

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 201

Entscheid vom 18. Dezember 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
lic.iur. Prisca Reichlin Brügger, Gerichtsschreiberin

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. _____,
2. **Amt für Umweltschutz**, Kollegiumstrasse 28, Postfach 2162,
6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **E. _____ AG,**
5. **C. _____,**

Beschwerdegegnerinnen,
Ziff. 4 und 5 vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. F. _____,

6. G. _____,

7. H. _____,

8. I. _____,

9. J. _____,

10. K. _____,

Beigeladene,

Ziff. 6 – 10 vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. L. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Änderung und Erweiterung Gestaltungsplan Seedamm-Center)

Sachverhalt:

A. Im Gebiet Gwatt in Pfäffikon besteht seit 1974 das Einkaufszentrum "Seedamm-Center" (nachstehend SDC). Auf der Grundlage eines Erweiterungsprojektes wurde der Gestaltungsplan "Seedamm-Center" (GP SDC) erarbeitet. Der Regierungsrat hat diesen GP mit Beschluss (RRB) Nr. 51 vom 7. Januar 1980 genehmigt.

Die C._____ und die E._____ AG planten 1998 Änderungen und Erweiterungen des GP SDC (unter anderem namentlich Erhöhung der Nutzfläche des Einkaufszentrums gemäss Richtprojekt von 37'202 m² auf 53'367 m² und der Verkaufsfläche von 22'372 m² um 10'697 m² auf 33'069 m²), welcher die Grundstücke KTN M._____ umfasste. Mit Beschluss (GRB) Nr. 926 vom 26. April 2001 erliess der Gemeinderat diese GP-Änderungen und Erweiterungen unter Abweisung einer Einsprache des VCS. Der Regierungsrat hiess eine Beschwerde des VCS mit RRB Nr. 1104/2001 vom 3. September 2002 teilweise gut. Das Verwaltungsgericht wies die vom VCS und der Migros Genossenschaft Zürich hiergegen erhobenen Beschwerden mit VGE 1036+1039 vom 28. Mai 2003 ab. Das Bundesgericht hiess die vom VCS am 3. Juli 2003 erhobene Beschwerde mit dem Urteil 1A.144/2003 vom 4. Januar 2005 (= BGE 131 II 103) gut und hob den verwaltungsgerichtlichen Entscheid auf.

B.1 Am 29. Februar 2012 reichten die C._____ und die E._____ AG (Bauherrschaft) dem Gemeinderat Freienbach ein neues Gesuch um Änderung und Erweiterung des bestehenden GP SDC ein. Geplant ist gemäss dem Richtprojekt westlich des bestehenden SDC auf KTN N._____ die Erstellung eines neuen Gebäudes (Fachmärkte [auf rund 10'200 m²], Food/Non-Food, Aussenverkauf und Gastronomie) mit Verkaufsflächen von insgesamt rund 15'000 m², womit die Verkaufsflächen von 25'628 m² auf 40'628 m² erhöht werden sollen. Dieses Verkaufsgebäude soll mit einem Verbindungsbau an das bestehende SDC angebaut werden. Des Weiteren ist ein neues Bürogebäude mit einer Nutzfläche von 6'820 m² im nördlichen Teil des Grundstückes KTN N._____ geplant. Vorgesehen ist auch eine neue Tiefgarage mit 672 Parkplätzen, womit das SDC insgesamt 1'795 Abstellplätze (wovon 200 wie bisher für das Alpamare) aufweisen wird.

B.2 Zur Verbesserung der Erschliessungssituation und der Verkehrslage plant die E._____ AG einen direkten Anschluss an die Autobahn A3 mit einer Hochbrücke für die Zufahrt (betroffen sind KTN O._____). Hierfür reichte sie ebenfalls am 29. Februar 2012 ein separates Baugesuch ein.

B.3 Das Gesuch um Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplanes sowie der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 29. Februar 2012 wie auch das Baugesuch für die Hochbrücke zum SDC wurden im Amtsblatt Nr. _____ publiziert und öffentlich aufgelegt.

B.4 Die E. _____ AG zog ihr Baugesuch für den Neubau der Hochbrücke in der Folge zurück und reichte am 21. Juli 2016 ein neues Baugesuch ein, das wiederum publiziert und öffentlich aufgelegt wurde (Amtsblatt Nr. _____). Hiergegen erhoben die A. _____ AG sowie Dritte Einsprache beim Gemeinderat. Dieser erteilte mit Beschluss vom 24. Mai 2017 die Bewilligung für diese Brücke mit Strassenanpassungen unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten. Der Regierungsrat hat Beschwerden der A. _____ AG sowie Dritter mit RRB Nr. 477/2018 vom 26. Juni 2018 abgewiesen. Die hiergegen erhobenen Beschwerden der A. _____ AG sowie Dritter hat das Verwaltungsgericht zwischenzeitlich mit VGE III 2018 127+128 vom 27. Mai 2019 gutgeheissen, den RRB Nr. 477/2018 vom 26. Juni 2018 aufgehoben und die Sache zur weiteren Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung an den Regierungsrat zurückgewiesen. Das Verwaltungsgericht qualifizierte die private Erschliessungsanlage (mittels Hochbrücke) analog dem UVB vom 29. Februar 2012 (S. 56 Ziff. 6.2.4) als eine Neuanlage im Sinne von Art. 25 USG und nicht als eine unwesentliche Änderung einer ortsfesten Anlage, womit sie die Planungswerte einzuhalten hat. Ob die Planungsgrenzwerte eingehalten werden (können), liess sich aufgrund der aktenkundigen Unterlagen nicht beurteilen.

C. Gegen die Änderung und Erweiterung des GP SDC erhoben die A. _____ AG und Mitbeteiligte einerseits sowie der VCS andererseits am 19. April 2013 Einsprache beim Gemeinderat Freienbach. Am 1. Mai 2013 und 18. März 2014 und ebenso am 23. Dezember 2014 reichte die Bauherrschaft überarbeitete bzw. ergänzende Unterlagen ein.

D. Mit GRB Nr. 358 vom 28. September 2017 entschied der Gemeinderat wie folgt:

- 1.1 Die Einsprache der A. _____ AG sowie (...) wird abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden und am Protokoll abzuschreiben ist.
- 1.2. Die Einsprache des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS) wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden und am Protokoll abzuschreiben ist.
2. Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 2.1 Der Umweltverträglichkeitsbericht wird genehmigt. Der Gemeinderat Freienbach stimmt den folgenden Anträgen des AfU, denen die Gesuchstellerinnen nachzukommen haben, zu:

Öffentlicher Verkehr

(...).

Luftreinhaltung

(...)

Entwässerung

(...).

3. Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplans Seedamm-Center

3.1 Die Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplans Seedamm-Center und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften werden im Sinne der Erwägungen erlassen.

3.2 Die Sonderbauvorschriften sind wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen (kursiv) und dem Gemeinderat Freienbach vor der Weiterleitung der Gestaltungsplanunterlagen an den Regierungsrat nachzureichen:

Art. 5 Abs. 3, Satz 3, Ergänzung

Die Parkplatzgebühr für die Parkplätze der Kunden des Seedamm-Centers gemäss lit. a beträgt ab der ersten Minute mindestens Fr. 0.50 je 30 Min.

Art 5 Abs. 4, Ergänzung am Schluss

Die periodische Abrechnung der gebührenpflichtigen Parkplatzbewirtschaftung ist der Gemeinde Freienbach und dem AfU vorzulegen. Die Verwendung der Einnahmen sind im Sinne von Art. 4 Abs. 3 der Weisung zu verkehrsintensiven Einrichtungen darzulegen.

Art. 7 Abs. 1, Satz 1, Änderung

Das Einkaufszentrum im Plangebiet ist spätestens per Inbetriebnahme der Zentrumserweiterung mit dem Ortsbus im 7 1/2- oder 10-Min-Takt (Güteklasse C) zu erschliessen.

3.3-8. (Auflagen; Kosten und Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

E. Gegen diesen GRB erhob die A. _____ AG mit Eingabe vom 30. Oktober 2017 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren III [VB 320/2017]):

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Genehmigung des Umweltverträglichkeitsberichtes sowie die Festsetzung der Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplanes Seedamm-Center seien zu verweigern;
2. Die Vernehmlassungen der Beschwerdegegner sowie Dritter seien der Beschwerdeführerin umgehend zur Stellungnahme zuzustellen;
3. Es sei ein Augenschein durchzuführen;
4. Der Beschwerdeführerin sei eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen;

alles unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdegegner.

Ebenso erhoben die Bauherrschaft (Verfahren I [VB 316/2017]) mit Eingabe vom 26. Oktober 2017 sowie der VCS mit Eingabe vom 30. Oktober 2017 (Verfahren II [VB 318/2017]) Beschwerde beim Regierungsrat. Die Bauherrschaft (Ver-

fahren I) beantragte namentlich die Aufhebung von Ziff. 3.2 des GRB Nr. 358 vom 28. September 2017, eventualiter eine Erschliessung mit dem Ortsbus maximal im 10-Minuten-Takt und die Streichung der Parkplatzgebühr.

F. Mit RRB Nr. 740/2018 vom 16. Oktober 2018 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde I wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Die Beschwerden II und III werden abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3600.-- werden zu je einem Drittel (je Fr. 1200.--) dem Beschwerdeführer II und der Beschwerdeführerin III und zu je einem Sechstel (je Fr. 600.--) der Gemeinde Freienbach und dem Kanton auferlegt. (...).
3. Der anwaltlich vertretenen Gemeinde Freienbach ist eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2000.-- zuzusprechen, welche je zur Hälfte (je Fr. 1000.-) vom Beschwerdeführer II und von der Beschwerdeführerin III zu tragen ist. Den Beschwerdeführern I ist für das Beschwerdeverfahren I eine Parteientschädigung von Fr. 800.-- zuzusprechen, welche zu je einem Viertel (je Fr. 200.--) vom Beschwerdeführer II, der Beschwerdeführerin III, der Gemeinde Freienbach und vom Kanton zu tragen ist. Für die Beschwerdeverfahren II und III ist den Beschwerdeführern I insgesamt eine Parteientschädigung von Fr. 1200.-- zuzusprechen, welche je zur Hälfte (je Fr. 600.--) vom Beschwerdeführer II und der Beschwerdeführerin III zu tragen ist.
4. Die Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplanes Seedamm-Center wird genehmigt.
5. Die Genehmigung erfolgt im Sinne der Erwägungen, unter Vorbehalt der Beschlussziffern 6 und 7.
6. Bevor auf den Akten der Genehmigungsvermerk angebracht werden kann, sind die Sonderbauvorschriften im Sinne von Kapitel 8. Genehmigung, Ziff. 5 anzupassen. Die Vorinstanz wird aufgefordert, den Gestaltungsplan entsprechend ergänzen zu lassen und innert 30 Tagen dem Amt für Raumentwicklung einzureichen. Alsdann kann auf den verbindlichen Dokumenten der Genehmigungsvermerk angebracht werden (Koordination durch das Amt für Raumentwicklung).
7. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
8. Publikation von Beschlussziffer 4 nach Rechtskraft im Amtsblatt.
9. Die Gemeinde Freienbach hat eine Staatsgebühr von Fr. 8000.- zu entrichten. Diese kann den Gesuchstellerinnen weiterverrechnet werden.
- 10.-12. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Die Gutheissung betraf die Aufhebung der Parkplatzgebühr und die Anordnung eines 10-Minuten-Taktes für den Ortsbus im Sinne des Eventualantrages der Bauherrschaft.

