

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 54

Entscheid vom 30. Mai 2018

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,
6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. B. _____,
5. C. _____,
Beschwerdegegner,
beide vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. B._____ und C._____ ersuchten am 11. Mai 2016 um Erlass des Gestaltungsplanes "E._____", der die Grundstücke KTN 001, 002 und 003 Küssnacht umfasst. Aufgrund von während der öffentlichen Auflage vom _____ bis _____ eingereichten Einsprachen erfolgte eine Überarbeitung des Gestaltungsplanes und eine zweite öffentliche Auflage vom _____ bis _____. Nach einer weiteren Überarbeitung aufgrund von Vorbehalten der kantonalen Amtsstellen erliess der Bezirksrat Küssnacht mit BRB Nr. 812 vom 21. Dezember 2016 den Gestaltungsplan E._____"; er wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 139/2017 vom 21. Februar 2017 genehmigt und erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Der Gestaltungsplan sieht zwei Baubereiche vor, auf welchen je ein Mehrfamilienhaus geplant ist und deren Baufelder klar definiert sind. Ebenso umfasst der Gestaltungsplan "E._____" Sonderbauvorschriften, die Abweichungen von der Regelbauweise enthalten.

B. Mit Eingabe vom 27. Januar 2017 ersuchten B._____ und C._____ um Erteilung der Baubewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Autoeinstellhalle auf dem Gestaltungsplanperimeter "E._____". Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. Am 20. Februar 2017 erhob A._____ gegen das Bauprojekt Einsprache. Mit Gesamtscheid vom 13. April 2017 erteilte das Amt für Raumentwicklung, ARE, die kantonale Bewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen; die Einsprache wurde mit Bezug auf die kantonalen Belange abgewiesen. Der Bezirksrat Küssnacht wies die Einsprache mit Bezug auf die kommunalen Belange mit BRB Nr. 249 vom 10. Mai 2017 ebenfalls ab und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen, wobei der kantonale Gesamtscheid des ARE zum integrierten Bestandteil erklärt wurde.

C. Am 6. Juni 2017 erhob A._____ gegen die Baubewilligung Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat. Dieser hat sie mit RRB Nr. 97/2018 vom 20. Februar 2018 abgewiesen.

D. Am 16. März 2018 erhebt A._____ gegen den RRB Nr. 97/2018 vom 20. Februar 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz. Gleichzeitig ersucht er um Ansetzung einer Frist zur Ergänzung seiner Beschwerde.

Innert der eingeräumten Frist ergänzt der Beschwerdeführer seine Eingabe am 4. April 2018 mit dem sinngemässen Antrag, die Baubewilligung sei aufzuheben.

E. Mit Vernehmlassung vom 12. April 2018 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolgen zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Der Bezirksrat verweist mit Schreiben vom 12. April 2018 auf seine Vernehmlassung im vorinstanzlichen Verfahren sowie auf die Vorakten. Das ARE verzichtet mit Eingabe vom 12. April 2018 auf eine ausführliche Vernehmlassung mit dem Hinweis, es habe im vorinstanzlichen Verfahren die Abweisung der Beschwerde beantragt.

B._____ und C._____ beantragen mit Vernehmlassung vom 24. April 2018 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers und Bestätigung des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses und der erteilten Bewilligungen.

Am 23. April 2018 geht beim Gericht ein am 20. April 2018 datiertes und als Einsprache übertiteltes Schreiben von H._____ ein, worin um Nichtbewilligung des Bauvorhabens neben dem Grundstück ihres Freundes ersucht wird.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Vor Erlass eines Entscheides prüft das Verwaltungsgericht von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Es prüft u.a. die Zuständigkeit, die Rechtsmittelbefugnis, die Zulässigkeit des Rechtsmittels, die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruches sowie die Rechtshängigkeit oder das Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides in der gleichen Sache (vgl. § 27 Abs. 1 lit. a, d, e, f, g Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6. Juni 1974). Ist eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, trifft das Gericht einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP).

