilung in Wohneinheiten wird im Gestaltungsplan nicht rechtsverbindlich geregelt und müssen dort auch nicht geregelt werden. Die entsprechenden Grundrisspläne dienen diesbezüglich nur der Orientierung. Die Abweichung vom orientierenden Inhalt des Gestaltungsplanes ist im konkreten Fall nicht zu beanstanden.

10.11.1 Die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 bemängeln des Weiteren eine Verletzung der Regelbauweise in Bezug auf die Vorgaben von Art. 55 Abs. 2 BauR bei den Häusern 3a, 3b und 3c. Durch die leichte Rückverschiebung eines Hausteils und die Gestaltung von zwei Giebeln pro Haus werde die Beschränkung der Grundlinie von Giebeldreiecken in der Zone K1 auf maximal 15 m umgangen. Zudem betrage die Firsthöhe gemäss Schnitt B von Haus Nr. 1 mit 4.40 m mehr als zulässig sei (4 m, vgl. Art. 48 Abs. 2 BauR).

10.11.2 Der Regierungsrat verneint eine Verletzung von Art. 55 Abs. 2 BauR durch die Gebäude 3a, 3b und 3c. Die beiden Hausteile dieser Gebäude würden nach Aussen offensichtlich als zwei Baukörper in Erscheinung treten. Sie verfügten auch über zwei Giebel, welche jeweils die vorgegebenen 15 m einhalten würden.

10.11.3 Die Art. 53-55 BauR enthalten spezielle Bauvorschriften für die Kernzonen, in welcher die Gebäude 3a, 3b und 3c geplant sind. In Art. 55 BauR wird die Dachgestaltung geregelt. Danach sind alle Bauten mit Steildächern zu versehen (vgl. Art. 55 Abs. 1 BauR). Gemäss Art. 55 Abs. 2 BauR darf die Grundlinie des Giebeldreiecks höchstens 15 m betragen.

Wie der Regierungsrat korrekt festgehalten hat, sind die drei Gebäude 3a, 3b und 3c jeweils in zwei gestaffelte und voneinander versetzte Baukörper unterteilt und jeder Baukörper verfügt über einen First mit einer Breite der Grundlinie von weit unter 15 m. Eine Verletzung von Art. 55 Abs. 2 BauR liegt nicht vor.

10.11.4 In Bezug auf die Firsthöhe anerkennt der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss, dass beim Haus Nr. 1 die zulässige Höhe überschritten werde. Die Baubewilligung für dieses Haus wurde deshalb aufgehoben. In Bezug auf die Häuser 3a, 3b und 3c wird im angefochtenen Regierungsratsbeschluss festgehalten, dass das oberste gemäss SBV zulässige

Vollgeschoss innerhalb der Dachschräge liege; der in Art. 48 Abs. 3 BauR vorgeschriebene Abstand von maximal vier Metern zwischen der obersten Vollgeschossdecke und dem First sei ab dem Deckenabschluss des obersten Vollgeschosses, mithin ab dem Deckenabschluss des Dachgeschosses zu berechnen. Bei den Häusern 3a, 3b und 3c überrage der First die Decke des vollständig ausgebauten Dachgeschosses um lediglich 2.80 m, weshalb die zulässige Firsthöhe nicht überschritten werde.

10.11.5 In Art. 48 BauR wird die Firsthöhe geregelt. Danach darf der First die oberste Vollgeschossdecke nicht mehr als um 4 m überragen (Art. 48 Abs. 2 BauR). Die Art. 56 bis 64 BauR enthalten zudem spezielle Bestimmungen für die Kernzone KI (in welcher die Gebäude 1, 3a, 3b und 3c geplant sind). In Art. 64 BauR werden die Gebäudemasse festgelegt. Danach sind 4 Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss innerhalb der Dachschräge zu liegen hat. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9 m, die maximale Firsthöhe beträgt 15 m.

Der Bezirksrat führt in der Baubewilligung (S. 16 und 24) aus, da die Häuser 1, 3a, 3b und 3c in der Kernzone lägen, gelange Art. 64 BauR als *lex specialis* zur Anwendung und nicht Art. 48 BauR. Das oberste Geschoss sei als Vollgeschoss auszugestalten und sei innerhalb der Dachschräge zu erstellen. Wäre die Geschosshöhe auf 4 m begrenzt, könnte das Dachgeschoss nur schwer genutzt werden, was vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt worden sei. Diesen Ausführungen kann gefolgt werden. Das oberste Vollgeschoss ist im Dach integriert. Es hat mithin - zumindest teilweise - keine eigentliche Geschossdecke. Die Raumhöhe beträgt maximal 4.63 m. Würde ab einer Raumhöhe von 4 m eine Decke eingezogen, wären die Vorgaben von Art. 48 Abs. 2 BauR eingehalten. Eine solche Vorgabe wäre von keinerlei Nutzen, nachdem die Gebäude unstreitig die maximal zulässige Gebäudehöhe und auch die weiteren Vorgaben betr. Ausgestaltung des Dachfirstes erfüllen. Die Regelung von Art. 48 Abs. 2 BauR ist mithin sinnlos, wenn das oberste Vollgeschoss wie vorliegend vollständig integriert ist bzw. gemäss Art. 64 BauR sogar vollständig im Dach integriert werden muss. Insofern besteht ein Widerspruch zwischen Art. 48 Abs. 2 BauR und der für die Kernzone geltenden Spezialvorschrift von Art. 64 BauR, worauf in der Baubewilligung zu Recht hingewiesen wird. Die Vorschrift von Art. 48 Abs. 2 BauR gelangt somit nicht zur Anwendung.

