

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 202

Entscheid vom 27. Mai 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Unteriberg**, Waagtalstrasse 27, Postfach 46, 8842 Unteriberg,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Vorinstanzen,
4. **C.** _____ **AG**,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die C. _____ AG (nachstehend Bauherrin) ist Eigentümerin des Grundstücks KTN E. _____ (1'616 m²), F. _____-strasse __, Unteriberg. Am 10. August 2017 hat die Bauherrin beim Gemeinderat Unteriberg ein Baugesuch für den Bau eines Mehrfamilienhauses (MFH) eingereicht, das im Amtsblatt Nr. __ vom _____ (S. _____) publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Hiergegen erhob A. _____ als Eigentümer der östlich ans Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft KTN G. _____ rechtzeitig Einsprache. Auf Verlangen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 28. September 2017 reichte die Bauherrin am 18. Oktober 2017 ergänzende Unterlagen ein, die A. _____ in Kopie zugestellt wurden.

B. Mit Gesamtentscheid vom 24. Januar 2018 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides wies der Gemeinderat mit Beschluss (GRB) Nr. 015/18 vom 16. Februar 2018 die Einsprache ab und erteilte die Bewilligung für die Errichtung des MFH unter Auflagen und Bedingungen (Disp.-Ziff. 1).

C. Gegen diesen GRB Nr. 015/18 erhob A. _____ am 13. März 2018 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Baubewilligungs- und Einspracheentscheid des Gemeinderates Unteriberg v. 16. Februar 2018 (GRB Nr. 015/18) betreffend Baubewilligung für das zur Einsicht aufgelegte und im Amtsblatt Nr. __ v. _____, S. _____, publizierte Bauprojekt (Mehrfamilienhaus, F. _____-strasse __, Unteriberg, KTN E. _____) sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung für das zur Einsicht aufgelegte und im Amtsblatt Nr. __ v. _____, S. _____, publizierte Bauprojekt (Mehrfamilienhaus, F. _____-strasse __, Unteriberg, KTN E. _____) sei zu verweigern.
3. Unter Kostenfolgen zu Lasten der Bauherrschaft und der Vorinstanz.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 764/2018 vom 23. Oktober 2018 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt (...).
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 800.-- zu bezahlen.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 764/2018 (Versand am 30.10.2018) erhebt A._____ mit Eingabe vom 20. November 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz v. 23. Oktober 2018 (RRB Nr. 764/2018) sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Baubewilligungs- und Einspracheentscheid des Gemeinderates Unteriberg v. 16. Februar 2018 (GRB Nr. 015/18) betreffend Baubewilligung für das zur Einsicht aufgelegte und im Amtsblatt Nr. __ v. _____, S. _____, publizierte Bauprojekt (Mehrfamilienhaus, F._____-strasse __, Unteriberg, KTN E._____) sei aufzuheben.
3. Die Baubewilligung für das zur Einsicht aufgelegte und im Amtsblatt Nr. __ v. _____, S. _____, publizierte Bauprojekt (Mehrfamilienhaus, F._____-strasse __, Unteriberg, KTN E._____) sei zu verweigern.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin/Bauherrschaft sowie des Staates.

F. Mit Vernehmlassung vom 28. November 2018 beantragt das Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers, soweit darauf eingetreten werden könne. Ebenso beantragt das ARE am 29. November 2018 die Beschwerdeabweisung unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Den gleichen Antrag stellt auch die Beschwerdegegnerin vernehmlassend am 28. Januar 2019. Der Gemeinderat hat sich nicht vernehmen lassen.

G. Mit Eingabe vom 8. April 2019 äussert sich der Beschwerdeführer zu den Vernehmlassungen. Die Beschwerdegegnerin erklärt mit Schreiben vom 10. April 2019 ihren Verzicht auf eine weitere Stellungnahme, damit das Verfahren nicht noch weiter verzögert werde. Die Vorinstanzen haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Baugrundstück liegt in der Kernzone, im Gewässerschutzbereich A_u und mit rund der Hälfte (nördlicher Bereich) in einer Zone mit Restgefährdung (gelb-weiss gestreift) für Hochwassergefahr/Murgang. Die geplante Baute auf dem rautenförmigen Grundstück hat einen Grundriss von rund 26.5 m (Südost-/Nordwestrichtung) auf 21.0 m (Südwest-/Nordostrichtung) (Plan-Nr. 16-10.00 Katasterplan 1:500 rev. am 4.8.2017). Sie weist ein Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) sowie drei Obergeschosse (OG) und ein Dachgeschoss (DG) auf. Die Zufahrt erfolgt aus nordwestlicher Richtung von der F._____-strasse her

zwischen den Parzellen KTN H._____ und KTN I._____ auf einem ebenfalls Teil des Baugrundstücks bildenden Landstreifen mit einer Breite von rund 4 m und einer Länge von rund 55 m; diese Zufahrt führt direkt zur Rampe in die Tiefgarage im UG. Die Zufahrt weist im nicht überdachten Bereich ein Gefälle von 3% und 10%, im überdachten Bereich ein solches von 15% auf. Im UG sind 28 Parkplätze, wovon fünf hintereinander angeordnete Doppelparkplätze ([entgegen vier Doppelparkplätzen gemäss dem angefochtenen Beschluss Erw. 9.2] 1 und 2, 3 und 4, 5 und 6, 7 und 8, 9 und 10), und zwei Besucherparkplätze vorgesehen (vgl. Plan-Nr. 16-10.02 Grundrisse UG + EG vom 4.8.2017 rev.; entgegen 27 Abstellplätzen gemäss Baubewilligung S. 6 Ziff. 12.3.1 und Vorprüfungsbericht der J._____ AG vom 18.8.2017 S. 5). Ein Besucherparkplatz ist im Freien (in der Nordwestecke bei der Zufahrt) angeordnet; in der Fortsetzung dieses Parkplatzes befindet sich ein Nebenbau/Velounterstand für 31 Velos. In der Mitte der Nordwestseite des Gebäudes befindet sich der Hauseingang zum Treppenhaus und zum Lift. Das EG und analog das 1. bis 3. OG umfassen je fünf Wohnungen (jeweils 2 x 2 ½-, 2 x 3 ½- und eine 4 ½-Zimmerwohnung), das DG 2 5 ½-Zimmerwohnungen (vgl. Plan-Nr. 16-10.02 Grundrisse UG + EG und Plan-Nr. 16-10.03 Grundrisse 1.-3. OG 1 DG, beide Pläne 1:100 und vom 4.8.2017 rev.). Das Dach ist als Kreuzgiebel ausgestaltet (vgl. Plan-Nr. 16-10.01 Fassaden + Schnitte 1:100 vom 4.8.2017 rev.).

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss die Rügen des Beschwerdeführers wie folgt geprüft und als unbegründet beurteilt:

- Die Kernzone lasse eine ausschliessliche Wohnnutzung einer Baute zu (Erw. 1.2).
- Der Schattenwurf des K._____waldes und eine allenfalls fehlende direkte Sonneneinstrahlung während der Wintermonate könne kein Bauverbot rechtfertigen (Erw. 2.1 f.).
- Die Überbauungsziffer (ÜZ) werde gewahrt. Bei der Zufahrt zur Tiefgarage handle es sich um eine Hauszufahrt, die von der anrechenbaren Landfläche nicht in Abzug zu bringen sei (Erw. 3.1 ff.).
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe werde allseitig gewahrt. Das gewachsene Terrain gehe aus den Plänen hervor. Die Höhe des Giebeldreiecks sei bei einer Giebelfassade nicht anzurechnen, was unabhängig davon gelte, ob Giebeldreiecke auf allen Seiten (Kreuzgiebel) vorkämen oder nicht (Erw. 4.1 ff.).
- Es sei nachvollziehbar, dass der Gemeinderat in einer Gesamtbetrachtung zum Schluss gekommen sei, dass sich das Bauvorhaben trotz seiner Dimen-

sionierung und trotz des Kreuzfirsts in genügendem Mass in die Umgebung einordne (Erw. 5.5).