Als Beschwerdegegner in den Verfahren I und II sowie als Beigeladene im Verfahren III wurden im Rubrum des RRB jeweils auch G._____ mit vier weiteren Mitbeteiligten, vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. L._____, aufgeführt.

G. Gegen diesen RRB Nr. 740/2018 vom 16. Oktober 2018 (Versand am 23.10.2018) erhebt neben dem VCS (Verfahren III 2018 198) auch die A._____ AG mit Eingabe vom 14. November 2018 (Poststempel vom 15.11.2018; Postaufgabe gemäss Zustellnachweis BMz [Sendung 98.40.301236.00000373] am 14.11.2018) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien die Dispositiv-Ziffern 1, soweit die Beschwerde III der Beschwerdeführerin abgewiesen worden ist, sowie die Dispositiv Ziffern 4- 8 des angefochtenen Beschlusses und demgemäss auch der Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 358 vom 28. September 2017 betreffend Festsetzung der Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplanes Seedamm-Center aufzuheben und die Genehmigung des Umweltverträglichkeitsberichtes sowie die Festsetzung der Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplanes Seedamm-Center seien zu verweigern;
2. Die Vernehmlassungen der Vorinstanzen sowie weiterer Behörden oder Dritter seien der Beschwerdeführerin umgehend zur Stellungnahme zuzustellen;
3. Es sei ein Augenschein durchzuführen;
4. Der Beschwerdeführerin sei für dieses und - unter Aufhebung von Dispositiv Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses - für das vorinstanzliche Verfahren je eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen;
5. Es seien die Kosten dieses und - unter Aufhebung von Dispositiv Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses - für das vorinstanzliche Verfahren den Beschwerdegegnern aufzuerlegen.

H. Mit Stellungnahme vom 28. November 2018 beantragt das Amt für Umweltschutz (AFU) die Abweisung der Beschwerde. Mit Vernehmlassung vom 30. November 2018 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Verfahren III 2018 201 und III 2018 198 seien zu vereinigen; die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Mit Vernehmlassung vom 16. Januar 2019 beantragen die Beigeladenen, die Beschlüsse Nr. 740/2018 des Regierungsrats vom 16.10.2018 samt dem darin enthaltenen Gestaltungsplangenehmigungsentscheid sowie des Gemeinderats Freienbach Nr. 358 vom 28.9.2017 (Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplans Seedamm Center inkl. Sonderbauvorschriften und Genehmigung des Umweltverträglichkeitsberichts) seien aufzuheben; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen und der Vorinstanzen. Der Gemeinderat beantragt vernehmlassend am 18. Februar

2019 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Mit Beschwerdeantwort vom 1. März 2019 beantragt die Bauherrschaft (= Beschwerdegegnerinnen) die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

I. Mit Replik vom 15. Mai 2019 beantragt die Beschwerdeführerin, die Beschwerde sei gutzuheissen.

J. Das AFU teilt am 22. Mai 2019 seinen Verzicht auf Bemerkungen zur Replik mit. Mit Duplik vom 7. Juni 2019 beantragen die Beschwerdegegnerinnen, den von den Beigeladenen vernehmlassend gestellten Antrag abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (S. 3 Ziff. III).

K. Mit Eingabe (Triplik) vom 19. August 2019 beantragt die Beschwerdeführerin die Gutheissung ihrer Beschwerde. Das AFU verzichtet mit Schreiben vom 26. August 2019 auf eine Stellungnahme. Mit Quadruplik vom 24. September 2019 halten die Beschwerdegegnerinnen unverändert an ihren Anträgen gemäss der Beschwerdeantwort vom 1. März 2019 und der Duplik vom 7. Juni 2019 fest. Hierzu äussert sich die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 7. Oktober 2019, wozu die Beschwerdegegnerinnen am 11. November 2019 Stellung nehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn das Gericht für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. statt vieler VGE III 2011 151 + 155 vom 18.1.2012 Erw. 1; VGE 603 + 606/92 vom 23.9.1992 Erw. 1).

Von einer Verfahrensvereinigung ist vorliegend trotz grundsätzlich gegebener Voraussetzungen abzusehen. Die Interessenlagen der beiden Beschwerdeführenden Parteien sind nicht völlig deckungsgleich, was sich unter anderem darin zeigt, dass die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren ausserdem die Vereinigung der drei regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren mit einem weiteren Verfahren (VB 169/2017) beantragte (angefochtener Beschluss Erw. 5; vgl. Beschwerde S. 4 Ziff. 3, S. 6 Ziff. III.1.b). Zudem beschlagen die Rügen der Beschwerdeführerin anders als im Parallelverfahren namentlich auch die Einglie-

derung der SDC-Erweiterung ins Orts- und Landschaftsbild sowie das Verhältnis von Vorteilen des erweiterten Gestaltungsplanes und beanspruchten Ausnahmen (Beschwerde S. 11 ff. Ziff. 4). Im Weiteren haben die Beigeladenen des vorliegenden Verfahrens (vgl. vorstehend Ingress lit. F) im Parallelverfahren III 2018 198 ihren Verzicht auf eine Parteistellung erklärt. Insbesondere aber erscheint vorliegend angesichts der zahlreichen Schriftenwechsel (in beiden Verfahren) eine Verfahrensvereinbarung prozessökonomisch nicht als sinnvoll (vgl. Bertsch/Plüss, in: Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N 59 f.).

1.2 Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2016 103 vom 21.12.2016 Erw. 3.7; VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 Erw. 7.2 m.H.a. Plüss in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67; VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 1.2; vgl. auch Urteil BGer 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2).

Der Sachverhalt ist zum einen mit den aktenkundigen Plänen und Unterlagen hinreichend dokumentiert. Zum andern vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel einen rechtsgenügenden Einblick in die bauliche Struktur des Gestaltungsplangebietes samt Umgebung (webGIS; Google Earth; vgl. Bundesgerichtsurteile 1C_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 5.2; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.Sa. P. c. GR Schwyz betr. Eruiung des gewachsenen Terrains]). Von der Beschwerdeführerin wird nicht geltend gemacht, sie habe die Pläne und Akten nicht einsehen können.

Der von der Beschwerdeführerin beantragte Augenschein kann nicht zu einer entscheidend verbesserten Beurteilung der gestalterischen Wirkung der Erweiterung des SDC selbst unter Einschluss der Nachbarparzellen (vgl. Beschwerde S. 4 f. Ziff. 3; Replik S. 4 lit. D. Ad IV.a) führen, als dies aufgrund der Planunterlagen möglich ist. Dies gilt für das vorliegende Beschwerdeverfahren wie für das vorangegangene regierungsrätliche Verfahren. Die Erweiterung wird zudem erst als Gestaltungsplan konzipiert; zu ihrer Realisierung wird noch ein Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen sein. Wenn kein Augenschein durchgeführt wurde und wird, wurde und wird dadurch weder der Untersuchungsgrundsatz noch der Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt. Ebensovienig ist der Vorwurf der materiellen Rechtsverweigerung begründet; dass und/oder inwiefern sich der Regierungsrat bei seiner Beurteilung von einer bereits vorgefassten Meinung leiten liess (Beschwerde S. 5 lit. d), ist weder ersichtlich noch wird dies von der Beschwerdeführerin substantiiert ausgeführt. Die vorgefasste Meinung ist im Übrigen zu unterscheiden von der antizipierten Beweiswürdigung.

Eine solche rechtfertigt den Verzicht auf die Abnahme beantragter Beweismittel, wenn die Rechtsmittelinstanz auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es auf Grund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 Erw. 5; BGE 134 I 140 Erw. 5.3; Urteile BGer 1C_691/2013 vom 28.3.2014 Erw. 2.1.1 ff., 1C_736/2013 vom 28.7.2014 Erw. 2.3 [je betr. Augenschein]).

2. Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des Koordinationsgebotes gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 geltend. Insbesondere hätte eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorgenommen werden sollen, welche die Immissionen aus beiden Verfahren (betreffend Erschliessungsanlagen und Erweiterung des Gestaltungsplanes) berücksichtige.

Für den Neubau des Anschlusses Pfäffikon der Nationalstrasse sei jedoch keine UVP durchgeführt worden. Die Immissionen würden für das Gestaltungsplanverfahren samt den dadurch ermöglichten Bauten und Anlagen und für das Strassenprojekt separat untersucht, was zu unzutreffenden Resultaten führe, denn es sei keine Gesamtbeurteilung der unter Berücksichtigung beider Projekte insgesamt zu prognostizierenden Immissionen vorgenommen worden. Gemäss dem RRB Nr. 576 vom 26. März 1996 seien Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplanes SDC sowie die neuen Erschliessungsanlagen sowohl in materieller wie auch in formeller Hinsicht zu koordinieren (Beschwerde S. 8 Ziff. 2.a, S. 9 Ziff. 2.c). Wenn der Regierungsrat festhalte (angefochtener Beschluss Erw. 5.4), dass die Bauten, die mit dem Gestaltungsplan ermöglicht werden sollten, erst dann erstellt werden dürften, wenn die Strassenbauwerke tatsächlich realisiert seien, sei erstellt, dass die von der Erweiterung des Gestaltungsplanes betroffenen Flächen noch unerschlossen seien. Die geplante Erschliessung sei nur zulässig, wenn die Planungswerte gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 eingehalten seien oder eingehalten werden könnten (vgl. auch Vernehmlassung der Beigeladenen S. 4 Ziff. 4). Es sei unzutreffend, dass bei Erlass eines Gestaltungsplanes eine Erschliessung nur möglich sein müsse (Beschwerde S. 9 Ziff. 2.b; Replik S. 2 lit. A.a). Es müsse der Nachweis erbracht werden, dass die Planungswerte gemäss der LSV eingehalten werden könnten, was jedoch gemäss dem kommunalen Genehmigungsbeschluss (Erw. 2.2) nicht zutrefte. Die Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplanes stelle entweder eine neue Bauzone im Sinne von Art. 29 LSV oder eine für die vorgesehene Kapazität noch unerschlossene Bauzone im Sinne von

Art. 30 LSV dar, ansonsten die neuen Erschliessungswerke unnötig wären (Beschwerde S. 9 Erw. 3.a). Aufgrund der vorbestehenden Belastungen seien die Planungswerte im Gestaltungsplanareal erheblich überschritten, weshalb die Erweiterung ausser Betracht falle. Der Nachweis der Wahrung der Planungswerte werde mit dem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) nicht erbracht. Zudem müssten die Auswirkungen der neuen Erschliessungswerke miteinbezogen werden (vgl. Replik S. 2 f. lit. A.b ff.). Es sei nicht haltbar, dass sich die Emissionen bzw. Immissionen durch die geplante Tiefgarage nur geringfügig erhöhten. Die bestehenden Überschreitungen der Alarm- und Immissionsgrenzwerte würden unzulässigerweise noch erhöht, was bei der UVP hätte überprüft werden müssen. Die lärmrechtlichen Abklärungen seien ungenügend. Der Regierungsrat habe diese bereits im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vorgebrachten Rügen nicht geprüft und somit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt (Beschwerde S. 10 f. Ziff. 3.b).