10.12 Die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 erachten die geplante Stützmauer bei Haus 1 und 3a als eine Gefährdung für Verkehrsteilnehmer auf der K._____strasse. Damit liege eine Verletzung von § 54 Abs. 1 PBG vor, wonach Bauten und Anlagen so zu erstellen und zu unterhalten seien, dass sie we-

der Personen noch Sachen gefährden. Auch die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern direkt an der Strasse stelle wegen Rutschgefahr eine Gefährdung dar (Verletzung von § 38 Abs. 1 StrG).

Im Bereich R. _____ weg 1 bis 3a ist keine Stützmauer, sondern eine Mauer für den Hochwasserschutz geplant. Diese hat eine Höhe von 30 cm über Terrain. Im Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2017 wird gemäss Antrag des Tiefbauamtes u.a. die Auflage gemacht, dass Bäume und Sträucher die gesetzlichen Abstände einzuhalten hätten und die Bepflanzung mit dem Tiefbauamt abzusprechen sei. Betr. der Hochwasserschutzmauer wird ausgeführt, dass diese gemäss Plan im Bankett des projektierten Rad-/Gehweges liegen würde. Die genaue Lage der Hochwasserschutzmauer sei in jedem Fall vor der Erstellung zwecks Koordination der dannzumal weiterentwickelten Projekte mit dem Tiefbauamt abzusprechen. Grundsätzlich bestehe genügend Raum, um die fragliche Mauer gegen Süden hin zu verschieben, falls der geplante Radweg dies erfordern würde. Mit der erwähnten Auflage im Gesamtentscheid des ARE wird dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen (auch in Bezug auf eine mögliche Bepflanzung) und die Baubewilligung ist diesbezüglich nicht zu beanstanden.

11.1 Zu prüfen bleibt, ob die geplante Überbauung den kantonalen und kommunalen Einordnungs- und Ästhetikvorschriften entspricht. Soweit die Beschwerdeführer diesbezüglich eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes fordern, ist auf die Ausführung in Erw. 5 zu verweisen. Wie bereits erwähnt, ist das ISOS vorliegend nicht unmittelbar anwendbar. Die Einordnung bzw. der Ortsbildschutz ist nach den kantonalen und kommunalen Bestimmungen sowie nach den Vorgaben im Gestaltungsplan zu beurteilen.

11.2 Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 machen geltend, die Überbauung befinde sich teilweise in der Kernzone, für welche erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung gestellt würden (Art. 13 BauR). Die Kernzone bezwecke dabei insbesondere die Erhaltung des Dorfbildes (Art. 54 BauR) und die Richtlinien des Ortsbildinventars seien zu beachten (Art. 56 Abs. 1 BauR). Dem werde bei der Grossüberbauung L. _____ in keiner Weise Rechnung getragen. Die in Art. 53 BauR vorgesehene Prüfung durch ein Fachgremium fehle. Das gemäss Art. 5 SBV einzureichende und vorliegende Farb- und Materialkonzept entspreche nicht den zu beachtenden Vorgaben. Die Bauten würden farblich nicht differenziert. In diesem Zusammenhang rügen die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 auch einen Widerspruch zu Dispositiv Ziff. 17 des Gestaltungsplanerlassbeschlusses vom 9. April 2008. Danach seien die Fassaden der Bauten in der Kernzone abwechslungsreicher zu gestalten und mit Fenstern

zu versehen, was im konkreten Projekt nicht berücksichtigt werde. Die Fensterzahl sei im Vergleich zum Richtprojekt sogar reduziert worden.

Auch die Beschwerdeführer Ziff. 4 machen geltend, dass das Projekt dem gemäss ISOS geschützten Ortsbild nicht Rechnung trage, dies insbesondere, seit es hinsichtlich des Lärmschutzes überarbeitet worden sei. Die strassenseitige Fassade gleiche einem Bunker. Insbesondere die Objekte R. _____weg 3a, 3b und 3c seien in ihrer Grösse überdimensioniert. Das denkmalgeschützte Bauernhaus an der K. _____strasse 188 werde optisch erdrückt. Zur Abklärung der Auswirkungen auf das Ortsbild und das KIGBO-Objekt K. _____strasse 188 sei ein Gutachten einzuholen.

Im Weiteren rügen auch die Beschwerdeführer Ziff. 5-18, das Projekt widerspreche den Vorgaben des Ortsbildschutzes. In Merlischachen seien die Gebäudefronten der Strasse zugewandt. Das Projekt sehe demgegenüber zur Strasse hin geschlossene Fronten vor. Dies sei bei Erlass des Gestaltungsplanes explizit bemängelt worden.