- Der mittlere Grundwasserspiegel liege mit 919-920 m ü. M. rund 4 m unter dem tiefsten Gebäudeteil (Liftschacht); der Grundwasserbereich werde durch den Aushub nicht tangiert (Erw. 6.1). Besondere Massnahmen seien aus Sicht des Hochwasserschutzes nicht erforderlich (Erw. 6.2).
- Der Standort des Flüssiggasdruckbehälters sei planerisch ausgewiesen; der Gefährdungsgrad sei gemäss dem Gutachten des L. _____ vom 27. Oktober 2017 als klein einzustufen (Erw. 7.1 f.).
- Der Flächenbedarf für die Kinderspielflächen sei korrekt ermittelt worden und sei hinreichend ausgewiesen (Erw. 8.2). Betreffend die Besonnung gälten die Ausführungen zum Schattenwurf/zur fehlenden Sonneinstrahlung (Erw. 8.3).
- Für Motorfahrzeuge und Velos stünden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstellplätze zur Verfügung (Erw. 9.2 f.).
- Die Garageneinfahrt halte die zulässige Neigung ein (Erw. 10.2).
- Im Beurteilungsgebiet bestünden bei einem Bedarf von 1'698 Schutzplätzen deren 2'075. Der Nachweis hinreichender Schutzplätze sei somit erbracht (Erw. 11.2).
- Den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) vom 13. Dezember 2002 und den diesbezüglichen kantonalen Anforderungen des kantonalen Rechts (§ 57 Abs. 2 f. des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987) werde das Bauvorhaben gerecht (Erw. 12.1 ff.).

2.2 Der Beschwerdeführer hält im Wesentlichen an den im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vorgebrachten Rügen fest.

2.3 Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung den Beizug der J. _____ AG sowie deren (drei) Beurteilung(en) erwähnt und auch festgehalten, dass diese Mängel festgestellt habe, welche durch die Bauherrschaft behoben worden seien (S. 1 Sachverhalt lit. C; vgl. Auszug aus GR-Protokoll vom 11.9.2017 S. 2 f. Erw. 1; Bericht "3. Prüfung Baugesuch [...]" der J. _____ AG vom 18.8.2017, in: RR-act II/02/Baugesuchseingabe Bauherrschaft 1).

Bei dieser Sachlage leitet der Beschwerdeführer aus seiner Rüge, die von der J. _____ AG festgestellten Mängel seien ihm nicht bekannt (Beschwerde S. 4 Ziff. II.A.1), zu Recht nichts zu seinen Gunsten her.

3.1.1 Der Beschwerdeführer bringt vor, dass eine Baute mit ausschliesslicher Wohnnutzung in der Kernzone nicht zonenkonform sei. Auch die Wohn- und Ge-

werbezone verlange eine Durchmischung der Nutzungen; weshalb dies in der Kernzone nicht so sein soll, sei nicht ersichtlich. Unterschiede gebe es auch hinsichtlich der notwendigen Anzahl der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze. Mit einer reinen Wohnnutzung könnten die in der Kernzone strengeren Vorschriften umgangen werden. Die Einrichtung mässig störender Betriebe werde durch eine reine Wohnnutzung faktisch verunmöglicht. Die Auslegung von Art. 37 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 3. März 2002 stütze die Auslegung des Beschwerdeführers (S. 4 f. Ziff. II.B.1; vgl. Stellungnahme vom 8.4.2019 S. 1 und 2).

3.1.2 Die Kernzone ist vor allem für Wohn-, Laden-, Gewerbe-, Geschäfts- und Gastgewerbebauten bestimmt (Art. 37 Abs. 1 BauR). In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben Wohnbauten nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen (Art. 39 Abs. 1 BauR). In der Wohn- und Gewerbezone "Dräck" beträgt der Gewerbeanteil mindestens 30%. Reine Wohnnutzungen sind nicht zugelassen (Art. 39 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauR).

Für die Kernzone stellt das Baureglement im Gegensatz zur Wohn- und Gewerbezone keine spezifischen Bestimmungen über den Nutzungsanteil auf, wie der Gemeinderat richtig festhält (Baubewilligung S. 4 Ziff. 10.3.1). Aus Wortlaut und Systematik ist daher zu schliessen, dass in der Kernzone eine ausschliessliche Wohn-, aber auch eine ausschliessliche Laden-/Geschäftsnutzung zulässig ist. Nachvollziehbar und überzeugend ist auch der Hinweis des Gemeinderates auf die historische Entwicklung, wonach die Gebäude in der Kernzone vor der Einführung der Ortsplanung und des Baureglements zu unterschiedlichen Nutzungszwecken erstellt worden seien, mittlerweile jedoch die Wohnnutzung überwiege (Baubewilligung S. 5 Ziff. 10.3.2). Die Beschwerdegegnerin bezeichnet mit der Vernehmlassung vom 28. Januar 2019 (S. 2 Ziff. 1) ohne Anspruch auf Vollständigkeit konkret eine Vielzahl von reinen Mehrfamilienhäusern in der Kernzone. So wurde mit VGE III 2015 170 vom 27. Januar 2016 (dem damals durch einen Drittanwalt vertretenen Beschwerdeführer bekannt) eine Baubewilligung bestätigt, mit der auf der Nachbarparzelle KTN I. _____ ebenfalls ein MFH mit ausschliesslicher Wohnnutzung bewilligt worden war. Das Verbot einer reinen Wohnnutzung würde mithin sowohl mit der Eigentumsfreiheit wie auch insbesondere mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz kollidieren.

3.2.1 Der Beschwerdeführer macht im Zusammenhang mit der gerügten ausschliesslichen Wohnnutzung auch geltend, diese Fragestellung werde durch die extreme Schattenlage akzentuiert, was sich mit einer ausschliesslichen Wohnnutzung schlecht verträge; die Wohnhygiene sei damit nicht gewährleistet. Das Grundstück des Beschwerdeführers verfüge immerhin über eine kurze Beson-

nung. Der Regierungsrat habe den beantragten Augenschein nicht durchgeführt und somit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt (S. 5 f. lit. b). Es müsse mit Fug und Recht die Frage gestellt werden, ob das Baugrundstück überhaupt für eine (reine) Wohnnutzung tauglich sei. Da auf Stufe EG während eines halben Jahres keine Besonnung stattfinde, werde auch das baureglementarische Erfordernis (Art. 16 BauR) besonderer Kinderspielplätze nicht erfüllt (S. 7 lit. c).

3.2.2 § 54 Abs. 2 PBG verlangt, dass Bauten und Anlagen den Regeln der Baukunde und den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen müssen. Gemäss Art. 14 BauR ist bei der Stellung der Wohnbauten auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen. Besonnte Kinderspielplätze sind abseits vom Verkehr anzulegen (vgl. Art. 16 Abs. 1 BauR).

3.2.3 Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung anerkannt, dass die Gemeinde "bezüglich Besonnung durch seine spezielle topografische Lage gegenüber anderen Gemeinden nicht bevorzugt wird". Das Gebiet zwischen der M. _____-strasse, der N. _____ und der F. _____-strasse sei - bedingt durch die Erhebung K. _____-wald im Süden - wohl etwas stärker betroffen als andere Bauzonen. Ob nun effektiv während rund drei Monaten bzw. sechs Monaten kein Sonnenstrahl auf das Grundstück falle, werde vom Einsprecher (d.h. Beschwerdeführer) nicht schriftlich belegt. Einzelne Wohnungen unterlägen keiner direkten Besonnung (Baubewilligung S. 5 f. Ziff. 11.3.1 f.).