3.1.1 Art. 25a RPG legt die Grundsätze der Koordination fest. Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt (Abs. 1). Die für die Koordination verantwortliche Behörde kann die erforderlichen verfahrensleitenden Anordnungen treffen, sorgt für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen, holt von allen beteiligten kantonalen und eidgenössischen Behörden umfassende Stellungnahmen zum Vorhaben ein und sorgt für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen (Abs. 2). Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten (Abs. 3). Diese Grundsätze sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar (Abs. 4).

Art. 25a Abs. 4 RPG betrifft in erster Linie Bauten und Anlagen, die ihrer Natur nach nur in einem Planungsverfahren erfasst werden können (Sondernutzungspläne) sowie die Einzonung von Wald. Insbesondere projektbezogene Sondernutzungspläne wie solche für Strassenbauten, Kieswerke, Deponien, Parkhäuser und Einkaufszentren ersetzen in vielen Fällen das Baubewilligungsverfahren oder nehmen es weitgehend vorweg, weshalb sie mit den anderen projektbezogenen Entscheidungsverfahren wie ein entsprechendes Baubewilligungsverfahren im Detail zu koordinieren sind. Keine verfahrensmässige Koordinationsprobleme mit nachfolgenden Bewilligungsverfahren ergeben sich demgegenüber in der Regel beispielsweise bei Gestaltungsplänen, welche bloss die Bauweise in einem Teilbaugelände regeln. Diese Verfahren werden meist vor den Bewilligungsverfahren für die

einzelnen Projekte durchgeführt. Die Projektierungstiefe muss für die einzelnen Phasen nur soweit gehen, als es für die jeweiligen Entscheide notwendig ist. Die Koordinationspflicht will die Grenzen zwischen den einzelnen Rechts- und Sachgebieten, nicht aber zwischen den einzelnen Verfahrensphasen überwinden (vgl. 1P.532/2006 v. 16.2.2007 Erw. 3.4; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 25a RPG Rz 73; Urteil BGer 1C_139/2017 v. 6.2.2018 [Udligenswil] Erw. 6.2).

3.1.2 Nach der Rechtsprechung ist eine Koordinationspflicht zu bejahen, wenn für die Verwirklichung eines Projekts verschiedene materiellrechtliche Vorschriften zu beachten sind, zwischen denen ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen (Urteil BGer 1C_564/2012 v. 19.11.2013 Erw. 5.1 m.H. auf BGE 126 II 26 Erw. 5d). Sind die massgeblichen Fragen Gegenstand verschiedener Verfahren, sind diese zeitlich zu koordinieren, wenn wegen des Erfordernisses einer inhaltlich abgestimmten Anwendung des materiellen Rechts keine Möglichkeit besteht, eines davon vorzuziehen (Urteil BGer 1C_564/2012 v. 19.11.2013 Erw. 5.1 m.H.). Der Koordinationsgrundsatz schliesst eine Aufteilung eines Bauvorhabens in verschiedene Teilschritte und Bewilligungsverfahren nicht aus. Ein gestaffeltes Vorgehen kann sinnvoll sein und ist auch zulässig, sofern dadurch die erforderliche materielle und soweit möglich formelle Koordination der Entscheide nicht vereitelt wird (VGE III 2018 171 v. 15.10.2018 Erw. 2.4.2 mit Hinweisen; vgl. Urteil BGer 1C_658/2017 v. 18.9.2018 Erw. 3.3; 1C_156/2012 v. 12.10.2012 Erw. 6.2.2; BGE 126 II 26 Erw. 5d).

3.2.1 Im Erläuterungsbericht zur Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplanes SDC (vom 29.2.2012, rev. 30.4.2013 [nachstehend Erläuterungsbericht]) wird unter anderem dargelegt (S. 3 Ziff. 1.1, vgl. S. 8 Ziff. 4.1, S. 15 Ziff. 6.1 und Situationsplan S. 16 Ziff. 6.2), dass neben dem Bau von zusätzlicher Verkaufsfläche die umliegenden Verkehrsanlagen zusammen mit Gemeinde und Kanton verbessert und ausgebaut werden sollen. Es sei ein direkter Anschluss an die Autobahn A3 mit einer Hochbrücke für die Zufahrt geplant und eine Anpassung der direkten Anbindung an den Zubringer T8 zur A3 für die Wegfahrt. Von der Gwattstrasse aus werde eine neue zweispurige Erschliessungsstrasse zu den Erweiterungsbauten und von da aus ein einspuriger Bypass zum Kreisel Schweizerhof realisiert. Die Zufahrtswege für Kunden könnten so verkürzt, die Emissionen verringert und die Verkehrssituation wesentlich verbessert werden. Die geplanten Erweiterungsbauten und die Erschliessungsanlagen des SDC seien auf die langfristigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde Freienbach abgestimmt

worden. Die Realisierung der Erschliessungsanlagen bilde die Voraussetzung für den Bau von zusätzlichen Verkaufsflächen (S. 3 Ziff. 1.1).

Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) vom 29. Februar 2012 (rev. 1.10.2013) mit der Marginalie "Voraussetzung für die hinreichende Erschliessung" bestimmt, dass Baubewilligungen gestützt auf den Gestaltungsplan erst erteilt werden dürfen, "wenn die Realisierung der beiden Drittprojekte 'N3/60 Umgestaltung Anschluss Pfäffikon/Gwatt (Bundesamt für Strassen ASTRA)' sowie 'Hochbrücke und Strassenanpassungen Seedamm-Center (E._____ AG)' gemäss Verkehrsplan vom 12. August 2013 rechtlich und finanziell gesichert und baulich umgesetzt sind. In diesem Sinne darf die Inbetriebnahme bewilligter Bauten erst nach der tatsächlichen Realisierung dieser Erschliessungsanlagen erfolgen".

3.2.2 Mit diesen Vorgaben wird hinreichend gesichert, dass Baubewilligungen gestützt auf den Gestaltungsplan nur erteilt werden dürfen, wenn die Erschliessungsanlagen realisiert sind. Dass die beiden Erschliessungsanlagen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen, ist unbestritten. Den Baubewilligungen für die Erschliessungsanlagen kommt die Bedeutung einer *conditio sine qua non* für die Realisierung der Bauten des erweiterten Gestaltungsplanes zu. Inwieweit eine (formelle und/oder materielle) Koordination der jeweiligen Verfahren erforderlich ist, ist mit dem Regierungsrat (und den Beschwerdegegnerinnen, vgl. Beschwerdeantwort S. 10) nicht erkennbar; eine solche drängt sich nicht auf. Ein möglicher Widerspruch, dessen Vermeidung unter anderem Zweck der Koordinationspflicht ist, zwischen allfälligen Baubewilligungen für die Erschliessungsanlagen und dem Gestaltungsplan SDC bzw. gestützt darauf gegebenenfalls erteilten Baubewilligungen kann sich aufgrund der Bedingung der vorgängigen Realisierung der Erschliessungsanlagen nicht eröffnen. Die erforderliche materielle Koordination der Entscheide betreffend den Gestaltungsplan und die beiden Erschliessungsprojekte wird vorliegend nicht vereitelt (vgl. Urteil BGer 1C_658/2017 v. 18.9.2018 Erw. 3.3; 1C_156/2012 v. 12.10.2012 Erw. 6.2.2; BGE 126 II 26 Erw. 5d). Die inhaltliche (materielle) Widerspruchsfreiheit wird dadurch gewährleistet, dass bei der Umweltverträglichkeitsprüfung, welche alle Auswirkungen eines Bauvorhabens zu berücksichtigen hat und in deren Rahmen eine umfassende Interessenabwägung und eine Prüfung der Gesamtauswirkungen des Vorhabens vorzunehmen ist (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6.A., S. 485 f.), auch die beiden fraglichen Erschliessungsanlagen mitberücksichtigt werden (vgl. Umweltverträglichkeitsbericht [UVB] der P._____ AG vom 29.2.2012 z.B. S. 7 ff. "Luftbelastung" und "Lärmbelastung", S. 14 "Erschliessung", S. 17 ff. Ziff. 2.3.4 mit Beilagen 2.3.4.-1, 2.3.4.-2, S. 29 f. Ziff. 3.7 [relevanter Perimeter], S. 31 Ziff. 3.9; vgl. "Materielle Beurteilung der

Umweltverträglichkeit" des AFU vom 14.2.2013 S. 4 ff. Ziff. 5.2 f., S. 7 Ziff. 5.9 [in: RR-act. IV/02/7]). Soweit auf die einzelnen drei Projekte jeweils verschiedene materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden sind, zu deren Beurteilung verschiedene (erstinstanzliche) Behörden zuständig sind, wird der Koordinationspflicht zweifelsohne jeweils im entsprechenden Planungs- und/oder Bewilligungsverfahren Nachachtung verschafft. Allein die Tatsache, dass auf die drei Projekte allenfalls (teils) die gleichen materiellrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen, kann zu keinem weitergehenden Koordinationsbedarf führen. Eine möglichst parallele Verfahrensabwicklung (vorliegend gleichzeitige Auflage des Gestaltungsplanänderungsgesuchs am 29.2.2012 und öffentliche Auflage der Umgestaltung des N3 Anschlusses durch die zuständigen Bundesstellen vom 25.5. bis 19.7.2012; Rückzug der beiden Strassenbauprojekte Ende 2014 und Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens; nach Absehen des ASTRA von einer Neuauflage der Umgestaltung des N3-Anschlusses Mitte 2016 Neuauflage des Hochbrückenprojekts durch die Bauherrschaft; vgl. UVB vom 29.2.2012 S. 11), liegt letztlich im ureigenen - auch ökonomischen - Interesse der Beschwerdegegnerinnen.

