

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 93

Entscheid vom 12. Februar 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,
4. D. _____,
5. E. _____,
6. F. _____,
7. G. _____,
8. H. _____
9. I. _____,
10. J. _____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. K. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,
8832 Wollerau,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,

Postfach 1186, 6431 Schwyz,

3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,

Vorinstanzen,

4. L. _____,

5. M. _____,

Beschwerdegegner,

Ziff. 4 und 5 vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. N. _____,

6. **O. _____ AG**,

Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Am _____ reichten L. _____ sowie M. _____ (Bauherrschaft) das Baugesuch _____ für die Erstellung eines Doppel Einfamilienhauses auf dem Grundstück KTN 001 (1'251 m²; Eigentümerin: O. _____ AG), _____ ein. Dieses Grundstück war im Rahmen der Revision der Ortsplanung im Jahr 2010 neu eingezont worden zwecks Arrondierung der Bauzone. Es befindet sich in der Wohnzone W1, zudem in einem Bereich mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenstufe) infolge möglicher Hangmuren/flachgründiger Rutschungen sowie im empfindlichen Gebiet. Mitenthalten im Baugesuch war ein Gesuch zur Errichtung einer provisorischen Baupiste auf der nördlich ans Baugrundstück anschliessenden Parzelle KTN 002 (8'172 m²; Eigentümerin: P. _____ AG), welche in der Landwirtschaftszone liegt. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xy wie folgt publiziert und öffentlich aufgelegt:

Bauherrschaft: M. _____; Projekt: Q. _____ Bauobjekt:
Doppel Einfamilienhaus, _____, KTN 001, Koordinaten _____.

Innert der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein, darunter diejenige der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) R. _____ (A. _____ und mitbeteiligte Parteien). Die Bauherrschaft reichte am _____ und am _____ Projektänderungen ein.

Mit Gesamtentscheid vom 20. Januar 2017 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 2017.91 vom 3. April 2017 erteilte der Gemeinderat Wollerau die Baubewilligung mit Auflagen unter Abweisung der Einsprachen und unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE. Der einsprechenden STWEG wurden Gebühren und Kanzleikosten für die Behandlung der Einsprache von Fr. 700.-- auferlegt.

B. Gegen den GRB Nr. 2017.91 vom 3. April 2017 erhoben neben Dritten (Verfahren VB 116/2017 [Verfahren I]) auch A. _____ sowie die neun weiteren mitbeteiligten Parteien mit Eingabe vom 1. Mai 2017 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem folgenden Antrag (Verfahren VB 117/2017 [Verfahren II]):

Die Baubewilligung sei aufzuheben. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zu neuem Entscheid zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

C. Mit Beschluss (RRB) Nr. 278/2018 vom 17. April 2018 vereinigte der Regierungsrat die Verfahren VB 116/2017 und VB 117/2017 und entschied wie folgt:

1. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführer 13 aus VB 116/2017 wird nicht eingetreten. Im Übrigen wird die Beschwerde VB 116/2017 abgewiesen. Die Beschwerde VB 117/2017 wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von gesamthaft Fr. 2400.-- werden den Beschwerdeführern aus VB 116/2017 sowie den Beschwerdeführern aus VB 117/2017 je zur Hälfte auferlegt (je Fr. 1200.--) (...).
3. Die Beschwerdeführer aus VB 116/2017 sowie die Beschwerdeführer aus VB 117/2017 haben den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von jeweils Fr. 1600.-- (inklusive MWST) zu bezahlen (insgesamt Fr. 3200.--). Der Gemeinde Wollerau wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diesen RRB Nr. 278/2018 vom 17. April 2018 (Versand am 24.4.2018) erheben (neben Dritten [Verfahren III 2018 95]) A. _____ sowie die neun weiteren mitbeteiligten Parteien mit Eingabe vom 14. Mai 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit dem folgenden Antrag:

Beschluss Nr. 278/2018 vom 17. April 2018 des Regierungsrates sei mit Bezug auf das Verfahren II (VB 117/2017) aufzuheben. Stattdessen sei in Gutheissung der Beschwerde die Baubewilligung zu verweigern. Eventualiter sei die Baubewilligung unter Auflagen zu bewilligen. Subeventualiter sei die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge für sämtliche Instanzen.