1.2.1 Die Beschwerdegegner bezweifeln die fristgerechte Beschwerdeeinreichung. Der angefochtene Regierungsratsbeschluss datiere vom 20. Februar 2018 und sei am 27. Februar 2018 versandt worden. Die Sendung sei den Beschwerdegegnern am 28. Februar 2018 mit einer Abholfrist bis 7. März 2018 avisiert worden. Es sei davon auszugehen, dass die Zustellung vom Beschwerdeführer innert dieser Frist entgegengenommen worden sei. Es sei nicht glaubhaft, dass ihm der Beschluss erst am 15. März 2018 zugestellt worden sei.

1.2.2 Mit Schreiben vom 25. April 2018 wurde die Vorinstanz ersucht, dem Gericht die Sendungsverfolgung des Versands des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses zukommen zu lassen.

Aus der dem Gericht am 26. April 2018 zugestellten Sendungsverfolgung ergibt sich, dass der Beschwerdeentscheid zuhanden des Beschwerdeführers am 27. Februar 2018 versandt wurde. Das Einschreiben wurde ihm am 28. Februar 2018 zur Abholung mit Frist bis 7. März 2018 gemeldet. Am 8. März 2018 wurde es mit dem Vermerk "nicht abgeholt" an den Absender zurückgesandt. Am 14. März 2018 erfolgte ein Zweitversand, der am 15. März 2018 dem Beschwerdeführer zugestellt wurde.

1.2.3 Gemäss § 4 VRP sind für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht u.a. die Bestimmungen über die Zustellung und die Fristen des Justizgesetzes (JG; SRSZ 231.110) vom 18. November 2009 anwendbar.

Die Frist zur Anfechtung des RRB Nr. 97/2018 vom 20. Februar 2018 in Sachen Baubewilligung betrug 20 Tage (§ 56 VRP). Die Beschwerdeerhebung erfolgte rechtzeitig, wenn sie vor Ablauf der Frist vorgenommen wurde (§ 159 Satz 1 JG). Dabei wird der Tag der Eröffnung einer Frist oder der Tag der Mitteilung eines Entscheides bei der Berechnung der Frist nicht mitgezählt (§ 158 Abs. 1 JG). Gemäss (dem seit 1.2.2018 gültigen; ABI 2018 S. 82) § 150 JG gilt eine Zustellung nach dem ersten erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, a) wenn der Adressat die Zustellung schuldhaft verhindert hat: am Tag der erfolglosen Zustellung und b) bei einer eingeschriebenen Postsendung, die nicht abgeholt worden ist: am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch, sofern die Person mit einer Zustellung rechnen musste. In den übrigen Fällen wird die Zustellung nach einem ersten erfolglosen Zustellungsversuch wiederholt. Die Zustellung gilt spätestens am siebten Tag nach dem zweiten Zustellungsversuch als erfolgt.

1.2.4 Gemäss Bericht des Regierungsrates vom 20. Juni 2017 (RRB Nr. 473/2017) zur Teilrevision der Justizgesetzgebung sollte mit der Revision die Bestimmung über die erfolglose Zustellung (§ 150 JG) an die Regelung im Zivil- und Strafprozess sowie an die Regelung in Verfahren vor dem Bundesgericht und den Verwaltungsbehörden des Bundes angeglichen werden. Entsprechend wurde in § 150 Abs. 1 lit. b JG die Zustellfiktion ausdrücklich geregelt, indem eine nicht abgeholte eingeschriebene Sendung am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als zugestellt gilt, sofern die Person mit einer Zustellung rechnen musste. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann die Zustellung eines behördlichen Aktes nur dann fingiert werden, wenn der Empfänger mit der Zustellung rechnen musste. Dies ist der Fall, wenn ein Prozessrechtsverhältnis besteht, das die Parteien verpflichtet, sich nach Treu und Glauben zu verhalten, d.h. unter anderem dafür zu sorgen, dass ihnen behördliche Akte, die das Verfahren betreffen, zugestellt werden können. Diese prozessuale Pflicht entsteht mit der Begründung eines Verfahrensverhältnisses (Rechtshängigkeit) und

gilt insoweit, als während des hängigen Verfahrens mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit mit der Zustellung eines behördlichen Aktes gerechnet werden muss (BGE 138 III 225 Erw. 3.1; Urteil BGer 2C_298/2015 vom 26.4.2017 Erw. 3.2).