11.3 Der Regierungsrat hält im angefochtenen Beschluss fest, das ISOS sei bei der Beurteilung von Bauvorhaben kantonal durch den Richtplan und kommunal durch den kommunalen Richtplan, die Bestimmungen im Baureglement in Bezug auf den Ortsbildschutz in der Kernzone sowie das Ortsbildinventar umgesetzt. Für die Beurteilung der Einordnung des geplanten Bauvorhabens seien diese Bestimmungen massgebend. Die Lage (Baubereiche) und die Dimensionierung (Höhe, Anzahl Geschosse, Dachgestaltung usw.) der Bauten seien bereits durch den Gestaltungsplan vorgegeben. Im Baubewilligungsverfahren könne in Bezug auf die Einordnung bzw. die denkmalpflegerischen Aspekte lediglich noch überprüft werden, ob die geplanten Bauten den Vorgaben des Gestaltungsplans entsprechen würden und ob die Detailplanungen (Fassaden, Material usw.) mit den ästhetischen Vorschriften übereinstimmten. In Bezug auf das Haus R. _____weg Nr. 1 wies der Regierungsrat allerdings darauf hin, dass dieses sich im ISOS-Gebiet mit dem Erhaltungsziel A befinde. Deshalb genüge es nicht, wenn die kommunale Behörde alleine prüfe, ob sie sich im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild befinde. Da das Haus Nr. 1 bereits aus anderen Gründen nicht bewilligt werden könne (vgl. Erw. 10.11.4), sei bei der Beurteilung eines neuen Baugesuches für dieses Gebäude die kantonale Denkmalpflege beizuziehen, damit den Vorgaben des ISOS entsprochen werden könne. Bezüglich der weiteren Bauten im Gestaltungsplangebiet habe die kommunale Behörde ohne Beizug weiterer Fachinstanzen entscheiden können. Insbesondere müsse auch kein externes Gutachten durch die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege bzw. die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission eingeholt

werden. Die Baubewilligungsbehörde habe bezüglich dieser Bauten die Einhaltung der Ästhetikvorschriften zu Recht bejaht. Das Ortsbildinventar mache für die auf der gegenüber liegenden Strassenseite befindlichen geschützten Bauten Vorgaben. Allerdings müssten auch bei der Beurteilung der Einordnung der Bauten auf der anderen Strassenseite die geschützten Bauten berücksichtigt werden. Die an der Strasse geplanten Bauten (R. _____ weg 3a-3c) seien als gekoppelte Baukörper mit seitlichem Versatz, bestehend aus zwei zum Tal orientierten Giebelbauten, geplant. Die geplante Dachform und die giebelseitige Ausrichtung berücksichtige einerseits die Vorgaben im Gestaltungsplan und andererseits die Dachgestaltung der geschützten Gebäude auf der anderen Strassenseite. Der kantonale Denkmalpfleger habe bei Erlass des Gestaltungsplanes festgestellt, dass die geplanten Gebäudekörper entlang der K. _____ strasse gegenüber dem Strassenraum in etwa im gleichen Masse zurückversetzt seien wie die historischen Bauten vis-à-vis. Daraus sei der Schluss gezogen worden, dass vor den geplanten Baukörpern ein angenehmer Grüngürtel zu liegen komme. Die geplanten Bauten würden in den im Gestaltungsplan festgelegten Baufeldern realisiert. Dadurch bleibe der offene Strassenraum erhalten. In Bezug auf die Fassadengestaltung der an der K. _____ strasse geplanten Bauten anerkennt der Regierungsrat, dass diese strassenseitig nicht über viele Fenster verfügten. Dies sei aufgrund der Lärmbelastung begründet; die Ausrichtung der Hauptwohnräume gegen die Strasse sei ausgeschlossen. Zudem dürfe die Eigentumsgarantie nicht durch überspannte Anforderungen an die ästhetische Gestaltung strapaziert werden. Vorliegend bedeute dies, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Vorgaben der Lärmschutzgesetzgebung sowie auch die wohngygienischen Aspekte höher zu gewichten seien als die Ästhetik. Im Übrigen könne durch die geplante Fassadengestaltung (Fassade mit zweifarbigen Strukturputz in Anlehnung an die Holzfasierung der historischen Gebäude, Farbwahl in Anlehnung an die bestehenden Holzhäuser) eine gestalterische Vielfalt erzeugt werden und die Fassaden entlang der Strasse würden nicht monoton erscheinen. Allerdings verlangt der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss, dass das Farb- und Materialkonzept zu präzisieren und zu bemustern sei und dabei der Kantonale Denkmalpfleger beizuziehen sei.

11.4 Vorab kann in Bezug auf die Frage der Begutachtung durch die EDK bzw. die ENHK auf Erw. 5.7.5 verwiesen werden.

Art. 53 Abs. 2 BauR sieht nur für Bauprojekte in der Kernzone die Prüfung durch ein Fachgremium vor. Gemäss den Akten wurde das Bauprojekt von der Ortsbildkommission geprüft und aus Sicht des Ortsbildschutzes wurden keine Ein-

wände erhoben (vgl. Aktennotiz BauKos Nr. 18 vom 11.10.2016 in den Baubewilligungsakten).