In der Begründung (S. 10) wird ein Augenschein beantragt.

E. Mit einer für die beiden Verfahren III 2018 93 und 95 gemeinsamen Vernehmlassung vom 23. Mai 2018 beantragt das Sicherheitsdepartement die Vereinigung der beiden Beschwerdeverfahren sowie die Abweisung der Beschwerden unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer, soweit darauf eingetreten werden könne. Ebenso beantragt das ARE mit einer für beide Verfahren gemeinsamen Vernehmlassung vom 15. Juni 2018 die Vereinigung der beiden Verfahren und die kostenfällige Abweisung der Beschwerden.

Der Gemeinderat beantragt mit Vernehmlassung vom 27. Juni 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

Die Beschwerdegegner stellen mit Vernehmlassung vom 6. August 2018 folgende Anträge:

1. Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zu Lasten der Beschwerdeführer.

F. Mit Schreiben vom 28. August 2018 ersuchen die Beschwerdeführer um "Einblick in die Verfahrensakten III 2018 95, insbesondere zur Frage der beantragten Zusammenlegung". Hierauf stellte das Verwaltungsgericht den Beschwerdeführern am 29. August 2018 das Verzeichnis zu den im Parallelverfahren eingereichten Akten zu verbünden mit dem Hinweis, dass das Verwaltungsgericht keinen Anlass sehe, den Beschwerdeführern neben den Unterlagen/ Eingaben, welche für beide Verfahren gemeinsam eingereicht worden seien, weitere Verfahrensakten des Parallelverfahrens zur Einsichtnahme zuzustellen.

G. Am 18. Oktober 2018 (8.00 Uhr) führte das Verwaltungsgericht den Augenschein durch. Dabei liessen die Beschwerdeführer (des Parallelverfahrens III 2018 95) zwecks Nachweises der Machbarkeit einer alternativen Baustellenerschliessung über die S._____(Strasse) einen fünfschigen Kipplaster auffahren.

H. Mit Replik vom 29. Oktober 2018 halten die Beschwerdeführer an ihrem Antrag fest (vorstehend lit. D). Mit Eingabe vom 12. November 2018 nehmen sie Stellung zum Augenscheinprotokoll.

I. Mit Stellungnahme vom 15. November 2018 hält das Sicherheitsdepartement unter Beilage seiner Duplik vom 25. Oktober 2018 im Parallelverfahren III 2018 95 vollumfänglich an den mit der Vernehmlassung vom 23. Mai 2018 gestellten Anträgen fest. Mit Stellungnahme vom 21. November 2018 hält auch das ARE am Antrag auf Abweisung der Beschwerde fest. In der Stellungnahme werden unter anderem die im Parallelverfahren III 2018 95 bei anderen kantonalen Fachstellen (Amt für Wald und Naturgefahren; Amt für Landwirtschaft; kantonales Tiefbauamt; ARE, Abteilung Ortsplanungen) eingeholten Mitberichte widergegeben.

J. Am 19. November 2018 informiert der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer das Verwaltungsgericht über das Dahinscheiden des Beschwerdeführers Ziff. 8 (H._____) am 13. November 2018.