1.2.5 Vorliegend hat der Beschwerdeführer gegen die erteilte Baubewilligung am 6. Juni 2017 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben. Er selber machte damit das Verfahren gegen die Baubewilligung vor Regierungsrat rechts-hängig. Von diesem Moment an musste er mit der Zustellung eines behördlichen Aktes (seine Verwaltungsbeschwerde betreffend) rechnen. Damit ist die Grundlage für die Anwendung der Zustellfiktion nach § 150 Abs. 1 lit. b JG gegeben.

Gemäss Sendungsverfolgung wurde dem Beschwerdeführer die Zustellung des eingeschrieben versandten, angefochtenen Regierungsratsbeschlusses (inkl. Frist zur Abholung bis 7.3.2018) am 28. Februar 2018 angezeigt. Da der Beschwerdeführer mit der Zustellung des Entscheides rechnen musste, gilt die Zustellung gemäss § 150 Abs. 1 lit. b JG am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, was die zwanzigtägige Beschwerdefrist auslöste. Damit aber erfolgte die Eingabe vom 16. März 2018 fristgerecht, selbst wenn die Zweitzustellung unbeachtlich bleibt.

1.3.1 Die Beschwerdegegner beantragen sodann, auf die Ergänzungseingabe vom 4. April 2018 sei insgesamt nicht einzutreten, da die Nachfristansetzung zur Verbesserung der Eingabe vom 16. März 2018 zu Unrecht erfolgt sei. Es sei wohl gerichtsnotorisch, dass der Beschwerdeführer in diversen Zivil-, Verwaltungs- und Strafverfahren seinen ständigen Rechtsvertreter beiziehe, weshalb auch im vorliegenden Fall davon auszugehen sei, dass er rechtskundig vertreten sei. Sei dies der Fall, dürfe aber selbst bei gänzlich fehlender Begründung keine Nachfrist angesetzt werden. Komme hinzu, dass die Eingabe vom 16. März 2018 sowohl einen Antrag als auch eine Begründung enthalte, weshalb gar kein Mangel vorgelegen habe und von einer Nachfrist abzusehen gewesen wäre.

1.3.2 Aus der Eingabe vom 16. März 2018 wird erkenntlich, dass sich der Beschwerdeführer gegen den RRB 97/2018 vom 20. Februar 2018 beschwert. Seine Beschwerde zielt dabei gegen den vierten Stock des Bauvorhabens. Einen Antrag enthält das Schreiben nicht. Hingegen wird um eine Fristansetzung ersucht, damit er mit seinem Anwalt besprechen könne, wie er seine Einsprache [recte: Beschwerde] richtig zu formulieren habe. Die Eingabe erschien eindeutig als Laienbeschwerde; die Anforderungen an eine Laienbeschwerde fallen praxis-gemäss gering aus (vgl. VGE III 2016 144 vom 28.9.2016 Erw. 1). Vorliegend

war ein Anfechtungswille erkennbar, hingegen kein klarer Antrag. Zudem wurde um Fristerstreckung ersucht, um sich rechtskundig zu machen. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Nachfristansetzung. Ob nun die am 4. April 2018 eingereichte Ergänzungsschrift unbeachtlich zu bleiben hat, kann letztlich offen bleiben, da die Beschwerde so oder anders abzuweisen ist.

1.4 Am 23. April 2018 ging beim Gericht ein als "Einsprache gegen Baubewilligung F._____ (Strasse) in Küsnacht" übertiteltes Schreiben von H._____ ein. Aufgrund des Inhalts stellte es das Gericht in Zusammenhang mit dem vorliegend strittigen Bauprojekt resp. der Beschwerde des Beschwerdeführers gegen den angefochtenen Regierungsratsbeschluss und liess es den Parteien zur Kenntnisnahme zukommen. Auf die Eingabe wird nicht weiter eingegangen.