11.5 Bauten haben nicht nur die geltende Bau- und Zonenordnung einzuhalten, sondern auch allfällige ästhetische Schutzbestimmungen zu erfüllen. Solche Vorschriften haben gemäss der Rechtsprechung eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend. Die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel darf jedoch nicht dazu führen, dass generell - etwa für die ganze Dorfkernzone - die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde (Urteile BGer 1C_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 8.1; 1C_434/2012 vom 28.3.2013 Erw. 3.3). Im Einzelfall kann jedoch die Anwendung einer Vorschrift zum Schutze des Ortsbildes zu einer Reduktion des nach der Zonenordnung zulässigen Bauens führen (Urteil BGer 1P.709/2004 vom 15.4.2005 Erw. 2.3 m.H.).

Gemäss § 56 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören. Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten. Gemäss § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 lit. c des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern (KNHG; SRSZ 720.110) vom 29.11.1927 ist es untersagt, ohne Bewilligung der zuständigen Behörden Landschaftsbilder zu verunstalten, in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder sie der Allgemeinheit zu entziehen. Namentlich ist unter anderem insbesondere die Errichtung oder Veränderung von Hoch- und Tiefbauten zu untersagen, wenn dadurch die in § 1 KNHG genannten Objekte, so auch Orts- und Landschaftsbilder, in ihrem Bestande bedroht, verunstaltet, in ihrer Erscheinung beeinträchtigt, oder der Allgemeinheit entzogen würden (§ 2 Abs. 2 KNHG). Das kommunale Baureglement statuiert in Art. 12 Abs. 1 den Grundsatz, wonach Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) in das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild einfügen. Gemäss Art. 12 Abs. 2 BauR kann der Bezirksrat zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Gemäss Art. 13 BauR werden an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung u.a. in den Kernzonen (lit. a) und im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen (lit. b) erhöhte Anforderungen gestellt. Diese besonderen Anforderungen werden für die Kernzonen, in welchen die geplanten Gebäude R. _____ weg

1, 3a, 3b und 3c liegen (Kernzone I), in Art. 53 ff. BauR konkretisiert. So sind etwa gemäss Art. 53 Abs. 2 BauR alle Baugesuche in den Kernzonen durch ein vom Bezirksrat zu bezeichnendes Fachgremium zu prüfen. In Art. 55 BauR finden sich besondere Vorschriften für die Dachform (Steildächer). Für die Kernzone I gilt die Vorgabe, dass sich Neubauten und Umbauten sowie Fassadenrenovierungen in Stellung, Grösse, Gestaltung, Bauabständen, Baumaterial und Massstäblichkeit dem bestehenden Ortsbild anzupassen haben. Dabei ist das Ortsbildinventar als massgebliche Richtlinie zu beachten (Art. 56 Abs. 1 BauR). Gemäss Art. 60 Abs. 2 BauR sind in der Kernzone Merlischachen alle Gebäude längs der westlichen Strassenseite in der überlieferten Bauweise zu erhalten oder wiederherzustellen. Gemäss Art. 60 Abs. 1 BauR müssen sich neue Bauten (in der Kernzone Merlischachen) harmonisch ins Gesamtbild einordnen und sie dürfen Freiflächen und Plätze nicht ungebührlich beeinträchtigen. Art. 5 SBV verlangt (hinsichtlich der architektonischen Gestaltung des gesamten Gestaltungsplangebiets) eine einheitliche Wirkung. Den Behörden ist zudem ein Gesamtkonzept über die Fassaden-, Farb- und Materialgestaltung einzureichen. Die Flachdächer sind zu begrünen.

11.6 In der Baubewilligung führt der Bezirksrat zur Gestaltung bzw. Frage der Einordnung aus (S. 34), die Ortsbildkommission als vorberatende Fachkommission sowie die bezirksrätliche Baukommission als Fachbehörde hätten das Projekt gestalterisch geprüft. Die Gestaltung der Wohnüberbauung habe im Zuge des Wettbewerbes und der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes eine erhöhte Qualität erhalten. Der Entwicklungsprozess sei kontinuierlich durch die Ortsbildkommission beurteilt worden. Das Projekt sei anlässlich des vorangegangenen Baubewilligungsverfahrens ausführlich begutachtet und begleitet worden. Das nun vorliegende Baugesuch habe seine Änderungen vorwiegend auf der Seite K._____strasse erfahren (Schallschutzmassnahmen). Diese seien mit dem Projektverfasser eingehend behandelt worden. Es sei ein Kommunizieren der Häuser mit dem Strassenraum verlangt und umgesetzt worden. Die asymmetrische und trotzdem ausgewogene Anordnung der Fenster und die Gestaltung der Fassaden schaffe eine Verbindung zum Strassenraum. Die geforderte Kommunikation der Bauten mit dem Strassenraum werde ansprechend umgesetzt. Die Entwicklung der Fassadengestaltung unter Beizug des ausgewiesenen Künstlers und Farbberaters Jörg Niederberger werde als hochwertiger Prozess anerkannt. Dieser Prozess sei noch nicht abgeschlossen. Vor Baubeginn sei das Farb- und Materialkonzept zu präzisieren und es sei eine Bemusterung vor Ort durchzuführen.