K. Die Beschwerdegegner halten duplizierend am 26. November 2018 am Antrag auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführer fest. Am 3. Dezember 2018 nehmen sie Stellung zu den vom ARE im Nachgang zum Augenschein bei weiteren kantonalen Ämtern eingeholten Mitberichten. Hierzu nehmen die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 20. Dezember 2018 Stellung. Die

Beschwerdegegner

teilen am 14. Januar 2019 ihren Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

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

Von einer Verfahrensvereinigung ist vorliegend trotz grundsätzlich gegebener Voraussetzungen abzusehen. Zum einen sind die Rügen und Interessenlagen der beiden Beschwerde führenden Parteien nicht deckungsgleich (zur unterschiedlichen Interessenlage vgl. Replik der Beschwerdeführer vom 29.10.2018 S. 3 Ziff. 1). Bereits im angefochtenen RRB wurde trotz der Vereinigung der Verfahren bei der Behandlung zwischen den beiden Verwaltungsbeschwerden klar differenziert (Erw. 4 ff. "Zur Beschwerde VB 116/2017"; Erw. 15 ff. "Zur Beschwerde VB 117/2017"). Zum andern unterscheiden sich die beiden Verfahren dadurch, dass nur im einen Fall (Verfahren III 2018 95) eine öffentliche Verhandlung beantragt und durchgeführt wurde, während das vorliegende Verfahren schriftlich abgewickelt wurde. Die Koordination der beiden Verfahren wird durch die Beratung und Beurteilung an der gleichen Kammersitzung sowie die gleichzeitige Eröffnung der Entscheide sichergestellt.

1.2 Während des Beschwerdeverfahrens ist einer der Beschwerdeführer verstorben.

1.2.1 Nach § 13 VRP i.V.m. Art. 83 Abs. 4 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008 ist ein Parteiwechsel ohne Veräusserung des Streitobjekts nur mit Zustimmung der Gegenpartei zulässig; besondere gesetzliche Bestimmungen über die Rechtsnachfolge bleiben vorbehalten. Die eintretende Partei haftet für die gesamten Prozesskosten. Für die bis zum Parteiwechsel aufgelaufenen Prozesskosten haftet die ausscheidende Partei solidarisch mit (Abs. 2).

Beim Tod einer natürlichen Person kann, muss aber kein Parteiwechsel stattfinden. In erbrechtlicher Hinsicht tritt regelmässig ein Parteiwechsel ein (Art. 560 ZGB), unter Vorbehalt der Ausschlagung (vgl. Morf, in: Gehri/Jent-Sørensen/Sabach, ZPO Kommentar, 2. Aufl. 2015, Art. 83 N 2). Der Parteiwechsel ist bis zum Ablauf der Ausschlagungsfrist - Art. 567 f. ZGB - resolutiv bedingt (vgl. Livschlitz, Stämpfli Handkommentar ZPO 2010, Art. 83 N 12).

Stirbt der Erblasser während eines laufenden Prozesses, so wird der Prozess eingestellt, bis die Erben ermittelt sind und die Ausschlagung der Erbschaft nicht mehr möglich ist. Alsdann wird der Prozess mit den Erben, welche ipso iure an die Stelle der verstorbenen Person getreten sind, fortgesetzt (vgl. Graber/Frei, in: Basler Kommentar ZPO, 2. Aufl. 2013, Art. 83 N 37; Berger/Güngerich, Zivilprozess 2008, S. 124 Rz. 380).

1.2.2 Vorliegend bestand/besteht kein Anlass, den Prozess zu sistieren, nachdem die Beschwerde von weiteren neun Parteien eingereicht wurde. Das Rechtsverhältnis der Beschwerdeführer ist als einfache Gesellschaft zu qualifizieren (vgl. Plüss, in: Kommentar VRP § 14 N 11). Zwar bestimmt Art. 545 Abs. 1 Ziff. 2 OR, dass die Gesellschaft aufgelöst wird, wenn ein Gesellschafter stirbt und für diesen Fall nicht schon vorher vereinbart worden ist, dass die Gesellschaft mit den Erben fortbesteht. Indes ist bei Beschwerde führenden Personen, die eine einfache Gesellschaft bilden, davon auszugehen, dass sie stillschweigend (formlos) vereinbart haben, den Prozess beim Tod eines Mitbeschwerdeführers mit und ohne die Erben der verstorbenen Person weiterzuführen (zu Nachfolge- und Fortsetzungsklauseln vgl. Müller, in: Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser, Kommentar OR, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 545 N 4).