Der Regierungsrat hat diese Beurteilung (sinngemäss) bestätigt. Es ist ihm beizupflichten, dass sich aus den gesetzlichen Bestimmungen kein Bauverbot für Wohnungen ableiten lässt. In (stark) hügeligem und im bergigen Gebiet ist es nicht selten, dass während einer mehr oder weniger langen Zeitspanne auf Wohnbauten kein direktes Sonnenlicht fällt. Für den Kanton Schwyz verweist die Beschwerdegegnerin beispielsweise auch auf die Gemeinden Muotathal, Innerthal und Riemenstalden (Vernehmlassung S. 3 Rz. 3). Diese natürlichen Gegebenheiten sind zwangsläufig zu respektieren. Art. 14 BauR wird dieser Tatsache gerecht, indem (wie auch von Art. 27 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Muotathal vom 25.11.2012) (nur) eine Rücksichtnahme auf die Besonnung und Belichtung verlangt wird. Vom Fehlen einer direkten Besonnung während einer bestimmten Zeitspanne dürften in Unteriberg zweifelsohne jedenfalls auch die direkt um die Bauparzelle liegenden Grundstücke, so auch dasjenige des Beschwerdeführers, betroffen sein. Ob die betroffenen Gebäude eine oder mehrere Wohnungen aufweisen, kann dabei keinen Unterschied machen. Dabei spielt es grundsätzlich auch keine Rolle, ob die Schattenzeit drei Monate oder mehr oder weniger dauert. Der Argumentation des Beschwerdeführers betreffend die Tauglichkeit des Baugrundstückes zu Wohnzwecken zu folgen, hiesse mithin im End-

effekt, die Rechtmässigkeit der Zuordnung des fraglichen Gebietes zur Wohnzone grundsätzlich in Frage zu ziehen, was kaum den Intentionen des Beschwerdeführers entsprechend dürfte. Ein Augenschein kann diesbezüglich - wie auch hinsichtlich der übrigen Rügen - keine weitergehenden Erkenntnisse bringen; das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde (und wird) nicht verletzt.

3.2.4 Ein Gleiches gilt auch hinsichtlich der Besonnung der Kinderspielfläche. Diesbezüglich kommt zum einen hinzu, dass Kinderspielplätze in der Winterzeit aus klimatischen und meteorologischen Gründen in der Regel nicht oder nur selten frequentiert werden. Zum andern ist das Erfordernis einer grundsätzlich guten Besonnung insofern zu relativieren, als gerade Kinder im Vorschulalter - welche zu den hauptsächlichen Nutzern der Spielfläche gehören dürften - die pralle Sonne nach Möglichkeit vermeiden sollten.

3.3.1 Weiter rügt der Beschwerdeführer, die Kinderspielplätze sollten 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen. Auch die Situierung des Kinderspielplatzes neben der Tiefgarageneinfahrt sei aus Sicherheits- und Immissionsgründen alles andere als ideal. Zudem werde die Erschliessung der Bauparzelle der O._____ am Spielplatz vorbeiführen (S. 7 f. Ziff. 2). Überdies werde bei der Berechnung der massgebenden Gebäudegrundfläche ein "Geheu" angestellt: einerseits habe die J._____ AG eine anrechenbare Gebäudegrundfläche von 2'128 m² festgestellt, andererseits werde bei der Berechnung der Abstellplätze von 2'349.48 m² ausgegangen, womit der Kinderspielplatz mindestens 352.42 m² umfassen müsste, was nicht der Fall sei (S. 8 lit. c; vgl. Stellungnahme vom 8.4.2019 S. 1 f.).

3.3.2 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern ab mindestens fünf Wohnungen, Ferienhaussiedlungen, Ferienheimen, Massenlagern und dergleichen sind besonnte Kinderspielplätze abseits vom Verkehr anzulegen. Ihre Grösse soll 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 33 BauR betragen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen bewilligen (Art. 16 Abs. 1 BauR). Die anrechenbare Geschossfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume sowie die dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Aussenmauern werden nicht angerechnet (Art. 33 BauR).

3.3.3 Der aktenkundige Plan Nr. 16-10.08 vom 4. August 2017 (rev.) weist eine anrechenbare Geschossfläche von 4 x 437.96 m² (EG und 1.-3. OG) sowie 376.56 m² (DG), total 2'128.40 m² aus. 15% hiervon ergeben eine Fläche von

319.26 m². Die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze basiert auf einer anderen Grundlage (vgl. nachstehend Erw. 3.4.1 ff.).

Der Plan Nr. 16-10.02 (Grundrisse UG+EG) vom 4. August 2017 (rev.) weist einen "Kinderspielplatz = Restfläche (Grünfläche 397.55 m²)" aus. Bei dieser Restfläche handelt es sich um die den Südteil des MFH umlaufende Fläche, beginnend in der Mitte der Westseite bis in den Nordbereich der Ostseite. Als Spielgerät vorgesehen ist einzig ein Sandkasten in der Südwestecke.

Die Definition einer "Restfläche" als Kinderspielplatz und diese konkrete Anordnung kann kaum als ideale Umsetzung eines Kinderspielplatzes erachtet werden. Das vorliegende Bauvorhaben unterscheidet sich insofern nicht von der gerichtsnotorischen Feststellung, dass bei einer Vielzahl von Überbauungen als Kinderspielplätze die baulich kaum oder nicht nutzbaren (Rest-)Flächen definiert werden. Eine idealere Anordnung wäre indessen zwangsläufig verbunden mit einer Redimensionierung der Grundfläche des MFH, was wiederum mit der (paradoxen) Folge verbunden wäre, dass eine geringere anrechenbare Geschossfläche, gleichzeitig also eine schlechtere und dem Postulat verdichteten Bauens gegenläufige Ausnützung resultieren würde und entsprechend eine kleinere Kinderspielplatzfläche notwendig würde. Bei der getroffenen Lösung ist die Anordnung im südlichen Bereich als vorteilhaft zu würdigen, zumal angesichts der vom Beschwerdeführer gerügten Schattenlage der Bauparzelle. Diesbezüglich ist anzufügen, dass die J. _____ AG mit dem (dritten) Vorprüfungsbericht vom 18. August 2017 dem baureglementarischen Erfordernis besonderer Kinderspielplätze dadurch Rechnung getragen hat, dass sie nur die südöstlich und südwestlich des Gebäudes gelegenen Spielflächen (Bereich Sandkasten bis Bereich Propangastank) berücksichtigt hat (S. 3). Diese Fläche von 339 m² übertrifft die geforderte Fläche von 319 m² ebenfalls noch mit Reserve.

Der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Sicherheitsproblematik angesichts der Lage der Spielfläche bzw. des Sandkastens in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt hat der Regierungsrat die Ummantelung der Einfahrtsrampe sowie die Hecke und den Sitzplatz der Wohnung 1.5 (3 ½-Zimmer-Wohnung im Nordwestteil des EG) entgegengehalten (angefochtener Beschluss Erw. 8.3; vgl. Plan Nr. 16-10.01 Fassaden + Schnitte vom 4.8.2017 rev. [besonders Süd- und Westfassade]). Die J. _____ AG hat den Weg zum Spielplatz auf der Westseite namentlich wegen der Nähe zur Tiefgarageneinfahrt (und der Notwendigkeit der Querung der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage) als ungeeignet erachtet und auch das Fehlen eines direkten Zugangs aus dem Gebäude bemängelt (Vorprüfungsbericht vom 18.8.2017 S. 4). Hingegen hat die J. _____ AG auch den langgestreckten Weg entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze erwähnt.

Zwar scheint auch diese Erschliessung des Kinderspielplatzes nicht optimal, zumal dieser Weg eng an Sitzplätzen dreier Wohnungen vorbeiführt. Entscheidend ist jedoch, dass die gefahrlose Erreichbarkeit der Kinderspielfläche(n) gewährleistet ist.

3.4.1 Nach Auffassung des Beschwerdeführers ist auch die Anzahl der vorgesehenen Fahrzeugabstellplätze völlig ungenügend. Für die Kernzone dürfe angesichts der Zweckbestimmung der Zone nicht auf die für Wohnbauten gültige VSS-Norm abgestellt werden. Es müssten mindestens 45 Fahrzeug- und Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Auszugehen sei vom zonengerechten Sollzustand und nicht von einer reinen Wohnnutzung. Rechtswidrig seien namentlich die bloss zwei Besucherparkplätze für 66 Wohnungen, die zudem für Besucher nicht erreichbar in der Tiefgarage vorgesehen seien. Unpraktisch und de facto ungenügend seien die hintereinander angeordneten Parkplätze. Die Zufahrt und Rampenneigung mit einem Gefälle von 15% sei ebenfalls nicht bauregelkonform (S. 8 f. Ziff. 3.a ff.; vgl. Stellungnahme vom 8.4.2019 S. 3).