Diese Ausführungen stehen in Widerspruch zum Erlassbeschluss des Bezirkes zum Gestaltungsplan L. _____ vom 9. April 2008. Dort wird ausgeführt, dass die Fassadengestaltung gegenüber der K. _____ strasse von der Ortsbildkommission bemängelt werde. Diese wirkten aufgrund der praktisch fehlenden Fensteröffnungen abweisend und würden nicht einem ortsüblichen, gegen die Strasse orientierten Gebäude in der Kernzone entsprechen. Sie verlange deshalb trotz den Vorgaben des Lärmschutzes, dass die strassenseitigen Fassaden abwechslungsreicher zu gestalten seien. Dies sei im Bauprojekt aufzuzeigen. Der Erlassbeschluss wurde deshalb (u.a.) mit folgenden Auflagen versehen:

17. Die Fassaden der Bauten in der Kernzone sind gemäss den Erwägungen (...) abwechslungsreicher zu gestalten und mit zusätzlichen Fenstern zu versehen. Dies ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

18. Die Bauten sind gemäss den Erwägungen (...) farblich zu differenzieren. Dies ist bei der Baueingabe in einem Material- und Farbkonzept aufzuzeigen.

Diese Auflagen sind mit dem Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Auflagen erlassen wurden, obwohl die Ortsbildkommission gemäss den Ausführungen des Bezirksrates im Erlassbeschluss bei der Prüfung des Gestaltungsplanes von der falschen Prämisse ausgegangen ist, dass sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Gestaltungsplangebietes keine im ISOS als schützenswert qualifizierte Objekte befänden und dadurch die geplante Überbauung keine schützenswerten Bauten auf der Bergseite beeinträchtigen würde. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich ein im KIGBO verzeichnetes Objekt (K. _____ strasse 188) sowie zwei im Bauernhausinventar des Kantons Schwyz verzeichnete Objekte (K. _____ strasse 190 und 186). Übersehen wurde von der Ortsbildkommission damals auch der Umstand, dass sich das Gestaltungsplangebiet gemäss ISOS in der Umgebungszone I einer geschützten Baugruppe befindet und für die Umgebungszone I grundsätzlich postuliert wird, dass sie nicht überbaut wird, wobei diese Umgebungszone dem höchsten Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) zugeordnet wird. Trotz Verkennung dieser Tatbestände wurde mit hin für die Erteilung der Baubewilligung verlangt, dass die Fassaden gegenüber der K. _____ strasse abwechslungsreicher zu gestalten sind und mit mehr Fenstern zu versehen sind. Entgegen dieser Auflage wurde die Anzahl der Fenster im Vergleich mit dem Richtprojekt im Gestaltungsplan im vorliegend zu beurteilenden Bauprojekt gar noch relevant reduziert (während im Richtprojekt die in der Kernzone gelegenen Fassaden in Richtung K. _____ strasse - R. _____ weg 3a, 3b, 3c - noch über 7 Fenster verfügen, sind im konkreten Bauprojekt nurmehr 3-4 Fenster pro Fassade vorgesehen). Das Bauprojekt wi-

derspricht damit klarerweise den rechtskräftigen Vorgaben im Gestaltungsplanbeschluss.

11.7 Es stellt sich damit die Frage, ob - wie der Regierungsrat festhält - aufgrund lärmschutzrechtlicher Vorgaben von der Einhaltung der fraglichen Auflage im Gestaltungsplanbeschluss abgesehen werden kann.

Im Gestaltungsplanverfahren war klar, dass die Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Vorgaben bei den Gebäuden entlang der K._____strasse problematisch sein würde. Der Gestaltungsplan wurde vom Regierungsrat denn auch nur unter dem Vorbehalt bewilligt, dass in den Baubereichen entlang der Kantonsstrasse der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten wird, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sei. In den Erwägungen wurde diesbezüglich aufgeführt, der Nachweis sei "unter anderem" mit einer optimalen Grundrissanordnung im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Auflage geht auf die Ausführungen des Baudepartementes, das im damaligen Zeitpunkt zuständig war für die Beurteilung der Lärmschutzproblematik, im Mitbericht zum Gestaltungsplan vom 8. Oktober 2008 zurück. Das Baudepartement führte aus, dass der Lärmschutznachweis eine Überschreitung der Planungswerte an mehreren Punkten ausweise. Als Massnahmen würden (von Seiten der Gesuchsteller bzw. der von diesen beigezogenen Lärmfachstelle) vorgeschlagen, die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seiten anzuordnen. Massnahmen der Priorität 1 (Abstand, Baulinie) würden (von Seiten des Gesuchstellers) als unmöglich qualifiziert, da das Baugrundstück sonst in grossen Teilen nicht überbaubar sei. Von Seiten des Baudepartementes wurde diesbezüglich festgehalten, bei einer Grundstücksfläche von 15'000 m² sollte eine Vergrösserung des Strassenabstandes im Sinne des Lärmschutzes mehr als verkräftbar sein. Abschliessend wurde im Mitbericht der Vorbehalt angefügt, im Zusammenhang mit dem Baugesuch sei die Einhaltung der verbindlichen Vorgaben bezüglich Lärmschutz klar zu regeln und es wurde die Empfehlung abgegeben, der Abstand der Gebäude zur Strasse so weit zu erhöhen, dass keine Überschreitungen der Planungswerte auftreten würden.