Im Zeitpunkt des Dahinscheidens des Beschwerdeführers Ziff. 8 war das Verfahren praktisch abgeschlossen. Die Beschwerdeführer reichten danach nur noch eine kurze Eingabe ein. Es besteht deshalb auch kein Anlass, eine Aufspaltung der allfälligen Kosten- und Entschädigungsfolgen im Sinne von Art. 83 Abs. 2 ZPO vorzunehmen. Die solidarische Mithaftung der Erben des Verstorbenen entfällt mithin nur im Falle einer Erbausschlagung. Im Übrigen steht einer Verfahrenssistierung auch das Gebot der beförderlichen Erledigung des Rechtsverfahrens (§ 73 lit. a des Justizgesetzes [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009; Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999) und das Interesse der übrigen Beschwerdeführer an einem baldigen Entscheid entgegen.

2.1 Das geplante rechteckige Doppeleinfamilienhaus (DFH) mit einer Länge (West-Ost-Richtung) von 20 m und einer Breite (Nord-Süd-Richtung) von 10 m ist

ungefähr in der Mitte des Grundstückes platziert. Die Grenzabstände betragen 17.12 m (gegen Westen), 4.33 m (gegen Norden), 18.34 m (gegen Osten) und 8.14 m (gegen Süden; vgl. Situationsplan Nr. 174-04 vom _____ im Massstab 1:500). Es besteht aus zweitem und erstem Untergeschoss (UG; das 1. UG mit je zwei Zimmern, je zwei Kellerräumen und je einem Raum für Heizung/Waschen/Trocknen), Erdgeschoss (EG, mit je zwei Zimmern, Ankleide, Bad und Dusche sowie Balkon) und Obergeschoss (OG, je mit Wohn- und Küchenraum, Reduit und Terrassen). Die beiden Häuser/Wohnungen sind durch das Treppenhaus/Lift voneinander getrennt. Der Zutritt zu den beiden Häusern erfolgt über eine Treppe (vom Niveau des 2. UG) über einen Vorplatz auf der Südseite im 1. UG. Über den Vorplatz im 2. UG besteht ein Zugang zum Lift (vgl. Pläne Nr. 174-1 [Grundrisse 2. UG und Kanalisation] vom _____, 174-2 [Grundrisse und Umgebung] vom _____ 174-03 [Fassaden + Schnitt A-A], vom _____, alle im Massstab 1:100). Das DFH wird von der S. _____ (Strasse) her via die Liegenschaft KTN 003 erschlossen. Der Zugang erfolgt - wie augenscheinlich verifiziert werden konnte - entweder über die Treppen, mit welchen die einzelnen Stockwerkeinheiten des Terrassenhauses auf KTN 003 (südlich des Baugrundstückes gelegen) erschlossen werden, oder über die beiden Lifte, welche zu den unteren bzw. anschliessend zu den oberen Stockwerkeinheiten des Terrassenhauses führen. Auf der obersten Etage des Terrassenhauses (an dessen Nordseite) ist eine Brücke vorgesehen, welche ins 2. UG des DFH führt. Das DFH verfügt über eine Dienstbarkeit zur Benützung von vier Parkplätzen in der Garage der Liegenschaft KTN 003; die erforderlichen zwei weiteren Parkplätze sollen abgegolten werden (hierzu sowie zum Objektbescrieb vgl. auch RR-act. III/02/B4 [Protokollauszug der Sitzung der kommunalen Hochbaukommission vom _____]).