3.2.3 Für eine (inhaltliche) Abstimmung der Bewilligungen des Gestaltungsplanes einerseits und der beiden strassenbaulichen Vorhaben andererseits sowie der jeweils erforderlichen Spezialbewilligungen in einem formell koordinierten Verfahren besteht vorliegend mithin keine Notwendigkeit. Nichts anderes ergibt sich aus der Stellungnahme des AFU vom 28. November 2018 (vgl. Replik S. 3 unten). Vielmehr bestätigt das AFU, dass es die Hochbrücke nicht als Anlage gemäss der UVPV einstuft. Hinzu kommt, dass eine formelle Koordination der Umgestaltung des N3-Anschlusses, sofern hierfür allenfalls ein bundesrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich wäre (vgl. Art. 27 ff. des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen [NSG; SR 725.11] vom 8.3.1960), an der unterschiedlichen Zuständigkeit scheitern würde (vgl. Urteil BGer vom 7.9.2009 Erw. 4.1 [Nationalstrasse A9; Rhonekorrektur]). Art. 25a RPG ist nicht anwendbar auf Bauvorhaben, die der Bewilligungshoheit des Bundes unterstehen (Urteil BGer 1C_544+548+550/2008 vom 27.8.2009 Erw. 5.1 f.). In diesem Urteil hat das Bundesgericht einen Verstoss gegen das Koordinationsgebot deshalb verneint, "zumal" es sich bei den Gegenständen der Plangenehmigung (Tram und Nationalstrasse) um zwei verschiedene Projekte handelte, "selbst wenn sie im gleichen Verkehrsraum verlaufen".

3.2.4 Der Regierungsrat durfte auch entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin zutreffend - und unter Berücksichtigung, dass es sich vorliegend grundsätzlich um eine projektbezogene Sondernutzungsplanung handelt - auf die ständige und

vom Verwaltungsgericht bestätigte Praxis hinweisen, wonach ein Gestaltungsplan genehmigungsfähig ist, wenn Erschliessungsvarianten tatsächlich wie rechtlich realisierbar sind, ohne dass im Detail bereits feststeht, wie dieses Ziel schliesslich erreicht wird (VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 Erw. 2.3.2; VGE III 2011 118 vom 21.12.2011 Erw. 5.3; VGE 806+807/97 vom 17.1.1997 Erw. 6.e in EGV-SZ 1997 Nr. 9; EGV-SZ 1996 Nr. 49). Für die Realisierbarkeit der Erschliessung auch des erweiterten Gestaltungsplanes spricht vorliegend bereits die Tatsache, dass das bestehende SDC rechtsgenügend erschlossen ist (vgl. § 37 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Ob mit den als Bedingung allfälliger Baubewilligungen für das SDC zu erstellenden Erschliessungsanlagen die umweltschutzrechtlichen Vorgaben gewahrt werden können, ist entsprechend in jenen Verfahren zu prüfen.

Abgesehen davon ist es denkbar, dass die Erstellung der Hochbrücke und die Umgestaltung des N3-Anschlusses aufgrund der Zielsetzung (Verkürzung der Zufahrtswege, Verbesserung der Verkehrssituation, Verringerung der Emissionen) auch noch sinnvoll (oder gar erstrebenswert) wären, wenn sich der Gestaltungsplan als nicht rechtmässig erweisen oder wenn auf dessen bauliche Umsetzung verzichtet würde.

3.3.1 Festzuhalten ist des Weiteren, dass die Erschliessungsanlagen (bauliche Umgestaltung des Anschluss N3; neue Hochbrücke), welche Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen, welche auf dem erweiterten Gestaltungsplan basieren, nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden. Soweit die Ausführungen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Bewilligungsfähigkeit dieser Erschliessungsanlagen stehen (z.B. Beschwerde S. 6 f. Ziff. II.1.b ff.; Replik S. 2 lit. A.b), ist mithin auf die Beschwerde nicht einzutreten. Von einem Beizug der Akten des Verfahrens für die Hochbrücke (vgl. Beschwerde S. 6 Ziff. II.1.b [Verfahren III 2018 128, entschieden am 27.5.2019]) kann folglich ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des Anspruchs der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör abgesehen werden. Anzufügen ist gleichwohl noch einmal, dass ein Gestaltungsplan entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (Replik S. 2 lit. A.a) als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit noch nicht über eine ausreichende Erschliessung verfügen muss (vgl. vorstehend Erw. 3.2.4 sowie Erw. 3.2.1 mit Zitierung von Art. 3 SBV).

3.3.2 Die Beschwerdeführerin bezieht sich auf die Stellungnahme des ASTRA vom 25. Januar 2018 (in: RR-act. IV/02/Mappe 6), wonach in einem Verkehrsgutachten aufzuzeigen sei, wie sich das Verkehrsaufkommen sowie die Verkehrsflüsse infolge der Änderungen und Erweiterungen des Gestaltungsplans

auswirken würden; insbesondere seien Rückstaus bzw. allenfalls zusätzliche Rückstaus auf den Nationalstrassen zwingend zu vermeiden.

Gleichzeitig wird in diesem Schreiben aber auch festgehalten, dass einerseits die Anpassungen an der Nationalstrasse lediglich als Hinweis darzustellen, ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens und durch das ASTRA zu planen sind, andererseits das Projekt "Hochbrücke" ab Nationalstrasse ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens in einem separaten Verfahren durch das ASTRA bearbeitet wird. Bereits vorstehend (Erw. 3.2.2) wurde im Übrigen erwähnt, dass in die UVP auch die beiden Erschliessungsanlagen eingeflossen sind.

Aus dem Schreiben des ASTRA vom 25. Januar 2018 lässt sich mithin nichts zu Gunsten der Argumentation der Beschwerdeführerin ableiten.

4.1.1 Bevor eine Behörde über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet, prüft sie möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit (Art. 10a Abs. 1 UVG). Der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstellt sind Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (Art. 10a Abs. 2 UVG). Der UVP unterstellt sind Anlagen, die im Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) vom 19. Oktober 1988 aufgeführt werden (Art. 1 UVPV). Einer UVP unterstellt sind unter anderem Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen sowie Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² (Anhang zur UVPV Ziff. 11.4 und Ziff. 80.5). Das massgebliche Verfahren für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit ist in beiden Fällen grundsätzlich das Baubewilligungsverfahren mit Zuständigkeit des Gemeinderates (vgl. Anhang Ziff. 11.4 und Ziff. 80.5 zur Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz [VVzUSG; SRSZ 711.111] vom 3.7.2001). Wird für die Errichtung oder Änderung einer Anlage ein kantonaler Nutzungsplan, eine projektbezogene Einzonung oder ein Gestaltungsplan erlassen, so gilt das entsprechende Erlassverfahren als massgebliches Verfahren, soweit es eine umfassende Überprüfung ermöglicht (§ 45 Abs. 2 Satz 1 VVzUSG; vgl. BGE 131 II 103 Erw. 2.4.1).

4.1.2 Das Erfordernis einer UVP und die Zuständigkeit des Gemeinderates für den erweiterten Gestaltungsplan sind vorliegend unbestritten. Ebenso ist unbestritten, dass das AFU als Umweltschutzfachstelle den UVB auf seine formelle Vollständigkeit zu prüfen hat (Art. 13 UVPV i.V.m. § 47 Abs. 2 VVzUSG), die Beurteilung des UVB durch die kantonalen Amtsstellen koordiniert (§ 49 Abs. 1 VVzUSG), in der Regel innert zwei Monaten nach der Zustellung der Einsprachen

gegen das Projekt sowie der Eingaben zum UVB die Gesamtbeurteilung vornimmt und der zuständigen Behörde seine Beurteilung zustellt sowie wenn nötig Auflagen und Bedingungen beantragt (Art. 13 Abs. 4 UVPV und § 49 Abs. 3 VV-zUSG).

4.2 Unter die UVP-Pflicht fallen die in Ziff. 11 des Anhangs zur UVPV genannten Anlagen des Strassenverkehrs. Neben den Nationalstrassen (Ziff. 11.1) und den Parkhäusern und -plätzen für mehr als 500 Motorwagen sind dies Hauptstrassen, die mit Bundeshilfe ausgebaut werden, sowie andere Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen. Die Hochbrücke als Bestandteil einer Zufahrtsstrasse im Privateigentum wurde vom AFU nicht als Strasse mit einer Funktion im übergeordneten Strassennetz, d.h. eine Hochleistungs- oder Hauptverkehrsstrasse, qualifiziert (vgl. Stellungnahme des AFU vom 28.11.2018 S. 1 Zu 2.a). Mit VGE III 2018 127 + 128 vom 27. Mai 2019 wurde bestätigt (Erw. 4.4; vgl. Erw. 9.3.5), dass mit der geplanten Zufahrt über eine Hochbrücke eine private Zufahrt zu einem Einkaufszentrum errichtet werden soll, welche für den Verkehr der Nationalstrasse nicht notwendig ist, auch wenn die verbesserte Zufahrt positive Auswirkungen auf den Autobahnanschluss haben wird (Entlastung und Entflechtung des Verkehrs). Vor dem Hintergrund dieser Beurteilung, an welcher sich aufgrund der Akten und Rechtsschriften im vorliegenden Verfahren keine Korrektur aufdrängt, geht die Beschwerdeführerin einerseits von einem falschen Sachverhalt aus, wenn sie vom Neubau der Autobahnausfahrt Pfäffikon spricht (Replik S. 4 lit. D.b), und sie stellt andererseits zu Unrecht die Qualifikation der Hochbrücke als private Zufahrt in Abrede (zur Abgrenzung der Verfahren betreffend die Umgestaltung des N3-Anschlusses und der Hochbrücke vgl. vorstehend Erw. 3.2.2).

4.3.1 Neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Umzonung von Bauzonen gilt nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [USG; SR 814.01] vom 7.10.1983). Die analoge Bestimmung kennt Art. 29 LSV. Eine Neuausscheidung liegt vor, wenn das Grundstück vorher noch nicht einer RPG-konformen Bauzone zugeordnet war (Wagner Pfeifer, Umweltrecht, Allgemeine Grundlagen, St. Gallen 2017, Rz. 531).

Werden die Planungswerte in einer bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzone für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, überschritten, so sind sie einer weniger lärmempfindlichen

Nutzungsart zuzuführen, sofern nicht durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im überwiegenden Teil dieser Zone die Planungswerte eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG). Analog bestimmt Art. 30 LSV, dass die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, nur so weit erschlossen werden dürfen, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

4.3.2 Der von der Beschwerdeführerin vertretenen Auffassung kann nicht gefolgt werden, dass es sich beim Gestaltungsplangebiet, das der Gewerbezone mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet ist, unter Einschluss der geplanten Erweiterung um "noch unerschlossenes Gebiet" und/oder eine neue Bauzone im Sinne von Art. 29 f. LSV handle (Beschwerde S. 9 f. lit. 2.b und 3.a; vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 3 Ziff. 3; Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerinnen S. 10 Ad 3; kommunaler Zonenplan Siedlung, vom Regierungsrat [letztmals] genehmigt mit RRB Nr. 346 vom 13.3.2001; Erschliessungsplan Pfäffikon, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 583/2005 vom 26.4.2005). Wenn der Regierungsrat auf dieses Argument im regierungsrätlichen Verfahren nicht weiter einging, kann ihm keine Verletzung der Begründungspflicht vorgeworfen werden.