3.4.2 Art. 19 BauR regelt die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder. Sofern der Autoverkehr nicht allgemein verboten ist, sind bei allen Neubauten Autoabstellplätze zu schaffen. Sie sind ausserhalb des Strassenbereiches auf privatem Grund zu erstellen. Entsteht bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen ein Mehrbedarf an Abstellflächen, so besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang dieses Mehrbedarfs (Abs. 1). Der Gemeinderat setzt die Zahl der Garagen, Einstell- und Abstellplätze unter Berücksichtigung folgender Richtlinien und des voraussichtlichen Bedarfs fest (Abs. 2): bei Wohnbauten nach der jeweils gültigen VSS-Norm (lit. a); bei Gewerbe-, Geschäfts- und Verwaltungsbauten pro 50 m² anrechenbare Geschossfläche gemäss Art. 33 ein Abstellplatz (lit. b); bei Hotels und Restaurationsbetrieben nach der jeweils gültigen VSS-Norm (lit. c). Garagenvorplätze gelten als Abstellplätze; davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken Dritter oder zu Sammelgaragen (Abs. 3). Bei Mehrfamilienhäusern (sowie bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten) sind zudem für Fahrräder mindestens gleichviel Abstellplätze vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt (Art. 19 Abs. 7 BauR).

3.4.3 Es besteht kein Grund, entgegen dem Baugesuch für ein MFH mit reiner Wohnnutzung von einer Gewerbe- oder ähnlichen Baute auszugehen. Für die Anwendung eines (fiktiven) Sollzustandes besteht kein Raum. Sollte allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ein Umbau in eine gemischte Gewerbe- bzw. Ge-

schäfts- und Wohnbaute erfolgen, müsste auch die Anzahl Parkplätze nach der entsprechenden Bestimmung (Art. 19 Abs. 2 lit. b BauR) neu ermittelt werden.

Für Wohnbauten verweist das Baureglement auf die VSS-Norm. Hiervon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass. Die Bauherrschaft hat (in Anwendung der VSS-Norm 641 290) eine massgebliche Bruttogeschossfläche (BGF) von 2'349.48 m² errechnet (Plan-Nr. 16-10.07 PP-Berechnung gemäss VSS vom 4.8.2017 rev.). Ziff. 9.1 der VSS-Norm 640 281 sieht für Wohnnutzungen im Normalfall ein Parkfeld pro 100 m² BGF vor oder ein Parkfeld pro Wohnung sowie zusätzlich für Besucher 10 % der Bewohner-Parkplätze. Mithin sind - auf der Basis der Fläche - 23 Parkplätze zuzüglich 3 Besucherparkplätze einzuplanen. Die für die Bewohner erforderliche Parkplatzzahl wird mit 28 Parkplätzen (vgl. vorstehend Erw. 1) somit selbst dann gewahrt, wenn die hintereinander angeordneten Parkplätze nur als einfache Parkplätze betrachtet werden (vgl. vorstehend Erw. 1). Allfällige mit dieser Anordnung verbundene Unannehmlichkeiten werden die Nutzer/Eigentümer der jeweiligen Parkplätze in Kauf zu nehmen haben. Soweit der Beschwerdeführer von 66 Wohnungen spricht (S. 9 oben), muss es sich um ein Versehen handeln. Über die baureglementarisch geforderte Anzahl an Abstellplätzen geht der Velounterstand für 31 Velos (vgl. vorstehend Erw. 1) hinaus.

Ebenso sind drei Besucherparkplätze vorgesehen. Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen in der Tiefgarage ist durch das automatische Garagentor gewährleistet. Weder der kantonale noch der kommunale Gesetzgeber machen betreffend die Platzierung eine Unterscheidung zwischen privaten Abstellplätzen (für die Eigentümer oder Mieter) einerseits und solchen für die Besucher andererseits. Eine Situierung der Besucherparkplätze in der Tiefgarage, was heutzutage nicht mehr ganz ungewöhnlich ist, kann daher nicht verweigert werden. Die beiden Besucherparkplätze in der Tiefgarage werden vorliegend zudem im Eingangsbereich der neuen Tiefgarage eingerichtet (vgl. Plan-Nr. 16-10.02 Grundrisse UG + EG vom 4.8.2017 rev.). Indes empfiehlt es sich, mit einem Schild auf die Situierung zweier Besucherparkplätze in der Tiefgarage (und die automatische Öffnung der Tiefgarage) hinzuweisen (vgl. VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 2.3.1 ff.; zur Sicherstellung der Zugänglichkeit von Besucherparkplätzen in einer Tiefgarage vgl. auch VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 Erw. 6.3). Denn direkt anfahrbare oberirdische Besucherparkplätze werden bevorzugt (vgl. VGE III 2017 226 vom 30.5.2018 Erw. 5.2.4) und der einzige Aussenbesucherparkplatz dürfte bei 22 Wohnungen erfahrungsgemäss häufig besetzt sein.

3.4.4 Strassenein- und -ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sichtweite darf weder durch Pflanzen, Bauten,

Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen behindert werden (Art. 20 Abs. 1 BauR). Garagenausfahrten dürfen im Freien höchstens 10% Neigung, im Gebäudeinnern oder beheizt max. 15% Neigung aufweisen. Diese ist 3 m vor dem Strassenrand auf max. 3% zu reduzieren (Art. 20 Abs. 2 BauR).

Die Garagenein-/ausfahrt (vgl. vorstehend Erw. 1) entspricht grundsätzlich den baureglementarischen Vorgaben. Die J. _____ AG hat überdies die Vereinbarkeit der Garagenein-/ausfahrt mit der VSS-Norm SN 640 291a überprüft und bejaht (Vorprüfungsbericht vom 18.8.2017 S. 10).

Indes geht aus den Planunterlagen (Plan-Nr. 16-10.01 Fassaden + Schnitte, Plan-Nr. 16-10.02, Grundrisse UG + EG, beide vom 4.8.2017 rev.) nicht mit hinreichender Klarheit hervor, wo das Garagentor positioniert werden soll. Damit sich der Bereich der Garageneinfahrt mit einer Neigung von max. 15% auch effektiv im Gebäudeinnern befindet, ist daher die Baubewilligung mit der Auflage zu verbinden, dass das Garagentor vor dem bzw. jedenfalls beim Übergang der Neigung von 10% zu 15% positioniert wird.

3.5.1 Der Beschwerdeführer rügt weiter, in der Kernzone gelte eine Überbauungsziffer von 30% (Art. 35 Abs. 2 BauR). Ob diese eingehalten sei, bleibe unklar. Von der Grundstücksfläche von 1'616 m² sei die massive Fahrbahnfläche in Abzug zu bringen, womit das Bauvorhaben die zulässigen Dimensionen sprengt (S. 10 Ziff. 4.a). Die Tiefgaragenerschliessung sprengt erstens qualitativ und quantitativ eine blosser Hauszufahrt, und zweitens werde auch nicht direkt auf das Haus zu- bzw. vor dieses gefahren. Die Vorinstanzen übersähen überdies, dass die Zufahrt auch der Erschliessung der Nachbarparzelle KTN H. _____ diene (S. 10 Ziff. 4.b; vgl. Stellungnahme vom 8.4.2019 S. 2).

3.5.2 Die Überbauungsziffer bestimmt das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudegrundfläche und der anrechenbaren Landfläche (Art. 25 Abs. 1 BauR). Als anrechenbare Gebäudegrundfläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf das Grundstück. Nicht zur anrechenbaren Gebäudegrundfläche zählen unter anderem offene Balkone bis zu 1.5 m Ausladung (Art. 25 Abs. 2 erstes Lemma BauR). Die anrechenbare Landfläche ist die überbaubare Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Parzellen in der Bauzone. Nicht angerechnet werden unter anderem die für die Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche sowie projektierte Verkehrsanlagen, soweit es sich nicht um Hauszufahrten handelt (Art. 25 Abs. 3 erstes und zweites Lemma BauR).