Der Gestaltungsplan wurde mithin nicht vorbehaltlos bewilligt, sondern einerseits unter dem Vorbehalt des Nachweises der Einhaltung des Planungswertes im Baubewilligungsverfahren und andererseits mit der Auflage, die Fassaden gegenüber der K._____strasse abwechslungsreicher und mit zusätzlichen Fenstern zu gestalten. Während die Einhaltung der Planungswerte im vorliegenden Bauprojekt nachgewiesen werden kann, kann von einer abwechslungsreicheren Gestaltung der Fassade (im Vergleich mit dem Richtprojekt) - auch wenn farbliche Differenzierungen vorgesehen sind - offenkundig nicht die Rede sein,

nachdem die Anzahl der Fenster gegenüber der K._____strasse im Vergleich mit dem Richtprojekt im Gestaltungsplanverfahren nochmals reduziert worden ist. Die Schutzbestimmungen des ISOS gelangen unmittelbar zwar nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zur Anwendung. Wie bereits erwähnt, findet die Pflicht zur Beachtung zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden Nutzungsplanung und zum anderen darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden (BGE 135 II 209 Erw. 2.1; VGE III 2014 116 vom 25.11.2014 Erw. 6.3). Es geht daher nicht an, dem Lärmschutz sowie dem Gebot des verdichteten Überbauens im konkreten Fall Vorrang zu geben und von der Einhaltung der rechtskräftigen gestalterischen Vorgaben (gemäss Gestaltungsplanbewilligung des Bezirksrates), welche in Berücksichtigung der Lage der fraglichen Bauten in der Kernzone und im Sichtbereich des geschützten Strassenzuges mit einer "dichten Abfolge markanter Schwyzer Häuser" (gemäss ISOS), im öffentlichen Interesse und gerechtfertigt sind, zu dispensieren, zumal immer klar war, dass in den im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereichen gegenüber der K._____strasse die Planungswerte schwer einzuhalten sind, weshalb das Baudepartement im Rahmen des Planerlassverfahrens auch einen grösseren Abstand empfohlen und als zumutbar bezeichnet hat. Im Umgebungsbereich oder innerhalb einer durch das ISOS mit höchstem Erhaltungsziel geschützten Baugruppe besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes. Die vorliegend zum Schutz des Ortsbildes erlassenen gestalterischen Anforderungen stellen für sich alleine keine wesentliche Einschränkung der baulichen Nutzung des Grundstückes dar. Erst in Verbindung mit den lärmschutzrechtlichen Vorgaben können sich Einschränkungen ergeben, was abzuklären sein wird, vorliegend jedoch - wie bereits erwähnt - keine Grundlage für eine generelle Entbindung von der Auflage betreffend die Fassadengestaltung gegenüber der K._____strasse zu bilden vermag. Die Baubewilligung ist deshalb wegen der Nichteinhaltung der rechtskräftigen gestalterischen Vorgaben bei den Fassaden gegenüber der K._____strasse in Bezug auf die Gebäude R._____weg 3a, 3b und 3c ebenfalls aufzuheben. Diese Erwägungen gelten ebenso für die strassenseitige Fassade von Haus Nr. 1, dessen Baubewilligung bereits der Regierungsrat aufhob.

Der lediglich unter verschiedenen Auflagen erlassene Gestaltungsplan schafft für die Baugesuchsteller keine Garantie, ein Projekt mit den definierten Höchstmassen verwirklichen zu können; insofern ist auch eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes nicht ausgeschlossen (vgl. Urteile BGer 1C_398/2015 vom 9.8.2016 Erw. 5.6; 6.P490+492/2006 vom 29.5.2007 Erw. 4.2.1 und 4.6). Im Gestaltungsplan wurde die maximal zulässige Überbauung unter den erwähnten

Vorbehalten festgelegt; sofern die Auflagen eine Reduktion in gewissen Baubereichen erfordern, kann ein Festhalten an den gestaltungsplanerisch festgehaltenen Baubereichen nicht mit dem Hinweis auf die Rechtskraft des Gestaltungsplanes geschützt werden. Es bleibt der Baugesuchstellerin überlassen, auf welche Weise sie die mit der Bewilligung des Gestaltungsplanes verbundene Auflage, der abwechslungsreicheren Gestaltung der Fassaden mit zusätzlichen Fenstern (Gestaltungsplanbeschluss vom 9.4.2008, Dispositiv Ziff. 17) erzielen will. Ob die geänderte Gestaltung aus Gründen des Lärmschutzes zudem eine Rückversetzung der Fassaden erfordern wird, wird zu prüfen sein, kann vorliegend aber offengelassen werden.

11.8 Anzumerken ist allerdings, dass der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss auf die Ausführungen des kantonalen Denkmalpflegers im Gestaltungsplanerlassverfahren hinweist, wonach die geplanten Gebäudekörper entlang der K._____strasse gegenüber dem Strassenraum in etwa im gleichen Masse zurückversetzt seien, wie die historischen Bauten vis-à-vis. Daraus sei der Schluss gezogen worden, dass vor den geplanten Baukörpern ein angenehmer Grüngürtel zu liegen komme. Zwischenzeitlich wurde jedoch ein kombinierter Rad- und Fussgängerweg entlang der K._____strasse geplant, welcher - soweit aus den Akten ersichtlich (vgl. Plan Umgebung EG) - in diesem als Grüngürtel zu planenden Raum zu liegen kommt und diesen relevant verkleinern wird (Baugesuch gem. Abl. Nr. 25/2019 vom 21.6.2019 S. 1464).