4.4.1 Gemäss Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen. Besteht ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage und würde die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für das Projekt führen, so können gemäss Art. 25 Abs. 2 USG Erleichterungen gewährt werden. Dabei dürfen jedoch (unter Vorbehalt von Art. 25 Absatz 3 USG) die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, a) als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und b) dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Gemäss Art. 7 Abs. 2 LSV gewährt die Vollzugsbehörde Erleichterungen, soweit die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein überwiegendes öffentliches, namentlich raumplanerisches Interesse an der Anlage besteht. Die Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Art. 8 LSV regelt die Emissionsbegrenzung bei der Änderung einer ortsfesten Anlage. Wird eine bestehende ortsfeste Anlage geändert, so müssen die Lärmemissionen der neuen oder geänderten Anlageteile nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 8 Abs. 1 LSV). Wird die Anlage wesentlich geändert, so müssen die Lärmemissionen der gesamten Anlage mindestens so weit begrenzt werden, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Art. 8 Abs. 2 LSV). Als wesentliche Änderungen ortsfester Anlagen gelten Umbauten, Erweiterungen und vom Inhaber der Anlage verursachte Änderungen des Betriebs, wenn zu erwarten ist, dass die Anlage selbst oder die Mehrbeanspruchung bestehender Verkehrsanlagen wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugen. Der Wiederaufbau von Anlagen gilt in jedem Fall als wesentliche Änderung (Art. 8 Abs. 3 LSV). Wird eine neue ortsfeste Anlage geändert, so gilt Artikel 7 LSV (Art. 8 Abs. 4 LSV). Der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen darf im Weiteren nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (Art. 9 lit. a LSV; zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum lärmschutzrechtlichen Begriff der wesentlichen Änderung vgl. Alig/Schärmeli, Die Beurteilung geänderter Altanlagen aus lärmschutzrechtlicher Sicht - Eine kritische Analyse der heutigen Praxis, in: URP 2019 S. 193 ff., S. 196 f. Ziff. 2.1).

Alle nach dem 1. Januar 1985 bewilligten und erstellten Anlagen gelten als neu, auch wenn viele Jahre später über eine Änderung zu befinden ist. Die Bezeichnung einer Anlage als "neu" oder "bestehend" hat keinen Bezug zum Zustand der Anlage im Zeitpunkt des aktuellen Bewilligungsverfahrens (Urteil BGer 1A.195/2006 v. 17.7.2007 Erw. 2.2).

4.4.2 Der UVB legt unter anderem die vorstehend erwähnten rechtlichen Grundlagen dar. Betreffend die Lärmimmissionen führt er aus, dass die Erweiterung des SDC eine Änderung und Erweiterung einer bestehenden Anlage im Sinne von Art. 8 LSV (Emissionsbegrenzungen bei geänderten ortsfesten Anlagen) darstelle. Veränderungen des momentanen Schallpegels einer Schallquelle bis zu 1 dB(A) würden vom menschlichen Ohr im Allgemeinen nicht oder kaum wahrgenommen. Als wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen würden in einem solchen Fall Pegelerhöhungen von 1 bis 2 dB(A) und mehr bezeichnet (S. 35 f. Ziff. 4.5.3).

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrs auf Lärm (und Luft) nimmt der UVB zunächst eine Abgrenzung des Untersuchungsgebietes vor (S. 38 Ziff. 5.2.2; heutiger Standort des SDC und unmittelbare Umgebung sowie die

wichtigsten vom Verkehr des SDC frequentierten Strassen in Pfäffikon und Umgebung, d.h. alle Strassen in diesem Gebiet, auf welchen der vom SDC induzierte Verkehr zumindest in einer Fahrtrichtung einen Anteil von 10% oder mehr aufweist; vgl. S. 40 Ziff. 6.1.1 und S. 54 Ziff. 6.2.1). Des Weiteren werden die lärmempfindlichen Gebäude, welche vom Betriebslärm des SDC potentiell betroffen sein können, lokalisiert (S. 54 Ziff. 6.2.2). Es folgt die Untersuchung des Ausgangszustandes der Lärmimmissionen und alsdann des Zustandes mit erweitertem SDC (S. 55 ff. Ziff. 6.2.3 f.).

Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen (UVB S. 60 ff., Ziff. 6.2.5) führt der UVB zunächst die baulichen und technischen Massnahmen auf (Schalldämmung bei den Lüftungs- und Klimaanlageanlagen und deren Platzierung; Beschränkung der Parkplatzzahl auf 1'595 für die Nutzung des erweiterten SDC; Aufhebung der Aussenparkplätze des Parkplatzes Migros), welche zur Verminderung der Belastung der umliegenden lärmempfindlichen Gebäude durch den Betriebslärm vorgesehen sind. Die Mehrbeanspruchung durch den Verkehr, welcher durch den Betrieb des SDC verursacht werde, sei bei allen untersuchten Abschnitten gering. Die Emissionszunahme betrage im Maximum wenige Zehntel Dezibel. Damit würden die Emissionspegel und entsprechend auch die Lärmimmissionen praktisch nicht verändert. Die Verkehrsumlagerungen durch die neuen Erschliessungsstrassen bewirkten an mehreren Strassen (Gwattstrasse, mittlere Abschnitte der Churerstrasse, der Schindellegistrasse und an Teilen der Schützenstrasse) eine Reduktion der Lärmemissionen um bis rund 2 dB(A).

Der UVB geht des Weiteren auch auf die Hochbrücke und insbesondere den Betriebslärm ein. Die Hochbrücke sei lärmtechnisch als Neuanlage zu beurteilen. Weil das SDC im Jahr 1974 errichtet worden sei, handle es sich um eine bestehende Anlage, womit der Betriebslärm des gesamten SDC die Immissionsgrenzwerte nach Anhang 6 LSV (d.h. Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm, wo für die Empfindlichkeitsstufe III der Planungswert [Tag/Nacht] 60/50, der Immissionsgrenzwert 65/55 und der Alarmwert 70/65 dB[A], beträgt) einzuhalten habe. Die neuen Anlageteile allein hätten die Planungswerte der LSV zu erfüllen; die ausgewiesenen prognostizierten Beurteilungspegel L_r des Betriebslärms lägen sowohl bei tags wie nachts unter den massgebenden Planungswerten (UVB S. 62). Die Lärmimmissionen des bestehenden SDC seien für die untersuchten Empfangspunkte unbedeutend. Damit liege auch der Gesamt-Betriebslärm des SDC unter den massgebenden IGW der ES III, womit die Anforderungen der LSV erfüllt seien.

Da das Grundstück des SDC bei Inkrafttreten der USG bereits im Sinne der LSV erschlossen gewesen sei, hätte die auf das Gebäude einwirkenden Lärmimis-

sionen die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten. Die ermittelten Strassenlärm-Immissionen in den lärmempfindlichen Räumen des erweiterten SDC (Restaurant, Kinderhort, Büros, Aufenthaltsräume) lägen unter dem massgebenden Immissionsgrenzwert, dies selbst unter Vernachlässigung der Lärmminde- rung durch Ausbreitungshindernisse und weitere Einflüsse. Die Anforderungen der LSV seien somit erfüllt (UVB S. 62). Nicht (bzw. nur knapp) gewahrt würden die Planungswerte, sondern nur die Immissionswerte bei den lärmempfindlichen Räumen im erweiterten SDC (UVB S. 59 f.).

4.4.3 Das AFU hat in seiner Beurteilung vom 14. Februar 2013 unter anderem bestätigt, dass die Planungswerte bei den neuen Anlageteilen der erweiterten SDC und die Immissionsgrenzwerte bei den bestehenden Anlagen, welche als wesentlich geänderte ortsfeste Anlagen gälten, gemäss dem UVB eingehalten werden können. Im Sinne der Vorsorge beantragte das AFU gleichzeitig betreffend den Baulärm, den Verkehrslärm und den Betriebslärm weitergehende Massnahmen zur Begrenzung der Betriebslärmemissionen (S. 7 Ziff. 5.9 und S. 10 Ziff. 6.5). Mit seiner Stellungnahme vom 28. November 2018 weist das AFU ergänzend darauf hin (S. 1 unten), dass die Planungswerte der ES III für Betriebsräume gemäss dem UVB (vgl. S. 60 oben) lediglich an der Südfassade (zur A3) am Tag um maximal 3 dB(A) überschritten seien und die betroffenen Räume über eine lärmabgewandte Fassadenseite mit eingehaltenen Grenzwerten natürlich belüftet werden könnten. Ebenso ergänzt das AFU, dass mittlerweile auch geprüft und nachgewiesen wurde, dass die Lärmimmission unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle gemäss der Rechtsprechung liege (Urteil BGer 1C_506/2014 vom 14.10.2015 = BGE 141II 483 [nicht publ.] Erw. 7.1).

4.4.4 Diese umfassenden und differenzierten fachlichen Beurteilungen geben keinen Anlass zu Beanstandungen. Hieran können auch die Vorbringen der Beschwerdeführerin (und ebenso der Beigeladenen, vgl. Vernehmlassung S. 4 f. Ziff. 4 ff.) nichts ändern. Die Beschwerdeführerin untermauert ihre pauschale Auffassung, die Planungswerte im Gestaltungsplan seien erheblich überschritten (Beschwerde S. 10 Ziff. 3.a), nicht mit konkreten Anhaltspunkten. Dies gilt auch für die geltend gemachte Verkehrsbelastung und die Kritik an den dem UVB zugrunde gelegten Verkehrsschätzungen (Beschwerde S. 10 f. Ziff. 3.b f.; Replik S. 2 lit. d; Vernehmlassung der Beigeladenen S. 4 f. Ziff. 5).

4.4.5 Gemäss dem UVB erfolgen mit der Nutzung im Berichtszeitpunkt (2012) durchschnittlich pro Tag 10'700 Fahrten (DTV [durchschnittlicher täglicher Verkehr]) mit Motorfahrzeugen zum und vom SDC. Diese Zahl entspreche der Belastung im Ausgangszustand 2016 ohne Erweiterung. Bei aktuell 1'174 Kundenpark-

felder (Gesamtzahl unter Einschluss der 200 Parkplätze für die Besucher des Alpamare 1'374) entspricht dies einem durchschnittlichen Verkehrspotential SVP (spezifisches Verkehrspotential) von 9.1. Im Betriebszustand 2016 mit erweitertem SDC sollen neu 1'595 Parkfelder (neu also 421; Gesamtzahl unter Einschluss der 200 Parkplätze für die Besucher des Alpamare 1'795) zur Verfügung stehen. Ein proportionaler Anstieg der täglichen Zu- und Wegfahrten sei nicht zu erwarten. Die mehrheitlich geplanten Fachmärkte wiesen aus Erfahrung im Vergleich zur übrigen Kundschaft in den Verkaufsläden eines Einkaufszentrums im Durchschnitt eine deutlich längere Aufenthaltsdauer auf. Parkplätze bei Fachmärkten hätten ein SVP von 5.0. Es werde davon ausgegangen, dass der Zuwachs an täglichen Fahrten höchstens rund 20% betragen werde. Der durchschnittliche tägliche Verkehr werde sich nach der Erweiterung auf höchstens 12'900 Fahrten erhöhen. Das durchschnittliche SVP pro Parkfeld werde künftig auf 8.1 Fahrten pro Tag sinken (S. 27 f. Ziff. 3.5). Der UVB ermittelt das projektbedingte Verkehrsaufkommen differenziert nach Nutzung und Parkplatz-Sektoren (S. 28). Im Beilagenteil zum UVB (Beilagen 3.7.-1 bis 3.9.1, vom 12.12.2011/27.9.2011) werden die detaillierten Verkehrszahlen zu verschiedenen Strassen in einem Untersuchungsperimeter mit einem SDC-Verkehrsanteil von >10% ohne und mit Projekt im Jahr 2016 wiedergegeben.