2.2.1 Das ARE hielt im Gesamtentscheid vom 20. Januar 2017 unter Bezugnahme auf die Beurteilung der zuständigen Ämter unter anderem fest, aufgrund der Lage des Bauvorhabens in einem Bereich mittlerer Gefährdung bestehe ein Schutzdefizit, dem mittels Objektschutzmassnahmen zu begegnen sei. Es werde empfohlen, die Lichtschächte mit Panzerglas abzudecken und die hangseitigen Mauern auf der Ost- und Westseite des Hauses (Aussensitzplätze) bis rund 1 m über Terrain hinaufzuziehen (S. 5 Ziff. 2 und S. 8 Ziff. 3.c). Das geplante Bauvorhaben liege nicht im Waldabstandsbereich; eine Ausnahmegewilligung sei nicht erforderlich (S. 8 Ziff. 3.c). Der provisorischen Baustellenerschliessung im Sinne einer temporären Baupiste über die T. _____ (Strasse) habe das ARE bereits mit Vorabklärung vom 4. März 2011 begründet zugestimmt. Eine raumplanungsrechtliche Ausnahmegewilligung sei hierfür nicht erforderlich. Nach Abschluss der Bauphase sei die provisorische Zufahrt vollständig zurückzubauen und das

Land zu rekultivieren. Der Landeigentümer sei überdies einverstanden mit der provisorischen Baustellenzufahrt (S. 8).

2.2.2 Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung (S. 5 Ziff. 2.9, S. 6 und S. 7 f.; vgl. vorstehend Erw. 2.2.2) festgestellt, das Bauvorhaben weise einen Zugangsteg von KTN 003 im südlichen Bereich auf, welche die einzige Möglichkeit eines Zugangs zur Wohnbaute darstelle. Die Erschliessung im Sinne von § 37 Abs. 1 bis 5 PBG werde mittels der vorliegenden Grundbucheinträge für Fuss- und Fahrwegrechte, der Anschluss- und Durchleitungsrechte für die Kanalisation, des Mitbenützungsrechts an den bestehenden Liften, der Mitbenützung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Sonnerieanlage auf KTN 003 sichergestellt. Der Verbindungssteg stelle einen Teil des Baugesuchs dar, da er auf sämtlichen Baugesuchsunterlagen deklariert worden sei. Er werde mit der Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht physisch verbunden. Er stelle ein selbständiges Bauteil dar, welches auf Stützpfiler abgestellt werde. Der Verbindungssteg stelle die logische Fortsetzung der Erschliessung dar, weil man anders nicht auf das Baugrundstück gelangen könne.

2.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB, wie erwähnt, zwischen den beiden Verwaltungsbeschwerden differenziert.

Zur Beschwerde VB 116/2017 erwog er unter anderem namentlich, die Baustellenerschliessung über das landwirtschaftliche Grundstück KTN 002 sei zulässig (Erw. 4.6 ff.). Die eigentliche Erschliessung des Bauvorhabens erfolge über die S._____(Strasse) und das Grundstück KTN 003. Die erforderlichen Dienstbarkeiten lägen vor (Erw. 5.3). Das Baugrundstück sei genügend erschlossen. Angesichts der ausserordentlichen Verhältnisse genüge ein blosser Zugang (Erw. 6.2 f.). Das Bauvorhaben liege nicht im Waldabstandsbereich; es halte den minimalen Waldabstand von 15 m ein (Erw. 9 und 19). Mit Bezug auf die Naturgefahren seien die erforderlichen Auflagen formuliert worden (Erw. 10). Die Befürchtung übermässiger Immissionen sei unbegründet (Erw. 14).

Zur Beschwerde der vorliegenden Beschwerdeführer (d.h. im Verfahren VB 117/2017) führte der Regierungsrat im Wesentlichen aus, betreffend die Einverständniserklärung zum Bauprojekt bestehe ein Missverständnis; gemeint sei das Einverständnis des Grundeigentümers von KTN 002 zur Baustellenerschliessung und nicht ein Einverständnis der Beschwerdeführer. Die Baubewilligungsbehörde müsse unabhängig von einem allfälligen Einverständnis mit einem Bauprojekt dessen Bewilligungsfähigkeit prüfen (Erw. 15). Die erforderlichen Erschliessungsrechte seien vorhanden. Es genüge grundsätzlich, wenn die Bewilligungsbehörde die entsprechenden Belege auf dem Notariat/Grundbuchamt ein-