Die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 haben im vorliegenden Verfahren am 11. Juli 2019 ein Sistierungsgesuch gestellt mit der sinngemässen Begründung, durch das geplante Strassenprojekt werde die nutzbare Fläche auf dem Baugrundstück abnehmen, was auf die Ausnützung Auswirkungen haben werde. Zudem wiederholen sie in diesem Zusammenhang die Rüge des fehlenden Linksabbiegers auf der K._____strasse.

Diese Einwendungen rechtfertigen eine Sistierung nicht. Die in der VRP nicht geregelte Sistierung ist in Berücksichtigung des Beschleunigungsgebotes (§ 73 lit. a des Justizgesetzes [JG; SRSZ 231.110] vom 19.11.2009) nur zurückhaltend anzuordnen und namentlich nur dann, wenn sie sinnvoll ist, d.h. wenn gute Gründe für die Sistierung sprechen. Die Verwaltungsgerichtspraxis erachtet die Sistierung insbesondere dann als gerechtfertigt, wenn ein verwaltungsgerichtlicher Entscheid von einem anderen Entscheid massgeblich abhängt oder wenn die Parteien ernsthafte Verständigungsbemühungen aufgenommen haben, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit erwarten lassen, dass sich das Verfahren ganz oder teilweise erledigen oder mindestens massgeblich vereinfachen lässt (vgl. VGE I 2007 3 vom 11.4.2007 Erw. 1.2 mit Hinweisen auf VGE 1008/1009/

1010/02Z vom 10.6.2002 mit weiteren Zitaten; KZ 1014/06 vom 6.4.2006). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben.

In Bezug auf eine mögliche Verringerung der Ausnützung ist auf Erw. 8.6 zu verweisen; in Bezug auf die Notwendigkeit eines Linksabbiegers ist auf Erw. 8.5.3 zu verweisen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer Ziff. 5-18 sieht das Strassenprojekt keine Verbreiterung der Kantonsstrasse vor, das Projekt beschränkt sich auf die Erstellung einer Rad-/Fusswegverbindung von Merlischachen ins Gebiet Sumpf und weitere kleinere Verkehrssicherheitsmassnahmen (vgl. www.küssnacht.ch → Aktuelles → Neuigkeiten; vgl. auch Ausführungen des Sicherheitsdepartementes in der Eingabe vom 22. Juli 2019 zu diesem Projekt). Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer ist daher nicht einzugehen. Im Rahmen eines neuen Baubewilligungsverfahrens gestützt auf den Gestaltungsplan L._____ für die Bauten entlang der K._____strasse wird jedoch der Schaffung eines Grüngürtels gegenüber der K._____strasse wie er im Gestaltungsplan (GP: Freiflächengestaltung) vorgesehen ist, Beachtung geschenkt werden müssen. Diesbezüglich hat sich die Situation seit Erlass des Gestaltungsplanes durch den geplanten Rad-/Fussgängerweg geändert und gewisse Anpassungen sind unter Umständen im Bereich der Gebäude R._____weg 3a, 3b und 3c erforderlich. Im Bereich des Gebäudes R._____weg 3d scheint prima vista genügend Raum gegenüber der Strasse für einen entsprechenden Grüngürtel vorhanden zu sein (was es indes auch zu prüfen gilt). Für das Gebäude R._____weg 1 wurde die Baubewilligung durch den Regierungsrat aufgehoben. Die Frage, des Belassens eines der Umgebung angemessenen Grüngürtels gegenüber der K._____strasse wird sich auch dort stellen, wobei das diesbezügliche Bauprojekt gemäss den Vorgaben des Regierungsrates ohnehin von der kantonalen Denkmalpflege zu beurteilen ist, weshalb sich dazu vorliegend weitere Ausführungen erübrigen.

11.9 Abschliessend gilt anzumerken, dass den weiteren Einwendungen der Beschwerdeführer in Bezug auf die Einordnung und Gestaltung der Bauten nicht gefolgt werden kann. Wie der Regierungsrat zu Recht festhält, sind die Baubereiche inklusive Gebäudehöhe, Ausnützung und Kubatur grundsätzlich rechtskräftig im Gestaltungsplan festgelegt. Abgesehen von den entlang der K._____strasse gelegenen Gebäuden in der Kernzone gelten auch keine besonderen Gestaltungsvorschriften. Gestützt auf die bloss allgemeinen Vorschriften des Ortsbild- und Landschaftsschutzes können in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht wesentlich eingeschränkt werden (vgl. Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, 4.A., Art. 9/10 Rz 15).

12.1 Zusammenfassend erweisen sich die Beschwerden insofern als begründet, als dass die Baubewilligung für die Gebäude R. _____weg 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b infolge Gestaltungsplanwidrigkeit der Attikageschosse und die Baubewilligungen für die Gebäude R. _____weg 3a, 3b und 3c wegen Verletzung der gestaltungsplanerischen Vorgaben der Fassadengestaltung gegenüber der K. _____strasse aufzuheben sind. Im Übrigen sind die Beschwerden unbegründet und abzuweisen. Das Sistierungsgesuch ist ebenfalls abzuweisen. Der Regierungsratsbeschluss wird im Übrigen insofern bestätigt, als dass er die Beschwerden I bis III teilweise gutheisst.