2. Gemäss Beschwerdeführer wurden zu Unrecht vierstöckige Neubauten bewilligt. Gemäss Zonenvorschriften seien nur drei Geschosse erlaubt, weshalb der vierte Stock, der ihm auf seinem Grundstück ab Mittag Schatten verursache, nicht bewilligt werden könne. Zudem seien die Abstände zur F._____ (Strasse) und zum I._____ (Strasse) nicht eingehalten. Obwohl er in der Verwaltungsbeschwerde die Anwendung von Art. 47 Baureglement Küsnacht, das von mehreren Abstandsvorschriften die Anwendung des grössten Abstandes vorsehe, verlangt habe, habe sich der Regierungsrat nicht damit auseinandergesetzt. Und drittens werde beim Haus 1 der Immissionsgrenzwert für Lärm überschritten, was einer Bewilligung im Wege stehe, da Art. 31 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 nicht zur Anwendung kommen könne.

3.1 Der Beschwerdeführer verkennt, dass das strittige Bauprojekt im Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplanes "E._____" liegt. Der Bezirksrat Küsnacht hat den Gestaltungsplan am 21. Dezember 2016 erlassen und der Regierungsrat hat diesen am 21. Februar 2017 genehmigt. Der Gestaltungsplan "E._____" ist inklusive Sonderbauvorschriften in Rechtskraft erwachsen.

3.2 Zu Recht weist der Regierungsrat in seinem Entscheid darauf hin, mit Einwendungen gegen einen Gestaltungsplan könne nicht bis zum nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zugewartet werden (angefochtener RRB Erw. 3.3). Gemäss verwaltungsgerichtlicher Praxis ist eine akzessorische Überprüfung eines rechtskräftigen Nutzungsplanes nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt ebenso für den Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan (vgl. VGE III 2014 97 vom 5.12.2014 Erw. 2.4 ff.). Eine Ausnahme liegt einerseits dann vor, wenn sich die betroffene Person beim Planerlass noch nicht über die ihr auferlegten Be-

schränkungen Rechenschaft geben konnte und sie somit im damaligen Zeitpunkt nicht die Möglichkeit hatte, ihre Interessen zu verteidigen, und andererseits, wenn sich die rechtlichen oder die tatsächlichen Verhältnisse seit Erlass des Zonenplans in einer Weise verändert haben, dass auch von einem veränderten öffentlichen Interesse am Nutzungsplan auszugehen ist (Urteil BGer 1P.539/2003 vom 22.4.2004 Erw. 1.2; Aemisegger/Haag, Kommentar RPG, Art. 33 Rz. 63; Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 33 N 71; Griffel/Rausch, a.a.O., Art. 55b N 10; vgl. EGV-SZ 2005 B 8.11).

3.3 Vorliegend ist kein Grund gegeben, um den rechtskräftigen Gestaltungsplan "E. _____" akzessorisch zu prüfen. So macht der Beschwerdeführer nicht geltend, er habe sich beim Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben und seine Interessen zum damaligen Zeitpunkt nicht verteidigen können. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Gestaltungsplan "E. _____" immerhin zweimal öffentlich aufgelegt wurde (vgl. ABI G. _____), der Beschwerdeführer gar zweimal die Möglichkeit gehabt hätte, seine Einwände vorzubringen. Die von ihm mit der vorliegenden Beschwerde vorgetragene Mängel wären bereits damals offenkundig gewesen und hätten bereits damals gerügt werden können, nachdem mit dem Gestaltungsplan die Baubereiche und Mantellinien sowie die Sonderbauvorschriften genau definiert waren und auch bereits ein Richtprojekt vorlag. Die nun vorgetragene Rügen wurden nicht erst durch das vorgelegte Bauprojekt provoziert; sie sind weitgehend Ergebnis des Gestaltungsplanes. Zudem haben sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit Erlass des Gestaltungsplanes nicht verändert.

3.4 Damit aber steht fest, dass der rechtskräftige Gestaltungsplan "E. _____" keiner akzessorischen Überprüfung unterzogen werden kann. Soweit der Beschwerdeführer Einwendungen vorbringt, die sich gegen den Gestaltungsplan richten, sind sie nicht zu hören. Zulässig sind einzig Rügen, welche die Gestaltungsplankonformität des Bauprojektes betreffen oder von diesem gar nicht betroffen sind.