gesehen und überprüft habe; die erforderlichen Erschliessungsrechte ergäben sich aus dem bei den Akten liegenden Grundbuchauszug vom _____ (Erw. 16). Die Rüge der ungenügenden Abklärung des Baugrundes sei unbegründet. Der Baugrund sei aufgrund der Bauten auf den Nachbarparzellen bekannt. Mit der Baubewilligung seien Auflagen gemacht worden, die der Problematik hinreichend Rechnung trügen. Die Einholung eines geologischen Gutachtens sei derzeit jedenfalls nicht erforderlich, zumal die Bauherrschaft mit Bezug auf die Naturgefahren vor der Baufreigabe ohnehin einen Nachweis durch ein anerkanntes Fachbüro beizubringen habe. Es liege auch im eigenen Interesse der Bauherrschaft, den Baugrund sorgfältig abzuklären, um eine Gefährdung der Nachbarbauten auszuschliessen (Erw. 17). Der von den Beschwerdeführern als Zusatzbaute bezeichnete Verbindungssteg, welcher der Erschliessung zwischen dem Grundstück KTN 003 und dem höher gelegenen Baugrundstück KTN 004 diene, sei in den Baugesuchsplänen (Umgebungsplan 1:100) eingezeichnet. Als grenzabstandsbefreite Anlage bedürfe dieser Verbindungssteg nicht der Zustimmung der Nachbarn (Erw. 18). Der Waldabstand werde nicht verletzt (Erw. 19). Für die temporäre Baupiste sei mit den Baugesuchsunterlagen noch kein detaillierter Plan einzureichen. Der Gemeinderat habe auflageweise verfügt, dass vor der Baufreigabe entsprechende Unterlagen zur Prüfung einzureichen seien (Erw. 20).

2.4.1 Die Beschwerdeführer rügen die unrichtige und unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes, die unrichtige Rechtsanwendung einschliesslich der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens sowie auch Ermessensfehler (Beschwerde S. 4 Ziff. 5). Die notwendigen Angaben zur Erschliessung (Urkundenprotokolle) seien nicht aktenkundig. Das rechtliche Gehör sei daher verletzt worden und der Sachverhalt unvollständig erstellt. Selbst bei rechtlichem Ausweis der Erschliessung sei diese materiell im Sinne von § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 nicht gegeben. Dies betreffe namentlich die strassenmässige Erschliessung. Ein ausnahmsweise genügender Zugang sei in den Planunterlagen nicht ausgewiesen. Die Verbindungsbaute sei für einen Dritten nicht Gegenstand des Baugesuchs. Ohne bauliche Massnahme am Verbindungspunkt für den Verbindungssteg bei der Liegenschaft der Beschwerdeführer sei die Erschliessung nicht sichergestellt. Hierzu bedürfe es eines von den Beschwerdeführern bewilligten Projektes. Zu diesem Verbindungssteg fehlten sämtliche erforderlichen Angaben (Beschwerde S. 5 ff. Ziff. 6.2; vgl. auch Replik S. 8 f. Ziff. 4). Nicht gewährleistet sei des Weiteren die Sicherheit. Der Regierungsrat mache sich mit der Begründung, der Baugrund sei aufgrund der von der Grundeigentümerin von KTN 001 auf KTN 003 selber errichteten Bauten bekannt, eine Parteibehauptung zu eigen, ohne dies