Der DTV von 10'700 Fahrten basiert auf einer von der Ernst Basler + Partner AG am 1. Juni 2006 im Hinblick auf die Erweiterung des SDC erstellten Studie "Verkehrserhebung", basierend auf Daten aus den Jahren 2004 und 2005. Unter anderem wird auch festgehalten, dass im UVB 1998 das Verkehrspotential des SDC auf gut 12'900 DTV geschätzt worden sei, was rund 20% über dem nunmehr auf Grund der Zählungen geschätzten Wert liege (S. 9 FN 3). Ebenso war der MIV-Anteil im UVB 1998 mit 94% gegenüber effektiv 88.7% zu hoch angenommen worden wie auch der Anteil der Kunden mit längerer Anfahrt, d.h. am linksseitigen Zürichseeufer aus der Region Tuggen bis Thalwil und am rechtsseitigen Zürichseeufer aus der Region Schmerikon bis Küsnacht und Zürcher Oberland mit insgesamt 37% gegenüber effektiv 28% (S. 3 und S. 2).

Der Regierungsrat hat die im UVB angenommene Verkehrszunahme von 20% gestützt auf die Beurteilung AFU, welches diesbezüglich nichts beanstandete, als schlüssig und nachvollziehbar erachtet (angefochtener RRB Erw. 6.7). In seiner Stellungnahme vom 7. Dezember 2017 im regierungsrätlichen Verfahren hatte das AFU dargelegt, dass das Hochrechnen von Verkehrsdaten auf einen künftigen Zeithorizont gängiger Praxis beim Erstellen von Berichten und Gutachten entspreche. Dabei werde von einer realistischen, durchschnittlichen jährlichen Erhöhung der Verkehrsmenge ausgegangen. Dass nach weiteren fünf Jahren nach Erstellung des UVB im Jahr 2012 die Verkehrsmenge im UVB nicht mehr

mit den heutigen Gegebenheiten übereinstimme, sei eine Tatsache. Eine überdurchschnittliche Verkehrszunahme könne aus Sicht des AFU jedoch nicht vorhergesagt werden.

Es besteht für das Verwaltungsgericht kein Anlass, von diesen vorinstanzlichen Beurteilungen abzuweichen. Die ständige Rechtsprechung bestätigt, dass Annahmen über das künftige Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen bzw. Immissionen mit Unsicherheiten behaftet sind (BGE 131 II 470 Erw. 3.3; Urteil BGer 1A.148+152+154+156/2005 vom 20.12.2005 [i.Sa. Obersee-Center Lachen] Erw. 4.4). Dies wird von der vorerwähnten - erheblichen - Überschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens offenkundig bestätigt. Allein mit dem statistischen Anstieg der Anzahl Personenwagen um 2.3% (Vernehmlassung der Beigeladenen S. 4 f. Ziff. 5) lässt sich nicht ableiten, dass vorliegend die Annahme einer jährlichen Verkehrszunahme von 0.9% zu tief gegriffen ist.

In der angenommenen, durch das erweiterte SDC bewirkten Verkehrszunahme sind alle Zufahrten, auch diejenigen über die Hochbrücke, miteingeschlossen. Ebenso lässt sich hinsichtlich der Verkehrszunahme nichts daraus ableiten, dass die Anzahl Parkplätze um mehr als 20% erhöht werden soll (Erhöhung ohne 200 Parkplätze Alpamare um rund 35%, mit Parkplätzen Alpamare um rund 30%). Die Begründung im UVB, dass die Verweildauer auf Parkplätzen bei Fachmärkten höher ist, ist plausibel. Vorliegend macht dieser Anteil rund 2/3 (10'200 m² von neu 15'000 m²) der Erweiterung und im Ergebnis rund 1/4 (10'200 m² von 40'000 m²) des erweiterten SDC aus (vgl. UVB S. 7). Weisen anteilig rund 1'200 Parkplätze gestützt auf die bisherige Frequentierung ein SVP von 9.1 und die rund 400 Parkplätze das bei Fachmärkten übliche SVP von 5.0 auf, resultiert somit das im UVB detailliert (S. 28) ermittelte durchschnittliche SVP von insgesamt rund 8.1 ($(1200 \times 9.1 + 400 \times 5.0) / 1600$). Die rund 1'600 Parkplätze entsprechen auch den Vorgaben des kantonalen Richtplanes vom 8. März 2016. Dieser bezeichnet für grosse verkehrsintensive Einrichtungen, welcher Kategorie das SDC unbestritten zuzurechnen ist, eine maximale Anzahl Parkplätze von 4.2/100 m² Verkaufsfläche als zulässig, wenn die verkehrsintensive Einrichtung mehr als zehn Anbieter (oder weniger als 10'000 m² BGF bzw. 7'000 m² Verkaufsfläche) umfasst (B-7.3 lit. e). Vorliegend ergibt dies maximal rund 1'680 Parkplätze.

4.4.6 Des Weiteren ist bei der gerichtlichen Beurteilung des UVB und des Prüfungsberichts des AFU die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu beachten, wonach nur aus triftigen Gründen vom Ergebnis der Begutachtung der kantonalen Umweltfachstelle abzuweichen ist und im gerichtlichen Rechtsmittelverfahren in

erster Linie zu prüfen ist, ob der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) über den wesentlichen Sachverhalt vollständig Aufschluss gibt, ob seine Beurteilung durch die Fachstelle den Anforderungen einer amtlichen Expertise genügt und ob die für den Entscheid im Hauptverfahren zuständige Behörde aus dem Umweltverträglichkeitsbericht und dessen Beurteilung durch die Fachstelle die zutreffenden Folgerungen gezogen hat (BGE 131 II 470 Erw. 3.1; BGE 124 II 460 Erw. 4b; BGE 119 Ib 254 Erw. 8a; Urteil BGer 1A.191/2003 vom 1.7.2004 Erw. 5.3). Dies ist vorliegend mit Blick auf die strittigen bzw. vorliegend zu beurteilenden Fragestellungen der Fall.

4.5 Soweit die Rügen der Beschwerdeführerin das Koordinationsgebot, den UVB, die Beurteilung der Lärmimmissionen und die diesbezüglichen (Verkehrs-) Grundlagen betreffen, erweist sich die Beschwerde somit als unbegründet.

5.1 Die Beschwerdeführerin rügt, dem Gestaltungsplan hätte die Genehmigung auch versagt werden müssen, weil den beanspruchten Ausnahmen von der zonenkonformen Regelbauweise keine entsprechenden Vorteile gegenüber stünden (Beschwerde S. 11 ff. Ziff. 4; vgl. Replik S. 6 f.; auch Vernehmlassung der Beigeladenen sw. 5 f. Ziff. 7 f.). Die völlig überdimensionierten Gebäude sprengten den Rahmen der baulichen und landschaftlichen Umgebung und wiesen keine gute ortsbauliche Gestaltung auf. Die Architektur könne ein Abweichen von der Regelbauweise nicht rechtfertigen. Die zusätzlichen Verkaufsflächen könnten nicht mit sich selber begründet werden. Die angebliche Verdichtung sei kontraproduktiv, da sie zu mehr Verkehr führe und zusätzliche Erschliessungsanlagen erstellt werden müssten, verbunden mit Lärm- und Abgasimmissionen in einem bereits überlasteten Gebiet; mithin brächten die zusätzlichen Verkaufsflächen erhebliche Nachteile mit sich. Die Behebung des Mangels einer bisher ungenügenden öffentlichen Erschliessung bilde keinen Vorteil, sondern sei lediglich die Erfüllung einer Pflicht; das gelte auch für die Trennung von Fussgänger und Fahrverkehr. Das SDC sei kein Wander- oder Veloausflugsgebiet. Ein umweltfreundliches Heizsystem werde in § 24 Abs. 2 PBG vorausgesetzt; ebenso die Pflicht zum behindertengerechten Bauen. Ein angebliches Mobilitätsmanagement bilde nicht Gegenstand der SBV und könne nicht als Vorteil qualifiziert werden.

5.2.1 § 24 PBG normiert den Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan enthält für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m² Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten werden (Abs. 1 Satz 1 PBG). Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise be-

inhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben (Abs. 2). Vorteile im Sinne von Absatz 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden (Abs. 3). Der Gesuchsteller hat die Realisierbarkeit des Gestaltungsplanes nachzuweisen (§ 25 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [SRSZ 400.111; PBV] vom 2.12.1997).

Gestaltungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates nach § 28 Abs. 2 PBG [Genehmigung kommunaler Nutzungspläne] (§ 30 Abs. 5 Satz 1 PBG).

Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, d.h. es wird für eine kleinere Fläche innerhalb des vom Zonenplan erfassten Gemeindegebietes eine Spezialordnung aufgestellt (Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, ZBI 8/2000, S. 395). Mithin stellt er ein Planungsinstrument dar mit dem Ziel, eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen zu erreichen (vgl. VGE III 2011 118 vom 21.12.2011 Erw. 1.4.1; VGE III 2011 80 vom 23.11.2011 Erw. 3.4 mit Hinweisen auf VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 2.3; VGE 1038/05 vom 29.11.2005 Erw. 1.2, Gisler, a.a.O., S. 394).

5.2.2 Das BauR regelt den Gestaltungsplan in Art. 6 und Art. 53. Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Vorschriften des Kantons und der Gemeinde abweichen können, sofern mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise erreicht werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben (Art. 6 Abs. 2). Der Gemeinderat erlässt die Gestaltungspläne nach § 30 PBG (Art. 6 Abs. 4). Art. 53 BauR lautet wie folgt:

- 1 Zur guten quartier- oder ortsbaulichen Gestaltung und Erschliessung können nach den Grundsätzen von Art. 6 BR in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden.
- 2 Vom Gemeinderat können Ausnahmen gewährt werden, wenn

- a) eine angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung resultiert;
 - b) grössere, zusammenhängende Grünflächen entstehen und die Kinderspielfläche in der Grösse von mindestens 25% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für das Wohnen erstellt werden;
 - c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt sind, Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und mindestens 50% als Unterflurgaragen angelegt werden;
 - d) besondere Massnahmen zur Energieeinsparung getroffen werden;
 - e) preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird oder
 - f) andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.
- 3 Für Gestaltungspläne, welche mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise aufweisen, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Vorschriften bewilligen:
- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer bis zu 10% in den Zonen W4, W3, W2, WG4 und WG3;
 - b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
 - c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände.
- 4 (...).