4.1 Der Beschwerdeführer verweist auf die geltende Zonenordnung und rügt, das projektierte vierte Vollgeschoss könne in der Zone mit drei Vollgeschossen nicht bewilligt werden. Er verkennt dabei, dass bereits der Gestaltungsplan die Höhenbegrenzungslinien / Mantellinien der Baufelder definiert (Baubereich 1 460.20; Baubereich 2 456.40) und die Sonderbauvorschriften als Abweichung von der Regelbauweise die Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um ein weiteres Geschoss in allen Baubereichen regelt (Baubereich 1 vier Vollgeschosse plus Attika, Baubereich 2 vier Vollgeschosse). Diese Festsetzungen sind rechtskräftig;

ein Grund für eine akzessorische Überprüfung liegt nicht vor (Erw. 3.3). Weder zeigt der Beschwerdeführer auf, dass das angefochtene Bauprojekt nicht gestaltungsplankonform ist, noch ergibt sich dies aus den Akten.

4.2 Nicht zu hören sind sodann die Rügen betreffend die Grenzabstände, es seien gegenüber den beiden Strassen zu Unrecht nur die Strassenabstände und nicht gestützt auf Art. 47 Abs. 2 Baureglement Küsnacht die grösseren Grenzabstände eingehalten. Mit dem (Sonder-)Nutzungsplan Gestaltungsplan "E. _____" wurden die Baubereiche definiert und damit auch die von einem Bauprojekt einzuhaltenden Abstände. Dass das angefochtene Bauprojekt nicht gestaltungsplankonform sei, sondern die definierten Baubereiche verletze, macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Solches ergibt sich ebenso wenig aus den Akten. Die entsprechende Rüge, welche bereits im Gestaltungsplanverfahren hätte vorgetragen werden müssen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verspätet (Erw. 3.4). Mit den im Gestaltungsplan definierten Baubereichen bestehen zudem klare Baulinien, welche Abstandsvorschriften vorgehen (Art. 47 Abs. 1 Baureglement Küsnacht). Art. 47 Abs. 2 Baureglement Küsnacht kommt damit gar nicht zur Anwendung. Damit kann offen bleiben, ob diese vom Beschwerdeführer angerufene Bestimmung in seinem Sinne so ausgelegt werden muss, dass der Bezirk Küsnacht mit seinem Art. 47 Abs. 2 Baureglement im Sinne von § 52 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 ganz bewusst von § 68 Abs. 3 PBG abweicht und gegenüber öffentlichen Strassen nicht allein den (in der Regel kleineren) Strassenabstand für anwendbar erklärt, sondern generell (auch gegenüber Strassen) der grösste Abstand einzuhalten ist (vgl. VGE 1043/03 vom 29.1.2004 Erw. 5 [EGV-SZ 2004 B.8.7], worin das Verwaltungsgericht die wechselhafte Geschichte von § 68 Abs. 3 PBG aufzeigt und ausführt, es bleibe den Gemeinden unbenommen, im kommunalen Recht vom kantonalen Recht abweichend einen allfälligen Vorrang eines bestimmten kommunalen Abstandes zu normieren, was allerdings ausdrücklich statuiert werden müsse).

4.3.1 Schliesslich macht der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 31 LSV geltend. Es sei unbestritten, dass das Projekt Haus 1 die Immissionsgrenzwerte überschreite. Die von Art. 31 Abs. 1 LSV statuierten Voraussetzungen, damit die Baubewilligung dennoch erteilt werden könne, seien nicht erfüllt; trotz Massnahmen könnten die Werte nicht eingehalten werden. Mit Art. 31 Abs. 2 LSV befasse sich weder der Regierungsrat noch das Amt für Umweltschutz. Demgemäss könne eine Bewilligung für den Fall, dass die Immissionsgrenzwerte trotz Massnahmen nicht eingehalten würden, nur dann erteilt werden, wenn an der Errichtung

des Gebäudes ein überwiegendes Interesse bestehe und die kantonale Behörde zustimme. Dies könne nicht zur Anwendung kommen.