mit entsprechenden Unterlagen zu verifizieren. Das in der Naturgefahrenkarte blau verzeichnete Gebiet mit mittlerer Gefährdung (Gefahrenstufe 3 von 4) sei im Wesentlichen ein "Gebotsbereich", in welchem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Auflagen) vermieden werden könnten. Solche Auflagen fehlten gänzlich. Hinzu komme, dass das Schreiben des Architekten vom _____, auf welches sich das ARE beziehe, nicht bei den Akten liege. Beim Fachbericht vom _____ handle es sich nicht um einen Fachbericht im Sinne eines neutralen Fachgutachtens, sondern lediglich um den Bericht einer kantonalen Stelle. Die Beschwerdeführer forderten angesichts der Topographie aktenkundige Gutachten zum Baugrund, zum Aushubkonzept und zum Sicherheitskonzept während der Bauphase aus öffentlich-rechtlicher Sicht. Mit Auflagen in der Baubewilligung sei den Interessen der Beschwerdeführer nicht gedient; vielmehr werde ihnen auf diese Weise das rechtliche Gehör vollständig genommen, da sie nach Rechtskraft der Baubewilligung bezüglich der Erfüllung der Auflagen keine Kontrollrechte mehr hätten und ihnen auch keine Rechtsmittel zur Verfügung stünden. Gleiches sei von der temporären Baupiste zu sagen. Aufgrund der Topographie seien schwerwiegende Einschnitte ins Gelände zu erwarten, welche die Stabilität des Steilhanges tangierten; auch sei die Baustelleninstallation aus den Plänen nicht ersichtlich (Beschwerde S. 7 ff. Ziff. 6.3).

2.4.2 In der Replik vom 29. Oktober 2018 äussern sich die Beschwerdeführer vorab zur Baustellenerschliessung (S. 4 Ziff. 1). Sie sehen ihre Ausführungen in der Beschwerde durch den Augenschein bestätigt. Dieser habe die überaus steile Topographie des Baugrundstücks und die damit verbundenen Sicherheitsprobleme eindrücklich vor Augen geführt. Die Erschliessung sei insbesondere für Blaulichtorganisationen ungenügend; ungelöst sei auch die Abwasserproblematik durch die Versiegelung des Grossteils der Grundstücksfläche. Der Augenschein habe die fehlende Kenntnis der Vorinstanzen betreffend die Beschaffenheit des Baugrundes bestätigt, da die Bauherrschaft wiederholt ausgesagt habe, dass für die Konsumation der Baubewilligung erst noch ein geologisches Gutachten eingeholt werden müsse (S. 5 f. Ziff. 1 f.). Die Beurteilung der Baupiste durch das ARE sei ohne Kenntnis der Bodenbeschaffenheit und der Eingriffsintensität in die Nichtbauzone erfolgt, was im offenen Widerspruch zur diesbezüglichen Auflage stehe, die nicht vollzugsfähig sei. Die Beschwerdeführer hätten daher ein Ausführungsprojekt zur Baupiste verlangt. Die Vorinstanzen hätten die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen nie erhoben, sondern auf der Grundlage ungenügender Behauptungen der Bauherrschaft entschieden, was willkürlich sei. Ausserdem werde das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 verletzt. Die Beschwerdeführer im Verfahren III 2018 95 hätten zudem aufgezeigt, dass eine alternative Baustellenerschlies-

sung offenbar möglich sei. Diese Alternative sei von den Vorinstanzen ebenfalls ohne nähere Prüfung als unmöglich eingestuft worden (S. 6 ff. Ziff. 3).

Mit der Eingabe vom 12. November 2018 (S. 3 f. Ziff. 3) machen die Beschwerdeführer insbesondere geltend, der Baugrund sei von den Vorinstanzen und den Beschwerdegegnern nicht hinreichend dokumentiert worden; die Eingriffsintensität der provisorischen Baupiste in die Landwirtschaftszone sei weder geklärt noch qualifiziert worden; die übliche Bauerschliessung erfolge in der Bauzone, während vorliegend ein raumwirksamer Eingriff in die Landwirtschaftszone erfolgen müsse, wofür eine Ausnahmegewilligung nach RPG erforderlich sei.