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können einerseits private Hauszufahrten durchaus auch mehrere Liegenschaften erschliessen, andererseits

kann eine Liegenschaft auch über zwei Hauszufahrten verfügen, ohne dass diese Zufahrten ihre Qualifikation als Hauszufahrt verlieren (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_667/2017 vom 18.6.2018 i.Sa. W. vs. Gemeinderat Arth Erw. 6.4 und 7).

3.5.3 Ob allenfalls ein zweites Grundstück über die Zufahrt zur Bauliegenschaft (mit-)erschlossen wird, muss der Qualifikation als blosser Hauszufahrt folglich nicht schädlich sein. Abgesehen davon grenzt das Grundstück KTN H. _____, das in der Zone für öffentliche Bauten liegt, an die P. _____-strasse an, was eine allfällige zukünftige Erschliessung über das Baugrundstück unwahrscheinlich macht (vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 2 Ziff. 3). Ebenso wenig kann die Qualifikation als Hauszufahrt grundsätzlich von der Dimensionierung und der Anzahl Wohnungen eines Gebäudes abhängen. Insbesondere aber führt die Zufahrt vorliegend ausschliesslich über das Baugrundstück, ist privat und endet auf dem Baugrundstück bzw. mündet in die Tiefgarage (vgl. vorstehend Erw. 1). Nicht erforderlich für die Qualifikation als Hauszufahrt ist eine Vorfahrt unmittelbar vor den eigentlichen Hauseingangsbereich. Für die Ermittlung der Überbauungsziffer haben die Vorinstanzen daher zu Recht auf die gesamte Landfläche von 1'616 m² abgestellt.

3.5.4 Mit dem Plan-Nr. 16-10.05 (Überbauungsziffer, vom 4.8.2017 rev.) wird die anrechenbare Gebäudefläche visualisiert und ohne weiteres nachvollziehbar ermittelt. Die anrechenbare Gebäudegrundfläche ist mit hellblauer Farbe gekennzeichnet, womit insbesondere auch die bei den beiden Balkonen auf der Südseite des Gebäudes über 1.5 m hinausgehenden und somit anrechenbaren Ausladungen (5.09 m x 0.4 m entsprechend 2.04 m² sowie 5.55 m x 1.0 m entsprechend 5.55 m²) gekennzeichnet werden. Mit der Gebäudefläche von 477.12 m² (ohne Balkone) ergibt sich folglich eine anrechenbare gesamte Gebäudefläche von 484.71 m², womit die in der Kernzone geltende Überbauungsziffer von 30 % (Art. 35 Abs. 2 BauR) entsprechend 484.80 m² mit 29.995 % noch gewahrt wird.

3.6.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, die Einhaltung der Gebäude- und Firsthöhe lasse sich mangels rechtsgenügenden Nachweises des gewachsenen Terrains, das von einer unabhängigen Fachstelle aufzunehmen sei, nicht ermitteln. Klar scheine, dass mit der zweigeschossigen Mansardenwohnung die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde. An der Ostfassade werde bei einer Gebäudehöhe von 16.93 m der Grenzabstand von lediglich sechs Metern verletzt. Bei einer Fassadenlänge von 23 m und einer zweigeschossigen Mansarde könne nicht mehr von einem unmassgeblichen Giebel gesprochen werden. Beim geplanten Kreuzgiebel erscheine es als Rechtsumgehung und Aushöhlung der

Vorschriften über die Gebäudehöhe, dies einfach am Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachhaut anzusetzen (S. 12 Ziff. 6.a).

3.6.2 In der Kernzone gilt eine Gebäudehöhe von 12 m und eine Firsthöhe von 17 m (Art. 35 Abs. 2 BauR). Als Gebäudehöhe gilt gemäss § 60 Abs. 2 PBG das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Nicht berücksichtigt werden die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden (§ 60 Abs. 3 lit. a PBG), Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen (lit. b) sowie Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind (lit. c). Bei Dachneigungen über 45° wird das Mehrmass, das sich bei einem 45° geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet (§ 60 Abs. 4 PBG). Diese für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlichen Messweisen (vgl. § 31 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997) finden sich auch in Art. 26 Abs. 1 bis 3 BauR.

Mit (dem Beschwerdeführer bekannten) VGE III 2015 170 vom 27. Januar 2016 betreffend die Baubewilligung auf der nordwestlich ans vorliegende Baugrundstück angrenzenden Parzelle KTN I. _____ hat das Verwaltungsgericht Folgendes ausgeführt:

2.3 Einerseits ist vorab festzuhalten, dass sich den zitierten gesetzlichen Grundlagen keine Anhaltspunkte dafür entnehmen lassen, dass die Zahl der (Voll-) Geschosse wie auch die Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschoss und entsprechend ebenso die Zahl allenfalls zulässiger Geschosse im Bereich der vertikalen Ausdehnung eines Daches bei der Bemessung der Gebäudehöhe eine Rolle spielen (anders als beispielsweise im Kanton Zürich, dessen Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht [Planungs- und Baugesetz; SRZH 700.1] vom 7.9.1975 in § 278 Abs. 1 die zulässige Gebäudehöhe durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt, wobei das geringere Mass entscheidend ist); die Kernzone kennt überdies keine Begrenzung der Geschosszahl. Die Zweigeschossigkeit des Dachgeschosses spricht nicht gegen einen Schnittpunkt Fassade/Dachhaut zur Bemessung der Gebäudehöhe; einer allfälligen gestalterischen Wirkung dieser Zweigeschossigkeit ist allenfalls im Rahmen des Einordnungsgebotes Rechnung zu tragen. Andererseits ist unbestritten, dass das geplante Kreuzgiebeldach mit einer Neigung des Dachfirstes von 20° in Längsrichtung und 45° in Querrichtung der baureglementarisch normierten Ortsüblichkeit (vgl. Art. 12 BauR) entspricht. Es ist weder als Aufbaute noch als Attikageschoss zu qualifizieren (vgl. Fritzsche/ Bösch/Wipf, Zürcher Pla-

nungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 948 ff. Ziff. 16.7.2.2 mit Illustration eines Quergiebels, dessen Fassade ebenfalls den Eindruck der Zweigeschossigkeit erwecken kann). Abhängig von der Grundfläche eines Gebäudes vergrössert (oder verkleinert) sich bei einer gleichen (vorliegend gesetzeskonformen) Dachneigung zwangsweise auch die (nutzbare) Fläche wie auch die Höhe und somit das (nutzbare) Volumen des Dachgeschosses.

Im vom Regierungsrat zitierten, in EGV-SZ 2004 B 8.2 publizierten Entscheid hat das Verwaltungsgericht begründet ausgeführt, dass sich § 60 Abs. 3 lit. a PBG auf sämtliche Giebeldreiecke von Giebelfassaden bezieht, unabhängig davon, ob solche auf allen Seiten des Gebäudes vorkommen oder nicht (Erw. 4.7). In EGV-SZ 2006 B 8.2 hat das Verwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass eine grosszügige Bejahung des Giebelfassadencharakters zu einer Benachteiligung von Attikageschossen führen könnte; indes sei es eine Tatsache, dass heute eine grosse Vielfalt von Dachformen bestünden und die Rechtsprechung von der tatsächlich projektierten Dachgestaltung ausgehe (Erw. 4.2). Vorliegend bleibt trotz der Doppelgeschossigkeit des Dachgeschosses der Giebelfassadencharakter auf allen Gebäudeseiten ungetrübt, wie die aktenkundigen Baupläne belegen. Inwiefern eine Gesetzesumgehung vorliegen sollte, ist nicht erkennbar. Die Rüge des Beschwerdeführers betreffend die Gebäudehöhe ist somit unbegründet.

Diese Erwägungen können gleichermassen auch auf die vorliegend zu beurteilende Baute angewendet werden.

3.6.3 Der Begriff des "ausgemittelten gewachsenen Bodens" ist im Gesetz nicht näher umschrieben; es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der auslegungsbedürftig ist. Klar ist, dass grundsätzlich pro Fassade eine Gebäudehöhe zu ermitteln, mithin pro Fassade jeweils das gewachsene Terrain auszumitteln ist. Bei mehr oder weniger gradlinigen Terrainverläufen genügen wenige Messpunkte (z.B. beide Eckpunkte), bei komplizierteren Terrainbegebenheiten ist eine aufwendigere Ausmittlung zumutbar (EGV-SZ 1990 Nr. 16 Erw. 4b; VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 Erw. 1.2).