4.3.2 Bereits im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erhellte, dass im Baubereich 1 die Immissionsgrenzwerte gemäss der LSV teilweise überschritten werden. In der Folge wurde im Sinne einer Machbarkeitsprüfung anhand einer Lärmschutzbeurteilung des Richtprojektes geprüft, ob die massgebenden Belastungsgrenzwerte bezüglich Strassenverkehrslärm der LSV bei den lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden bzw. ob eine hinreichende Vorsorge zur Begrenzung der Aussenlärmimmissionen getroffen wurde. Die Beurteilung kam zum Schluss, dass die Machbarkeit des Projektes bei Umsetzung der empfohlenen Lärmschutzmassnahmen gegeben ist (Lärmbeurteilung J._____ AG vom 14.12.2016; eingesehen am 24.5.2018 unter www.ortsplanung.ch, Küssnacht, Gestaltungsplan "E._____"). Im Beschluss zur Genehmigung des Gestaltungsplanes hielt der Regierungsrat fest, die Immissionsgrenzwerte gemäss der LSV würden beim Wohnhaus 1 teilweise überschritten, die nachträglich erarbeiteten Lärmschutzmassnahmen würden vom Umweltdepartement als ausreichend beurteilt (RRB Nr. 139/2017 vom 21.2.2017 Ziff. 1.6.5).

4.3.3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren wurde sodann durch die J._____ AG der Lärmschutznachweis betreffend Aussenlärm für das konkret geplante Projekt geprüft (Lärmschutznachweis J._____ AG vom 19.1.2017, Beleg in Vi-act. II-02). Dieser hält fest, dass gemäss Projekt zwei Wohnbauten, die ausschliesslich Wohnzwecken dienen sollen, in der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zu beurteilen seien. Entsprechend seien für Wohnräume ES II Grenzwerte Strassenverkehrslärm von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht massgebend. Die Prüfung ergab für die 54 geprüften Empfangspunkte beim Wohnhaus 1, dass der Grenzwert Nacht nirgends und der Grenzwert Tag bei drei Empfangspunkten (je einer im EG, 1. OG und 2. OG) um je 1 dB(A) überschritten wird. Weiter hielt der Bericht fest, alle drei betroffenen Räume würden über ein weiteres Fenster verfügen, bei denen die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten seien und die eine hinreichende, natürliche, lärmabgewandte Belüftung ermöglichen würden. Zudem wurden weitere Massnahmen bezüglich Ausgestaltung der Balkone sowie der Aussenbauteile empfohlen. Die Projektverfasser beantragten bei den zuständigen kantonalen Behörden eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV.

4.3.4 Im Rahmen des kantonalen Verfahrens wurde der Lärmschutz, insbesondere die Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV, durch das Amt für Umweltschutz geprüft (Vi-act. III-01, Fachbericht Lärmschutz).

Es erachtete die Voraussetzungen als erfüllt, worauf der Gesamtentscheid ARE vom 13. April 2017 die Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV mit Auflagen erteilte. Diese Auffassung teilte der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss. Fehl geht damit die Behauptung des Beschwerdeführers, die Vorinstanzen hätten sich mit Art. 31 Abs. 2 LSV gar nicht befasst. Vielmehr wurde explizit eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt, auch wenn die dazu vorzunehmende Interessenabwägung kurz ausfiel.

4.3.5 In einem Baubewilligungsverfahren müssen die Immissionsgrenzwerte in den lärmempfindlichen Räumen der konkret projektierten Baute eingehalten werden; allfällige im Rahmen früherer Planungsarbeiten ermittelte Planungswerte sind unerheblich (vgl. dazu Wolf, in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 1985, Stand: Mai 2000, N 7-9 zu Art. 22 USG). Gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert dazu, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Nach Art. 39 Abs. 1 LSV werden die Lärmimmissionen bei Gebäuden in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Mit BGE 142 II 100 Erw. 4.7 stellte das Bundesgericht klar, dass diese gesetzliche Vorgabe mit der "Lüftungsfensterpraxis" (wonach für eine ordentliche Bewilligung ausreichend ist, wenn pro lärmempfindlichem Raum der Grenzwert bei einem [Lüftungs-]Fenster nicht überschritten wird) nicht erfüllt wird. Vielmehr muss der Immissionsgrenzwert bei jedem Fenster eingehalten werden. Werden sie überschritten, kann eine Überbauung nach der Konzeption der LSV nur ausnahmsweise gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden (BGE 142 II 100 Erw. 4.6 mit weiteren Hinweisen).