5.2.3 Im Beschwerdeverfahren kommt dem Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz prinzipiell volle Überprüfungszuständigkeit zu (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Dem steht der Grundsatz, dass den nachgeordneten Planungsträgern der nötige Ermessensspielraum zu belassen ist (vgl. § 15 Abs. 3 PBG), nicht entgegen. Der Regierungsrat hat zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist, freilich im Bewusstsein seiner spezifischen Rolle als kantonale Rechtsmittelinstanz und nicht als kommunale Planungsinstanz. Er hat dann einzuschreiten, wenn die vorgesehene Lösung aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erscheint oder den für die Raumplanung begleitenden Grundsätzen und Planungszielen (auch Richtplanaussagen, welche jedoch auf die Rechtmässigkeit hin überprüfbar sind) nicht entspricht (vgl. VGE III 2013 198 vom 24.4.2014 Erw. 6.2.1 m.w.H.; BGE 131 II 81 Erw. 7.2.1; 127 II 238 Erw. 3b)aa; Aemisegger/Haag, Kommentar RPG, Art. 33 Rz. 55 ff.; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 33 N 64 ff.; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., 2008, S. 529 f.). Soweit der Regierungsrat den Gestaltungsplan nicht als Beschwerde- sondern als Genehmigungsbehörde prüft, ist dagegen zu beachten, dass er seit dem Erlass des PBG 1987 nicht mehr befugt ist, im Rahmen der Genehmigung nach § 28 PBG bei der Prüfung von Plänen und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit und

auf ihre Übereinstimmung mit kantonalen Plänen zusätzlich noch eine Zweckmässigkeitsprüfung durchzuführen. Dies wurde vom Gesetzgeber bewusst gestrichen (vgl. VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 Erw. 2.4; III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 3.2.1 ff.).

5.2.4 Dem Verwaltungsgericht kommt gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP sowie in Beachtung von Art. 110 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG, SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 6 EMRK (SR 0.010) vom 4. November 1950 als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (vgl. VGE III 2008 247 vom 28.7.2009 Erw. 2.2 mit Hinweisen auf BGE 131 II 81 Erw. 6.6; R. Herzog, Art. 6 EMRK und die kantonale Verwaltungsrechtspflege. S. 369 f.; Waldmann/ Hänni a.a.O., Art. 33 N 80a, 81; VGE 1023-1025/04 vom 27.8.2004 Erw. 3.2; 1015/99 vom 19.11.1999 Erw. 4c). Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG wird Genüge getan, wenn einer übergeordneten und von der planfestsetzenden Behörde unabhängigen Beschwerdeinstanz, welche nicht ein Gericht sein muss, volle Kognition zukommt (VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 Erw. 2.4; III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 3.3, je mit Hinweis auf BGE 127 II 238 Erw. 3b)bb).

5.3.1 Die Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplans SDC beansprucht folgende Ausnahmen (vgl. Art. 15 SBV; GRB Nr. 358 vom 28.9.2017 S. 8 Ziff. 1.7.1):

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen von 13.00 m auf 15.00 m im Baubereich A, auf 17.00 m im Baubereich B und auf 19.80 im Baubereich C;
- Erhöhung der maximalen Firsthöhe im Baubereich C von 17.00 m auf 23.80 m;
- Vergrösserung der Gebäudelänge von 60 m auf 120 m im Baubereich A (Ost-West) und auf 132 m (Nord-Süd).

Die Beanspruchung dieser Ausnahmen wird im Erläuterungsbericht mit folgenden Vorteilen begründet (S. 5 Ziff. 2.3):

- a) Der GP SDC ermöglicht ein neues und erweitertes Shopping- und Dienstleistungszentrum mit Anknüpfung an das bestehende Seedamm-Center. Im Zusammenhang mit Alpamare Wasserpark, Seedamm Kulturzentrum, Seedamm Plaza und den umliegenden Gewerbe-, Schul- und Bürobauten entsteht ein attraktives Dienstleistungszentrum mit Arbeitsplätzen, Konsum-, Kultur- und Freizeitangeboten.
- b) Durch die Erweiterung wird der Standort des Seedamm-Centers für die Region gesichert und die Verkaufsnutzungen werden sinnvoll im Gebiet Gwatt konzentriert.

- c) Es wird eine verdichtete Bauweise zur haushälterischen Nutzung der beschränkten Baulandreserven mit Erfüllung der Verdichtungsabsichten nach Art. 35 BR und § 1 Abs. 1 PBG realisiert.
- d) Mit der Realisierung von neuen Erschliessungsbauwerken (Hochbrücke Ost ab Autobahn A3, Bypass West zu Churerstrasse) werden die Fahrwege für die Kunden verkürzt, was zu einer Emissionsreduktion, zu besseren Verkehrsflüssen und zu einer spürbaren Entlastung der bestehenden Verkehrsträger führt.
- e) Der Zugang zum ÖV (Marchbus/ Höfner-Bus) wird für Kunden und Fussgänger durch die günstige Lage der Haupteingänge des neuen Geschäftshauses markant verbessert.
- f) Der Fussgänger- und Fahrverkehr wird getrennt geführt. Die Erschliessungsbereiche für die erweiterte GP-Fläche werden konzentriert und möglichst zusammengefasst.
- g) Über das Areal werden verschiedene neue oder verbreiterte öffentliche Fussgängerführungen (teilweise mit Radstreifen kombiniert) geschaffen und sichergestellt.
- h) 90% der neu erstellten Parkplätze werden in einer Unterniveaugarage realisiert. Damit erhöht sich der Anteil der unterirdischen Parkplätze für Verkaufsnutzungen (inkl. Alpamare) von heute 32% (1374 PP gesamt, davon 443 PP unterirdisch) auf später 62% (1795 PP gesamt, davon 1115 PP unterirdisch) mit dem Erweiterungsprojekt.
- i) Die kantonale Weisung zu verkehrsintensiven Einrichtungen gem. RRB Nr. 797 vom 14. Juni 2006 wird umgesetzt. Die bestehenden und neuen Parkplätze des erweiterten Seedamm-Centers werden bewirtschaftet. Es werden Schrankenanlagen und ein Parkleitsystem erstellt.
- j) Die Neubauten werden durch ein umweltfreundliches Heizsystem versorgt. Die Energieversorgung wird mit Gas oder dem Einsatz von Alternativenergien sichergestellt.
- k) Die Überbauung und die Umgebungsgestaltung werden behindertengerecht gestaltet.
- l) Die Erweiterung des GP SDC entspricht den Zielen des städtebaulichen Konzeptes Pfäffikon für den erweiterten Betrachtungsperimeter Gwatt. Im Rahmen des GP werden diese visionären zukünftigen Ziele bereits heute umgesetzt.

5.3.2 Der Gemeinderat bejahte diese Vorteile, zumal es sich im Wesentlichen um Mehrleistungen handle, welche auch der Öffentlichkeit zu Gute kämen und den Planungs- und Verkehrskonzepten der Gemeinde entsprächen. Die Änderung und Erweiterung des SDC bringe somit auch zahlreiche Vorteile mit sich, die nicht nur im privaten, sondern wesentlich auch im öffentlichen Interesse lägen. Quantitativ und qualitativ wögen die Vorteile die beanspruchten Ausnahmen auf und stünden in einem ausgewogenen Verhältnis. Dabei sei zu berücksichtigen, dass dem Gemeinderat bei der Beurteilung in der Gewerbezone ein Ermessens-

spielraum zustehe, da in den Zonenbestimmungen (Art. 43 Abs. 3 BauR) Ausnahmen möglich seien, sofern die gute Einordnung gegeben sei. Diese Voraussetzung werde mit der gesicherten Qualität und der guten äusseren Erscheinung erzielt. Zudem werde mit der Realisierung der Gestaltungsplanänderung und -erweiterung und den damit verbundenen privaten Erschliessungsanlagen eine spürbare verkehrliche Entlastung für die nahegelegenen Infrastrukturanlagen einhergehen, was ebenfalls einen nicht zu unterschätzenden Vorteil für die Öffentlichkeit darstelle (GRB Nr. 358 vom 28.9.2017 S. 9 Erw. 1.9).

5.4.1 Der Regierungsrat hat keine besondere architektonische Auszeichnung des geplanten Erweiterungsbaus erkennen können. Die gestalterische Qualität des erweiterten SDC gehe nicht über das hinaus, was die ästhetische Generalklausel bzw. das Einordnungsgebot der Grundordnung (§ 56 Abs. 1 PBG; Art. 11 Abs. 1 BauR) für das betreffende Gebiet ohnehin verlange (angefochtener Beschluss Erw. 8.6.3). In dieser Beurteilung trifft sich der Regierungsrat mit der folglich unbehelflichen Rüge der Beschwerdeführerin, die Architektur könne ein Abweichen von der Regelbauweise nicht rechtfertigen. Indes ist den Vorinstanzen beizupflichten, dass der gemäss SBV zulässigen Dimensionierung der Gebäude ihre Schärfe durch die Lage vor dem südlichen Hang und der Autobahn, die ähnlich hohen oder sogar noch höheren Gebäude in der Umgebung sowie die Staffelung und die weitgehend schlanke Verbindung der Gebäude genommen wird (angefochtener Beschluss Erw. 8.6.2; GRB Nr. 358 vom 28.9.2017 S. 8 Erw. 1.7).

Des Weiteren hat der Regierungsrat im Einklang mit der Beschwerdeführerin auch anerkannt, dass die Erweiterung des SDC mit ihren zusätzlichen Anlagen für sich und die Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen, wie einer behindertengerechten Überbauung (§ 57 Abs. 1 f PBG), aber auch die Einhaltung kantonaler Weisungen (vgl. Erläuterungsbericht Vorteil lit. i), keine Vorteile darstellen können (angefochtener Beschluss Erw. 8.7). Das Festhalten an den diesbezüglichen Rügen seitens der Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren zielt mithin ins Leere. Anzuführen ist, dass das geltend gemachte umweltfreundliche Heizsystem (Erläuterungsbericht Vorteil lit. j) keinen Vorteil darstellt. Die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten ist ergänzend zur Notwendigkeit weiterer Vorteile zwingende Voraussetzung, um überhaupt Ausnahmen beanspruchen zu können. Abgesehen davon wurde vorliegend offensichtlich noch kein Entscheid für ein bestimmtes Heizsystem (Gas/Alternativenergien) gefällt wurde.

5.4.2 Der Regierungsrat erkannte jedoch auch verschiedene Vorteile des erweiterten Gestaltungsplanes SDC (angefochtener Beschluss Erw. 8.8). Es betrifft dies namentlich die Platzierung von 90% der neu erstellten Parkplätze in einer

Unterniveaugarage und die getrennte Führung von Fussgänger- und Fahrverkehr. Grundsätzlich ist zwar das Verhältnis der unterirdisch situierten Parkplätze zur Gesamtzahl der Parkplätze massgebend. Im Endzustand werden laut dem Erläuterungsbericht (Vorteil lit. h) indes 1'115 der insgesamt 1'795 Parkplätze unterirdisch angelegt sein. Mit einem von heute 32% auf 62% erhöhten Anteil werden damit die baureglementarisch verlangten mindestens 50% klar (um über 20%) übertroffen. Damit verbunden geht gleichzeitig eine Verbesserung der Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr einher (Vorteile lit. f und g). Mithin durfte der Regierungsrat in dieser planerischen Konzeption zu Recht einen Vorteil erkennen.