3.6.4 Der Plan-Nr. 16-10.01 (Fassaden + Schnitte, vom 4.8.2017 rev.; vgl. auch Plan-Nr. 16-10.02 Grundrisse UG + EG, vom 4.8.2017 rev.) weist (mit grüner Farbe) das gewachsene Terrain aus mit Angabe der jeweiligen Höhen an den vier äusseren Gebäudeecken. Diese Höhen betragen 929.57 m (Nordwestecke), 929.52 m und 929.79 m (Südwestecke[n]), 928.24 m (Südostecke), 929.20 m (Nordostecke). Der (maximale) Höhenunterschied beträgt mithin 1.55 m. Beim Baugrundstück handelt es sich um keine komplizierten Terrainbegebenheiten, welche einer aufwändigen Ausmittlung bedürfen. Die Eckpunkte sind ausreichend für die Ausmittlung. Hieran ändert die Beurteilung der J. _____ AG nichts (Vorprüfungsbericht vom 18.8.2017 S. 12). Von der beantragten Überprüfung durch eine Fachstelle konnten die Vorinstanzen ohne weiteres und insbe-

sondere ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers absehen.

Auf dem Fassadenplan sind auch die Gebäudehöhen und Firsthöhen ausgewiesen (Nordfassade: 11.34 m und 16.34 m; Südfassade: 11.88 m und 16.88 m, Ostfassade: 11.93 m und 16.93 m; Westfassade: 11.18 m und 16.18 m). Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass es sich hierbei um Fehlangaben handeln könnte. Die Wahrung der baureglementarisch zulässigen Gebäude- und Firsthöhen von 12 m und 17 m (Art. 35 Abs. 2 BauR) wurde mithin zu Recht bejaht. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

3.6.5 Art. 35 Abs. 2 BauR sieht für die Kernzone die Grenzabstände gemäss PBG vor. Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Der grosse Grenzabstand wird in der Regel auf der längsten oder am meisten gegen Süden orientierten Hauptfassade gemessen (Art. 28 Abs. 2 BauR). Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (Art. 28 Abs. 1 BauR; § 59 Abs. 1 PBG). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG; vgl. § 33 Abs. 1 PBV; Art. 28 Abs. 3 BauR).

Der erforderliche Grenzabstand von (mindestens) 50% der jeweiligen Gebäudehöhe ist unter Berücksichtigung der Balkone auf der Ost-, West- und Südseite allseitig gewahrt (vgl. Plan-Nr. 16-10.00 Katasterplan vom 4.8.2017 rev.).

3.7.1 Nach Auffassung des Beschwerdeführers spricht gegen eine maximale Ausnützung (vgl. vorstehend Erw. 3.5.1 ff.) auch das Einordnungsgebot (S. 10 Ziff. 4.c). Dieses werde verletzt. Der massive, überdimensionierte Betonriegel hinsichtlich Gebäudelänge, Gebäude- und Firsthöhe und Dachgestaltung könne kaum ernsthaft als besonders geeignet und "schön" für den dörflichen und ländlichen Charakter von Unteriberg bezeichnet werden (S. 10 f. Ziff. 5.a). Dies lasse sich nicht mit dem Argument der Verdichtung rechtfertigen. Es sei Sache der Gemeinde, das Bauvorhaben auch betreffend die Einordnung gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu beurteilen. Die Dachlandschaft sei im Dorfkern durch einfache Satteldächer bestimmt. Das Fehlen einer gemeinsamen architektonischen Sprache im Dorfkern dürfe der Gemeinde nicht egal sein. Die Gemeinde habe ihr Ermessen nicht adäquat wahrgenommen. Das Vorhandensein ordnungswidriger Bauten könne nicht von der Beurteilung der Einordnung und deren Einhaltung dispensieren (S. 11 Ziff. 5.b; vgl. Stellungnahme vom 8.4.2019 S. 4).

3.7.2 Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (§ 56 Abs. 1 PBG). Alle Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Einzelheiten, Proportionen und Baumaterialien so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden und vorauszusehenden Überbauung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt (Art. 11 Abs. 1 BauR). Der Einordnung der Bauten ist in der Kernzone besondere Aufmerksamkeit zu schenken (Art. 37 Abs. 1 BauR).

Ästhetikgeneralklauseln können einerseits "negativ" in Form eines so genannten Verunstaltungs- oder Beeinträchtigungsverbots, andererseits "positiv" in Form eines so genannten Eingliederungs- oder Einordnungsgebots umschrieben sein (vgl. Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 653 ff.). Bei § 56 Abs. 1 PGB handelt es sich um ein Beeinträchtigungsverbot, mit welchem die Verunstaltung des Landschaftsbilds untersagt wird (vgl. EGV-SZ 2009 C 2.2 Erw. 7.2; EGV-SZ 1995 B. Nr. 55 Erw. 3d, je mit Hinweisen). Art. 11 Abs. 1 BauR schreibt dagegen im Sinne einer positiven ästhetischen Generalklausel vor, dass sich ein Bauprojekt in die Ortsbildstruktur einzufügen hat.

3.7.3 Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2013 186+191 vom 12.3.2013 Erw. 2.2; VGE III 2010 73 vom 18.8.2010 Erw. 2.1, 2.2; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.2; Bundesgerichtsurteil 1A.11/2007 + 1P.23/2007 vom 16.5.2007 Erw. 4.5; vgl. auch BGE 145 I 52 Erw. 3.6). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Die örtliche Behörde verfügt über die besten Ortskenntnisse und ihr obliegt es, im Rahmen ihres Planungsauftrages dem Orts- und Landschaftsschutz Rechnung zu tragen (vgl. EGV-SZ 2005 C 2.1 Erw. 4.2.3). Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Ein Eingreifen des Regierungsrates ist regelmässig nur dann gerechtfertigt, wenn die beanstandete Haltung der Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Einordnung

schwerwiegende Mängel aufweist und sich deshalb nicht vertreten lässt (vgl. EGV-SZ 1994, Nr. 5; Erw. 4.2).

Zu beachten ist im Weiteren, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zukommt. Bei der Anwendung von positiven wie negativen Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz auf die Prüfung zu beschränken, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 Erw. 4.4; VGE 914/06 vom 19.12.2006 Erw. 2.3 sowie VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.2, beide mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung sowie Arnold Marti, Kommentar zum Bundesgerichtsurteil 1P.678/2004 vom 21.6.2005, ZBI 8/2006, S. 437 ff.; BGE 145 I 52 Erw. 3.6).

3.7.4 Die J._____ AG hat auch die Einordnung positiv beurteilt (Vorprüfungsbericht vom 18.8.2017 S. 16). Ebenso hat der Gemeinderat die Anforderungen an die Gestaltung und befriedigende Einordnung durch den Neubau als erfüllt erachtet (Baubewilligung S. 14 lit. b/bb). Der Gemeinderat hat sich hierbei am Wesen und den Rahmenbedingungen der Kernzone orientiert (Baubewilligung S. 8 ff. Ziff. 14.3.1.1 f.). Unter anderem hat er ausgeführt, es liege seit alters her in der Natur der Kernzone, dass Grenz- und Gebäudeabstände kleiner seien als in den übrigen Wohn- und Arbeitszonen und dass auf einer verhältnismässig kleinen Fläche ein im Verhältnis dazu grosses Bauvolumen erstellt werden könne. Die Kernzone entspreche der Siedlungsstruktur entsprechend einem Strassendorf. Das Baugrundstück liege in einer dritten Bautiefe am Rande der Kernzone. Gegenüber liege das architektonisch nicht überzeugende N._____ und nördlich der Bauparzelle sei kürzlich von der gleichen Bauherrschaft ein Gebäude von ähnlicher Grösse unter voller Ausnützung der Zonenvorschriften erstellt worden. Das Grundstück des Beschwerdeführers unterschreite ebenfalls die in der Bauzone üblichen Grenzabstände und weise auch eine hohe Ausnützung aus. Es bestehe ein Anspruch auf Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten. Nur in Ausnahmefällen, wenn der Widerspruch der Neubaute zur baulichen Um-