Die Ausnahmegewilligung bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte bedarf einer Zustimmung des Kantons. Sie ist zulässig, wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG, unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls, unverhältnismässig wäre, wenn ein überwiegendes Interesse an der Errichtung eines Gebäudes besteht. Es ist das Interesse an der Realisierung des Gebäudes den Anliegen des Lärmschutzes gegenüberzustellen. Erforderlich ist ein im Rahmen der Ziel-

setzung von Art. 22 USG anerkennungswürdiges, öffentliches Interesse. Das blossе Interesse des Eigentümers an einer besseren Nutzung seines Grundstücks reicht nicht aus, da Art. 22 USG sonst seines Sinnes entleert würde (VGE III 2017 125 vom 20.12.2017 Erw. 2.5.3). Bei der gebotenen Interessenabwägung sind raumplanerische Gründe zu berücksichtigen; eine Ausnahmegewilligung kann namentlich erteilt werden, wenn sich das Bauvorhaben im weitgehend überbauten Gebiet befindet, namentlich wenn Baulücken in überbauten Gebieten aufgefüllt werden (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 22 N 34), ein akuter Bedarf an Wohnraum besteht, die Immissionsgrenzwerte nicht erheblich überschritten werden und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt ist. Dabei können u.a. das Mass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, die absolute Höhe der Lärmbelastung (bei einer Wohnbaute in einem Gebiet der Empfindlichkeitsstufe II kann eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eher toleriert werden als in einem Gebiet der Empfindlichkeitsstufe III, in welchem die Werte von vornherein um 5 dB(A) höher angesetzt sind), allfällige Ausweichmöglichkeiten der Benutzer (besitzt eine Wohnung einen Teil der Wohnräume auf der vom Lärm abgewandten Seite, kommt eine Ausnahme für die übrigen Räume eher in Betracht) und die Zweckmässigkeit der vorgesehenen baulichen Lösung berücksichtigt werden (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 22 N 35). Des Weiteren kann auch das Vorhandensein einer gut ausgelegten Belüftung zugunsten einer Ausnahme berücksichtigt werden (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 22 N 40).

In Zukunft wird dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen verstärkt Rechnung zu tragen sein. Bauvorhaben, die aus dieser Sicht wünschenswert erscheinen, wird eine Ausnahmegewilligung erteilt werden können, auch wenn die Immissionsgrenzwerte unwesentlich überschritten sind, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an der lärmabgewandten Seite und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (BGE 142 II 100 Erw. 4.6 mit weiteren Hinweisen; VGE III 2017 125 vom 20.12.2017 Erw. 2.5.3; VGE III 2016 216 vom 24.7.2017 Erw. 6.5.3).

4.3.6 Die vom Kanton vorliegendenfalls erteilte Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV ist nicht zu beanstanden, wogegen der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Sachverhalt unzutreffend ist (Eingabe vom 4.4.2018 Ziff. 5). So wurde seitens Kantons einerseits zu Recht ausgeführt, dass der Immissionsgrenzwert beim Wohnhaus 1 nur an drei von total 54 geprüften Empfangspunkten sowie nur tags (und nicht bei Nacht) überschritten werde. Es betrifft dies im EG, 1. OG und 2. OG je ein Zimmer und von diesem nur ein Fenster (3. und 4. OG sowie Attika weisen keine Überschreitung auf). Alle drei Zimmer verfügen