12.2 Dem Ergebnis entsprechend werden die Verfahrenskosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 4'500.-- entsprechend dem teilweisen Obsiegen der Beschwerdeführer (§ 72 Abs. 2 VRP) zu je 2/9 (Fr. 1'000.--) der Beschwerdegegnerin, dem Bezirk und dem Kanton auferlegt. Zu je 1/9 (Fr. 500.--) gehen die Kosten zu Lasten der Beschwerdeführer Ziff. 1-3 (unter solidarischer Haftung), Ziff. 4 (unter solidarischer Haftung ihrer Mitglieder) und Ziff. 5-18 (unter solidarischer Haftung).

12.3 Die anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdeführer Ziff. 1-3 und 5-18 haben entsprechend ihrem Teilobsiegen einen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411), der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemessenen Ermessens für die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 sowie für die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 auf je Fr. 2'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt. Die Parteientschädigungen gehen je zu einem Drittel (Fr. 800.--) zu Lasten der Beschwerdegegnerin, des Bezirks und des Kantons.

12.4 Die Verfahrenskosten im regierungsrätlichen Verfahren von Fr. 4'000.--, werden neu zu 1/3 (Fr. 1'333.35) der Beschwerdegegnerin, zu 1/3 dem Bezirk und zu je 1/9 (Fr. 444.45) den Beschwerdeführern Ziff. 1-3 (unter solidarischer Haftung), den Beschwerdeführerin Ziff. 4 (unter solidarischer Haftung ihrer Mitglieder) und den Beschwerdeführern Ziff. 5-18 (unter solidarischer Haftung) auferlegt.

Die Parteientschädigung für die Beschwerdegegnerin entfällt. Den Beschwerdeführern Ziff. 1-3 sowie 5-18 ist eine reduzierte Parteientschädigung in Höhe von je Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zuzusprechen, welche je zur Hälfte zu Lasten der Beschwerdegegnerin und zu Lasten des Bezirks gehen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

- 1.1 Die Beschwerden werden im Sinne der Erwägungen insoweit gutgeheissen, als die Baubewilligung des Bezirksrates Küssnacht vom 7. Juni 2017 (inkl. Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2017) sowie der diese bestätigende Beschluss Nr. 736/2018 des Regierungsrates vom 16. Oktober 2018 für die Häuser R. _____ weg Nr. 3a, 3b, 3c, 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b aufgehoben werden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 1.2 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 4'000.-- werden neu zu 1/3 (Fr. 1'333.35) der Beschwerdegegnerin, zu 1/3 dem Bezirk und zu je 1/9 (Fr. 444.45) den Beschwerdeführern Ziff. 1-3 (unter solidarischer Haftung), den Beschwerdeführerin Ziff. 4 (unter solidarischer Haftung ihrer Mitglieder) und den Beschwerdeführern Ziff. 5-18 (unter solidarischer Haftung) auferlegt.
- 1.3 Den Beschwerdeführern Ziff. 1-3 sowie 5-18 wird für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren eine reduzierte Parteientschädigung in Höhe von je Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen, welche je zur Hälfte zu Lasten der Beschwerdegegnerin und zu Lasten des Bezirks gehen. Die Parteientschädigung für die Beschwerdegegnerin entfällt.
2. Die Verfahrenskosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 4'500.-- werden zu je 2/9 (Fr. 1'000.--) der Beschwerdegegnerin, dem Bezirk und dem Kanton auferlegt. Zu je 1/9 (Fr. 500.--) gehen die Kosten zu Lasten der Beschwerdeführer Ziff. 1-3 (unter solidarischer Haftung), Ziff. 4 (unter solidarischer Haftung ihrer Mitglieder) und Ziff. 5-18 (unter solidarischer Haftung).

Die Beschwerdeführer Ziff. 1-3 haben am 20. November 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.--, die Beschwerdeführer Ziff. 4 haben am 19. November 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- und die Beschwerdeführer Ziff. 5-18 haben am 14. November 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- bezahlt, so dass ihnen je Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Beschwerdegegnerin und der Bezirk haben ihre Betreffnisse von je Fr. 1'000.-- innert 30 Tagen auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Hinsichtlich des Kantonsanteils wird auf die kantonsinterne Verrechnung verzichtet.

3. Den anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdeführern Ziff. 1-3 und 5-18 wird eine reduzierte Parteientschädigung von je Fr. 2'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen, welche je zu einem Drittel zu Lasten der Beschwerdegegnerin, des Bezirks und des Kantons gehen.
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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziff. 1-3 (3/R)
 - die Beschwerdeführerin Ziff. 4 (zu Handen Familie Räber-Mauruschat, 3/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziff. 5-18 (3/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R)
 - die Beigeladenen (Erbengemeinschaft J._____, Siegwartstrasse 17, 6403 Küssnacht, 2/R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB)
 - das Amt für Raumentwicklung
 - und an das Amt für Kultur.

Schwyz, 29. August 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

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: 16. September 2019