gebung klar und krass sei, könne ein Verzicht auf die Realisierung des zulässigen Volumens durchgesetzt werden. Der Beschwerdeführer kritisiere nur die Dimensionierung der Baute; einen Bezug auf die Umgebung in der Bebauung oder aus landwirtschaftlicher Sicht stelle er nicht fundiert her; ebensowenig lege er dar, inwiefern sich der Neubau auf die Umgebung negativ auswirken solle und worin das öffentliche Interesse an einer Redimensionierung bzw. Umgestaltung des Projektes liege. Art. 11 Abs. 1 BauR stelle auch eine künftige bzw. vorauszu- sehende Überbauung ins Zentrum, die gleich zu gewichten sei wie die Qualität der bestehenden Bausubstanz. Das Dreieck zwischen der M. _____-strasse, der N. _____ und der F. _____-strasse sei mit wenigen Gebäuden bebaut. Das Gebiet sei in sich geschlossen. Eine einheitliche, qualitativ hochstehende Gesamterscheinung oder eine gemeinsame architektonische Sprache fehle. Landschaftlich sei das Gebiet nicht exponiert.

Dieser Beurteilung ist der Regierungsrat zu Recht gefolgt (angefochtener Beschluss Erw. 5.3). Er konnte sich dabei unter anderem auf den Augenschein im Zusammenhang mit der auf KTN I. _____ realisierten Baute vom 29. Juni 2015 beziehen (vgl. VGE III 2015 170 vom 27.1.2016 Erw. 4.3.1 ff. [dem Beschwerdeführer bekannt]) sowie die Überprüfbarkeit der gemeinderätlichen Beurteilung mittels Google Maps und Street View. Es bestehen keine überzeugenden Gründe, von jener Beurteilung abzuweichen; angesichts der Nachbarschaft der beiden Bauparzellen kann sie ohne weiteres auch für den vorliegenden Fall Geltung beanspruchen.

4.1.1 Der Beschwerdeführer bringt auch weiterhin vor, das Baugrundstück befinde sich im Gewässerschutzbereich A_u. Aufgrund der Unterlagen bleibe unklar, wie tief der Aushub erfolgen werde und ob dabei Gewässer tangiert würden. Das Terrain liege nur gerade rund 10 m über dem Mittelwasserstand von rund 918 m ü. M. Die geologische Stellungnahme vom 26. Januar 2017 sei wenig brauchbar (S. 12 f. Ziff. 7.a f.).

4.1.2 Der Regierungsrat hat unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz (AfU) vom 5. April 2018 (RR-act. III/02/Beilage) dargelegt (angefochtener Beschluss Erw. 6.1), der langjährige mittlere Grundwasserspiegel liege am Baustandort gemäss konservativen Angaben auf maximal 920 m ü. M.. Das Terrain liege auf 929.54 m ü. M., womit ein Abstand von rund 10 m zum Grundwasserspiegel bestehe. Die Unterkante der Bodenplatte komme nicht tiefer als 925.72 m ü. M. zu liegen und somit immer noch mehr als 5 m über dem mittleren Grundwasserspiegel. Es könne ausgeschlossen werden, dass eine Baugrube ausgehoben werden müsse, welche über 5.72 m unter diese Kote reiche. Der Regierungsrat hat im Weiteren unter Bezugnahme auf den Plan-Nr. 16-10.01

(Fassaden + Schnitte vom 4.8.2017 rev.) ergänzend festgehalten, selbst unter Berücksichtigung des Liftschachtes komme kein Gebäudeteil tiefer als 924 m ü. M. zu liegen; ein Aushub, der über 4 m tiefer erfolge, sei nicht erforderlich.

Es ist nicht ersichtlich, was an dieser Beurteilung rechtsfehlerhaft sein sollte. Bei der gebotenen Bauausführung nach den Regeln der Baukunde (§ 54 Abs. 2 PBG) ist eine Gefährdung des Grundwasserbereiches aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung und nach menschlichem Ermessen auszuschliessen. Ergänzender Abklärungen oder einer Beschreibung der vorgesehenen Aushubtechnik bedarf es nicht. Unbegründet ist so auch die Rüge des Beschwerdeführers, die geologische Stellungnahme vom 26. Januar 2017 sei nicht brauchbar. Diese Abklärung der Q._____ GmbH bezweckte die Abklärung der bautechnischen Anforderungen an die Foundation und der Gebäudestatik (vgl. S. 2 Ziff. 1). Gewässerschutzrechtlich drängten (und drängen) sich angesichts der Beurteilung des AfU wie gesagt keine ergänzenden Abklärungen auf.

4.2.1 Der Beschwerdeführer rügt des Weiteren, Unklarheiten und Fragen rufe auch die vorgesehene Heizung hervor. Die nicht unerhebliche Sicherheitsgefährdung bzw. Explosionsgefahr sowie damit einhergehend negative Immissionen legten die Einhaltung eines entsprechenden Grenzabstandes und eine andere Situierung des Gastankes nahe. Unklar sei auch dessen Höhe über dem Terrain (S. 13 Ziff. 8.a).

4.2.2 Gemäss § 11 Abs. 2 des Feuerschutzgesetzes (FSG; SRSZ 530.110) vom 12. Dezember 2012 bedürfen die Erstellung und Änderung sowie die Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit hoher Brandgefahr oder grosser Personengefährdung einer Brandschutzbewilligung des zuständigen Amtes. Als Gebäudeteile mit hoher Brandgefahr und grosser Personengefährdung gelten gemäss § 3 lit. k der Feuerschutzverordnung (FSV; SRSZ 530.111) vom 26. März 2013 unter anderem Flüssiggas-Lager und festinstallierte Flüssiggas-Installationen. Zuständiges Amt ist das Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz (§ 1 Abs. 2 FSV). Für technische Kontrollen können externe Fachleute beigezogen werden (§ 13 Abs. 2 FSG).

Das Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz hat beim L._____ ein Gutachten (vom 27.10.2017) eingeholt. Mit seinem Gutachten hat das L._____ die Bewilligung für die Aufstellung und Inbetriebnahme des Druckbehälters (erdverlegter Propangastank) und der Gasversorgungsanlage unter Bedingungen beantragt. Unter anderem ist - bei geringem Gefährdungsgrad - ein Schutzabstand von einem Meter einzuhalten (S. 2 Ziff. 2). Der projektierte Standort (Südostecke

des Baugrundstückes, vgl. Plan-Nr. 16-10.02 vom 4.8.2017 rev.) gab zu keinen Bemerkungen Anlass (S. 4 Ziff. 6.1 f.).

Gestützt auf diese Beurteilung bestand für das Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz und die Vorinstanzen kein Anlass, die Zustimmung zur Errichtung des Druckbehälters bzw. die Bewilligung zu verweigern (vgl. Gesamtentscheid des ARE S. 3 f. Ziff. 2.a; Baubewilligung S. 12 Ziff. 18.3.1 ff.; angefochtener RRB Erw. 7.2; auch RR-act. III/02/Beilage [Stellungnahme des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz vom 29.3.2018]). Schliesslich wurde die Bauherrschaft einerseits verpflichtet, den installierten Flüssiggas-Druckbehälter dem R. _____ zur Abnahmekontrolle zu melden; andererseits müssen die Installationen innerhalb des Gebäudes von einer anerkannten Fachstelle (Erdgas-Werk) abgenommen und das Abnahmeprotokoll der Gas-Installationen dem Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz, Abteilung Brandschutz, eingereicht werden (vgl. Baubewilligung S. 19 Ziff. 6.3). Damit wird die Einhaltung der vom L. _____ angeordneten Bedingungen sichergestellt.