über ein weiteres Fenster, bei welchem der Grenzwert nicht überschritten wird. Dies ermächtigt gemäss dargestellter Rechtsprechung (Erw. 4.3.5) zwar nicht zur Bewilligung der Baute, ist jedoch im Rahmen der Interessenabwägung für eine Ausnahmegewilligung beachtlich. Der Lärmschutznachweis zeigt klar auf, dass eine Grenzwertüberschreitung einzig bei den genannten drei lärmempfindlichen Räumen eintritt. Die räumliche Ausrichtung und Lage der weiteren lärmempfindlichen Räume ist daher entgegen der Ausführung des Beschwerdeführers nicht relevant, werden doch selbst auf der Strassenseite die Grenzwerte der weiteren Empfangspunkte nicht überschritten. Zudem weisen die drei betroffenen Räume sehr wohl ein der Strasse abgewandtes Fenster auf, bei dem der Grenzwert auch deutlich unterschritten wird (42 dB(A) im EG resp. 43 dB(A) im 1. und 2. OG). Soweit der Grenzwert bei den drei kritischen Fenstern überschritten wird, ist die Überschreitung schliesslich mit 1dB(A) minim (dies in der Empfindlichkeitsstufe II) und weit unter dem Alarmwert (von 70 dB[A]). Insgesamt kann festgehalten werden, dass die geplante Baute die Vorgaben gemäss Art. 22 USG zwar nicht umfassend einhält, die Grenzwertüberschreitung indes minim und die Belastung für die künftigen Bewohner (für die in jeder Wohnung ausreichend Ausweichmöglichkeiten in andere lärmempfindliche Räume ohne Grenzwertüberschreitung bestehen) damit gering ist. Andererseits ist aus raumplanerischer Sicht zu berücksichtigen, dass die Baute in der Wohnzone (ohne Möglichkeit eines Gewerbeanteils) und in weitestgehend überbautem Gebiet geplant ist. Es sollen drei Grundstücke (von welchen heute zwei überbaut und eines unbebaut ist) in einem Gestaltungsplan mit der umstrittenen Überbauung zusammengefasst werden. Bereits schon mit dem Erlass des Gestaltungsplanes wurde klar signalisiert, dass die Verdichtung in diesem Gebiet erwünscht ist und der geplante Wohnraum einem Bedarf entspricht. Zudem wurden mit der Ausnahmegewilligung Massnahmen auferlegt. So müssen die den Grenzwert unterschreitenden Lüftungsfenster der betroffenen, lärmempfindlichen Räume mindestens 5% der Bodenfläche betragen; die Balkone an der Nordwestfassade müssen vom 1. bis 3. OG ausgeführt werden (was einen verbesserten Schallschutz bringt); die Balkonbrüstungen müssen schall- und fugendicht erstellt und die Balkonuntersichten schallabsorbierend verkleidet werden. Schliesslich haben die Aussenbauteile der vom Lärm übermässig betroffenen Räume die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung für den Luftschall externer Quellen nach Norm SIA 181 zu erfüllen (vgl. Gesamtentscheid ARE vom 13.4.2017). Damit kann festgestellt werden, dass das öffentliche, raumplanerische Interesse an der Erstellung der im Gestaltungsplanperimeter "E. _____" geplanten Überbauung mit einer geringfügigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte das Interesse am Lärmschutz überwiegt und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31

Abs. 2 LSV entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers erfüllt sind. Die Ausnahmegewilligung wurde vom Kanton zu Recht erteilt.

5.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

5.2 Diesem Ergebnis entsprechend sind die auf Fr. 1'500.-- festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 1 VRP).

5.3 Der unterliegende Beschwerdeführer hat den obsiegenden, gemeinsam anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdegegnern Ziff. 4 und 5 eine Parteientschädigung zu leisten (§ 74 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 auf Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) in der Höhe von Fr. 1'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 3. April 2018 einen Kostenvorschuss in derselben Höhe geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Den gemeinsam anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdegegnern Ziff. 4 und 5 wird zu Lasten des Beschwerdeführers eine Parteientschädigung von total Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) gesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Beschwerdeführer (R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner Ziff. 4 und 5 (3/R)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 30. Mai 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 5. Juni 2018