Es liegt in der Natur des Gestaltungsplanes für ein Einkaufszentrum bzw. generell für einen Gestaltungsplan in einer Gewerbezone mit Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, dass gesetzliche und baureglementarische Vorteile, welche typischerweise auf Wohn- und gemischte Wohn- und Gewerbebezonen zugeschnitten sind, wie Kinderspielplätze oder preisgünstiger Wohnraum, kaum oder nicht realisiert werden können. Im Vordergrund stehen neben der erwähnten Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr Vorteile, welche unter Art. 53 Abs. 2 lit. f BauR (und § 24 Abs. 3 PBG) subsumiert werden kann, d.h. als Mehrleistungen qualifiziert werden können, welche im öffentlichen Interesse liegen. Als solche Mehrleistung durften die Vorinstanzen zu Recht die mit der Erweiterung des Gestaltungsplanes einhergehende Verbesserung der Verkehrserschliessung anrechnen (angefochtener Beschluss Erw. 8.8; vgl. Erläuterungsbericht Vorteil lit. d). Als Mehrleistung von öffentlichem Interesse darf durchaus auch die mit der Erweiterung des SDC verbundene Realisierung eines entsprechend erweiterten Dienstleistungszentrums im Verbund mit einer entsprechenden Anzahl von Arbeitsplätzen qualifiziert werden (Erläuterungsbericht Vorteil lit. a und b). Dies gilt umso mehr, als Einkaufszentren angesichts des Trends zum Online-Handel ihre frühere Attraktivität eingebüsst haben (vgl. "Trotz Krise entstehen neue Shoppingcenter in der Schweiz" [<https://www.nzz.ch/wirtschaft/trotz-krise-entstehen-neue-shoppingcenter-in-der-schweiz-ld.1487783>]), und entsprechende Investitionen mit einem erheblichen Risiko für die Unternehmungen verbunden sind.

5.5.1 Von drei möglichen verschiedenartigen Ausnahmen gemäss Art. 53 Abs. 3 lit. a-c BauR beansprucht der erweiterte Gestaltungsplan SDC die Vergrösserung der Gebäudehöhen und Gebäudelängen.

Mit Gebäuden von 15 m im Baubereich A und 17 m im Baubereich B wird die baureglementarisch zulässige Gebäudehöhe in der Gewerbezone (und ebenso in der Industriezone 2) von 13 m (Art. 43 Abs. 2 BauR bzw. Art. 44 Abs. 2 [Industriezone]) um 2 m bzw. 4 m überstiegen. Dennoch kann nicht gesagt werden,

dass damit der Charakter der Grundordnung nicht mehr gewahrt wird; insbesondere übersteigt die First- und Gebäudehöhe auch die in der Gewerbezone maximal zulässige Firsthöhe von 17.0 m (Art. 43 Abs. 2 BauR, ebenso in der Industriezone 2 gemäss Art. 44 Abs. 2 BauR) nicht. Fraglich ist hingegen die Wahrung der Grundordnung betreffend die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Baubereich C von 13 m um 6.80 m auf 19.80 m und der Firsthöhe von 17 m auf 23.80 m. Während dadurch die in der Industriezone 1 zulässige Gebäudehöhe von 20 m noch gewahrt bleibt, ist dies bei einer in dieser Zone maximal zulässigen Firsthöhe von ebenfalls 20 m klarerweise nicht mehr der Fall.

5.5.2 Im Verfahren VGE III 2018 169 vom 21. Januar 2019 hatte das Verwaltungsgericht die vom Regierungsrat verneinte Ausnahmegewilligungsfähigkeit eines in der Industriezone 2 gelegenen Bauvorhabens (Bürogebäude) zu prüfen und den regierungsrätlichen Entscheid bestätigt. Mangels hinreichender Grundfläche von 3'000 m² (vgl. § 24 Abs. 1 PBG; Art. 6 Abs. 1 BauR) kam ein Gestaltungsplan in jenem Fall nicht in Frage. Das Bauvorhaben übertraf mit einer Höhe von 20 m die zulässige Gebäudehöhe von 13 m um 7.0 m (womit die Gebäudehöhe der in der Industriezone 1 maximal zulässigen entsprach) und mit 24 m die zulässige Firsthöhe von 20 m um vier Meter. Das Verwaltungsgericht führte unter anderem aus, mit der erwähnten Erhöhung, welche die zulässigen Masse der Industriezone 1 übersteige, werde die Industriezone 2 faktisch zu einer Industriezone 1 aufgezonzt. Ob im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine solche Abweichung von den zulässigen Höhen zugestanden werden könne, sei fraglich (Erw. 4.2.2 mit Hinweis auf VGE III 2016 108 vom 31.1.2017 Erw. 5.4.2 = EGV-SZ 2017 B 8.1 [betreffend die Unzulässigkeit einer faktischen Aufzonung einer W2-Zone in eine W3-Zone]).

5.5.3 Vorliegend hat der Regierungsrat die Beachtlichkeit der Mehrhöhe - wie auch die Vergrösserung (bzw. mehr als Verdoppelung) der Gebäudelänge von baureglementarisch zulässigen 60 m auf 132 m im Baubereich - hervorgehoben. In umfassender Würdigung der konkreten Situation und der eingeschlagenen Richtung der Ortsplanung und -entwicklung hat er die gemeinderätliche Beurteilung geschützt. Er hat dargelegt (angefochtener Beschluss Erw. 9.5), dass das städtebauliche Konzept am Standort des erweiterten Gestaltungsplanes grössere Baukuben vorsieht und das Bürogebäude im Baubereich C im Einklang mit der angedachten Innenentwicklung steht. Mit der Testplanung Pfäffikon Ost sei unter anderem für die verkehrlichen Auswirkungen der Bauvolumina im Gestaltungsplanperimeter SDC ein Mengengerüst festgelegt worden (vgl. Bericht "Testplanung für den Raum Pfäffikon-Ost und Bahnhof - Vertiefungsphase 2015 Revision des Mengengerüsts v3" von Q. _____,

Stadt- und Regionalpartner Zürich, vom 27.5.2016). Mengengerüst (Nutzfläche und Volumina) stimmten mit der übergeordneten Planung überein. Die Mehrhöhe im Baubereich C wie auch die Vergrösserung der Gebäudelänge im Baufeld A seien daher (noch) vertretbar.

5.5.4 Dem städtebaulichen Konzept, an welchem die Vorinstanzen ihre Beurteilung ausrichten, kommt zwar keine Verbindlichkeit zu. Die angesprochene Testplanung hat, soweit ersichtlich, bis anhin weder Eingang in den (nur behördenverbindlichen) Richtplan gefunden noch wurde sie in einer (eigentümergebundenen) Nutzungsplanung umgesetzt. Im kantonalen Richtplan wird denn auch erwähnt, dass zum Zeitpunkt der Richtplanüberarbeitung mehrere Planungen zu möglichen Umstrukturierungsgebieten im Gang seien. Insbesondere die Testplanung Pfäffikon Ost zeige, dass solche Vorhaben im Richtplan verankert werden müssten (kantonaler Richtplan, vom Bundesrat genehmigt am 24.5.2017, B-4, B 4-3, vgl. auch B-9.2 ESP-B "Pfäffikon"; vgl. Richtplantext Anpassungen 2018, Genehmigungseingabe, vom Regierungsrat mit RRB Nr. 289 vom 24.4.2019 erlassen und vom Kantonsrat am 26.6.2019 zur Kenntnis genommen, S. 7 f. B-4.3 [wonach konkrete Massnahmen gestützt auf die Testplanung Pfäffikon Ost in dieser Richtplananpassung noch nicht definiert werden können], vgl. S. 38 B-4, S. 40 B-4.3). Diese Hinweise in der kantonalen Richtplanung sprechen indes immerhin für den wegweisenden Charakter der Testplanungen. Der Gemeinderat durfte daher im GRB Nr. 358 vom 28. September 2017 (S. 8 Erw. 1.7.1) zu Recht auf den kantonalen Richtplan vom 24. Mai 2017 hinweisen, welcher das fragliche Gebiet in Kapitel B-4.3 als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet vorsieht. Zudem hat der Gemeinderat konkret aufgezeigt, dass die vorgesehenen First- und Gebäudehöhen in der Umgebung kein Novum darstellen.

Vor diesem Hintergrund und in Berücksichtigung der gebotenen Zurückhaltung des Verwaltungsgerichts bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen (vgl. vorstehend Erw. 5.2.4) ist die regierungsrätliche Beurteilung zu bestätigen. Die Ausgewogenheit zwischen beanspruchten Ausnahmen und Vorteilen kann noch knapp bejaht werden; die Verhältnismässigkeit bleibt gewahrt (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 9.6 und B.7). Die Beschwerde ist auch in dieser Hinsicht unbegründet. Anzuführen bleibt einerseits, dass der Gestaltungsplan im konkreten Fall nicht das optimale Planungsinstrument darstellt. Andererseits ist es zu bedauern, dass sich der Gestaltungsplan nicht näher zur Ausgestaltung des umweltfreundlichen Heizsystems äussert bzw. sich diesbezüglich nicht in einem Masse festlegt, wie es einer ökologisch ausgerichteten Bauherrschaft gut anstehen würde und womit letztlich ein entscheidender und insbesondere

indiskutabler gewichtiger Vorteil im Sinne des PBG und insbesondere von Art. 53 Abs. 2 lit. d BauR hätte geschaffen werden können.

6.1 Die Beschwerde ist somit gestützt auf und im Sinne der vorstehenden Erwägungen abzuweisen.

6.2 Die Kosten des vorliegenden Verfahrens von Fr. 3'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) sind mithin dem Verfahrensausgang entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.3 Die Beschwerdeführerin hat ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend den beanwalteten Beschwerdegegnerinnen und dem beanwalteten Gemeinderat je eine Parteientschädigung auszurichten (§ 74 Abs. 1 und 2 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens im Falle der Beschwerdegegnerinnen auf Fr. 3'500.-- und im Falle des Gemeinderates auf Fr. 600.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Die ebenfalls beanwalteten Beigeladenen haben den Antrag der Beschwerdeführerin unterstützt, gelten daher als unterliegende Partei und haben folglich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 3'500.-- festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt. Am 16. Januar 2019 hat sie einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Sie hat die Restanz von Fr. 1'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführerin hat den beanwalteten Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'500.-- und der beanwalteten Gemeinde eine solche von Fr. 600.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen Ziff. 4 und 5 (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beigeladenen Ziff. 6 bis 10 (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates (2/R)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz
 - das Sicherheitsdepartement
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - das kantonale Amt für Umweltschutz
 - und das BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 18. Dezember 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 14. Januar 2020