4.3.1 Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, die Beurteilung der S. _____ vom 13. November 2017 sei vernichtend ausgefallen. Das Baugesuch erfülle die Vorgaben offensichtlich nicht. Es gehe nicht an, planerische Unterlassungen im Nachhinein damit zu retten, dass Anpassungen unverhältnismässig seien und diese ins Belieben der Bauherrschaft zu stellen. Die Wohnungen könnten bei Bedarf nicht ohne weiteres umfunktioniert werden. Da es nicht Sache des Regierungsrates sei, eine abschliessende Beurteilung vorzunehmen, und da auch keine bereinigten Pläne vorlägen, komme auch keine blosser Auflage in der Baubewilligung in Frage (S. 13 f. Ziff. 9).

4.3.2 Die Normen des BehiG geben im Wesentlichen lediglich grundsätzliche Regeln und Rahmenbedingungen zur Umschreibung des Diskriminierungsverbots gegenüber Behinderten vor; diese Bestimmungen erfordern kantonale materielle Bauvorschriften, um im konkreten Fall anwendbar zu sein (BGE 134 II 249 Erw. 2.2).

§ 57 Abs. 3 Satz 1 PBG verlangt, dass unter anderem Mehrfamilienhäuser mit sechs und mehr Wohneinheiten so zu gestalten sind, dass sie den speziellen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen angepasst werden können. Damit geht die kantonale Regelung betreffend die erforderliche Mindestzahl an Wohneinheiten über die Anforderungen des BehiG hinaus, welches unter anderem für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten gilt (Art. 3 lit. c BehiG). Für die baulichen Anforderungen gelten die Normen über behindertengerechtes Bauen als Richtlinien (§ 36 Abs. 2 PBV). Damit wird die Norm SIA 500 angespro-

chen, welcher, wie der Regierungsrat zutreffend festhält, Richtliniencharakter zukommt (angefochtener Beschluss Erw. 12.1; vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., 2011, S. 989).

Beizupflichten ist dem Regierungsrat auch darin, dass vom BehiG ein behindertengerechter Zugang, grundsätzlich aber nicht eine behindertengerechte Ausgestaltung des Wohnungsinneren gefordert wird (vgl. Schefer/Hess-Klein, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.563 f.; Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 992 f. Ziff. 17.5.4.1; Sommerhalder Forestier, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 53 N 16 und 19).

Diese Auffassung findet ihre Stütze einerseits im Wortlaut von Art. 2 Abs. 3 BehiG, andererseits in der unterschiedlichen Umsetzung der Kantone in ihrem jeweiligen Baurecht.

Gemäss Art. 2 Abs. 3 BehiG liegt eine Benachteiligung beim Zugang zu einer Baute, einer Anlage, einer Wohnung oder einer Einrichtung oder einem Fahrzeug des öffentlichen Verkehrs dann vor, wenn der Zugang für Behinderte aus baulichen Gründen nicht oder nur unter erschwerenden Bedingungen möglich ist. Die Gewährleistung des Zugangs zu Wohnbauten betrifft auch die Tiefgarage und die Notwendigkeit der Erstellung eines Liftes.

Einen hindernisfreien Innenausbau auch von Wohnungen verlangen beispielsweise die Kantone Aargau und Zürich (Sommerhalder Forestier, a.a.O., § 53 N 19, vgl. § 53 BauG-AG, wonach auch Mehrfamilienhäuser "zugänglich und benutzbar zu gestalten" sind; § 34 Abs. 2 Besondere Bauverordnung I des Kantons Zürich, wonach die Norm SIA 500 "insbesondere auch für das Innere der Gebäude" gilt). Demgegenüber verlangt Art. 22 Abs. 1 Satz 1 des Berner Baugesetzes, dass Bauten und Anlagen "nach Möglichkeiten" so zu gestalten sind, dass ihre Benützung auch den Behinderten offensteht. Zwingend ist der Einbau eines Liftes bei Gebäuden mit vier oder mehr Stockwerken (Art. 22 Abs. 3 Satz 1 BauG-BE). Gemäss § 10a Abs. 2 des Zuger Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 muss (bei Gebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten) "die Mehrheit der Wohnungen" den Bedürfnissen behinderter Personen "anpassbar" sein. Gemäss Art. 102 Abs. 1 PBG-SG sind Mehrfamilienhäuser hinsichtlich des Zugangs hindernisfrei und bezüglich des Grundrisses anpassbar zu gestalten. Im Kanton Luzern sind bei Wohngebäuden die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen. Auch der vorliegend massgebliche § 57 Abs. 3 PBG verlangt nur die Möglichkeit der Anpassung an die speziellen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen.

4.3.3 Gemäss der Beurteilung der S._____ vom 13. November 2017, womit im Wesentlichen die (masslichen) Norm-Anforderungen an ein behindertengerechtes Bauen formuliert werden, erfüllt das Bauvorhaben die Anforderungen an Rollstuhlparkplätze. Der Hauszugang wie auch der Lift werden nicht beanstandet. Auf die behindertengerechte Benutzungsmöglichkeit wurden auch die Wohnungen überprüft, welche für die vier Wohnungen x.5 vorbehaltlos als erfüllt beurteilt wird und bei den acht Wohnungen x.1 / x.2 durch kleine bauliche Massnahmen erreicht werden könne. Erheblichere Anpassungen wären bei den acht Wohnungen x.3 / x.4 sowie den beiden Dachwohnungen erforderlich. Der Regierungsrat hat zudem festgestellt, dass mindestens ein Bad pro Wohnung die von S._____ formulierten Anforderungen erfüllt. Zwar lasse sich den Plänen nicht entnehmen, ob sämtliche Türen schwellenlos ausgeführt werden; dieses allfällige Manko lasse sich jedoch im Bedarfsfall mit kleinen Rampen beheben. Im Notfall könnten auch die bei einzelnen Wohnungen kritisierten ungenügenden Gangbreiten und Abbiegeradien durch (wohnungsinterne) Anpassungen hergestellt werden.

Unabhängig von diesen baulichen Anpassungsmöglichkeiten konnte der Regierungsrat gestützt auf die Beurteilung der S._____ die behindertengerechte Ausgestaltung des Bauvorhabens im Sinne der vorstehend dargelegten Rechtslage bejahen. Soweit die Wohnungen nicht bereits als behindertengerecht gelten können, ist eine Anpassung der übrigen Wohnungen mit kleineren oder grösseren Anpassungen an behindertengerechtes Wohnen möglich. Das kantonale Recht verlangt keine weitergehenden Massnahmen, wie sie der Beschwerdeführer aus der Stellungnahme der S._____ vom 13. November 2017 ableiten will. Ohne engere Umschreibung im kantonalen Gesetz (analog den Berner und Aargauer Baugesetzen) müsste es als unverhältnismässig erachtet werden, wenn bei jeder einzelnen Wohnung dieses privaten Bauvorhabens die Benutzungsmöglichkeit durch eine behinderte Person zu garantieren wäre. Zudem würde dies eine rechtsungleiche Behandlung des Erstellers eines Mehrfamilienhauses mit sechs und mehr Wohnungen gegenüber dem Ersteller eines Hauses mit weniger Wohnungen, der keine vergleichbaren Vorgaben zu beachten hat, bedeuten (vgl. Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 877).

5.1 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen erweist sich die Beschwerde - mit Ausnahme der Auflage betreffend die Positionierung des Garagentores (vorstehend Erw. 3.4.4) - als unbegründet und ist daher abzuweisen.

5.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Beschwerdeführer der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten. 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 auf insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Die (neue) Auflage betreffend die Positionierung des Garagentores ist zu unbedeutend, als dass sich eine andere Regelung der Kosten und Parteientschädigung rechtfertigen lässt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Baubewilligung (GRB Nr. 015/18 vom 16. Februar 2018) mit der Auflage ergänzt (vgl. Erw. 3.4.4), dass das (automatische) Garagentor beim oder vor dem Übergang der Neigung der Garagenzufahrt von 10 % zu 15 % zu platzieren ist. Im Übrigen wird die Beschwerde im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 29. November 2018 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.-- (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 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113 ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R; unter Beilage des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 10.4.2019)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Gemeinderat Unteriberg (R; unter Beilage des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 10.4.2019)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (unter Beilage des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 10.4.2019)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (unter Beilage des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 10.4.2019)
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, Bern (A).

Schwyz, 27. Mai 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 7. Juni 2019