2.4.3 Die im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vorgebrachten Einwände zum Waldabstand und zur Einordnung lassen die Beschwerdeführer fallen (Beschwerde S. 11 Ziff. 6.4). Sie anerkennen, die Frage des Einverständnisses sei als Missverständnis geklärt worden (S. 4 Ziff. 6.1). Soweit sie jedoch der Auffassung sind, die diesbezüglich unsorgfältige (bzw. unklare) Behandlung der Einsprache hätte sich bei der Kostenfolge niederschlagen müssen, es könne doch nicht sein, dass ein legitimer Einsprecher für die unsorgfältige Behandlung seiner Einsprache durch die Bewilligungsbehörde auch noch kostenpflichtig werde (Beschwerde S. 4 Ziff. 6.1), ist diese Rüge insofern begründet, als gemäss BGE 143 II 467 (Regeste; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1C_388/2018 vom 8.1.2019 Erw. 5.2) die Kosten des Einspracheverfahrens (vorliegend Fr. 700.--) den Einsprechern grundsätzlich nicht auferlegt werden dürfen. Eine offensichtlich missbräuchliche Einspracheerhebung, welche hiervon abzuweichen erlaubt, kann den Beschwerdeführern nicht vorgeworfen werden. Mithin ist die Beschwerde betreffend die Einsprachekosten gutzuheissen. Da diesem Streitpunkt nur eine marginale Bedeutung zukommt, lässt sich damit eine andere Verlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren hingegen nicht rechtfertigen.

2.4.4 Was das mit der Replik vom 29. Oktober 2018 erneut gestellte Begehren um Einsicht in die Akten im Verfahren III 2018 95 anbelangt, ist diesem Ersuchen im Sinne des gerichtlichen Schreibens vom 28. August 2018 (vgl. vorstehend Ingress lit. F) keine Folge zu leisten. Es ist zwar richtig, dass sich der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss mit dem im Verfahren III 2018 95 eingereichten technischen Gutachten auseinandersetzt, indes ausschliesslich im Entscheidteil, der das Parallelverfahren VB 116/2017 betraf (Erw. 4.8). Bei der Beurteilung der Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdeführer (Verfahren VB 117/2017; angefochtener Beschluss Erw. 15 ff.) wurde auf dieses Gutachten hingegen nicht Bezug genommen, und spielte es auch keine Rolle.

3.1.1 Land ist erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG; § 37 Abs. 1 PBG). In Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG wird der Erschliessungsbegriff von Art. 19 Abs. 1 RPG wieder aufgenommen (Ruch, Kommentar RPG, Art. 22 N 83). Der Begriff der Erschliessung ist grundsätzlich ein Begriff des Bundesrechts; die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich im Einzelnen indes aus dem kantonalen Recht (BGE 123 II 337 Erw. 5.b).

Bei der Erschliessung ist auf eine häusliche Nutzung des Bodens Rücksicht zu nehmen (§ 37 Abs. 2 PBG). Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benutzer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG).

3.1.2 Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der hinreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Im Vordergrund stehen verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrtafel, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können. Bei der Beurteilung der hinreichenden Erschliessung steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu. Der Umstand, dass eine Erschliessung nicht einer Idealvorstellung entspricht, sondern in Einzelfällen gewisse Probleme aufweisen mag, macht sie nicht ohne weiteres im Sinne von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 1 lit. b RPG ungenügend (vgl. Bundesgerichtsurteile 1C_321/2017 vom 7.8.2018 [i.Sa. A. vs. RR Schwyz] Erw. 4.2; 1C_489/2017 vom 22.5.2018 [i.Sa. Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Höfe] Erw. 3.2; 1C_273/2014 vom 13.11.2014 Erw. 4.3.2 [i.Sa. A. vs. RR Schwyz] mit Hinweisen; 1C_237/2007 vom 13.2.2008 Erw. 4.3; BGE 121 I 65 Erw. 3a; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band 1, Bern 2013, Art. 7/8 N 15 f. [Wegstück zu Fuss nicht länger als 100 m]).

3.1.3 Im Verfahren 1C_603/2015 vom 5. April 2016 hat das Bundesgericht die Erschliessung einer Bauliegenschaft über eine davorliegende überbaute Drittparzelle durch einen Fussweg mit rund 60 Treppenstufen und einer zu überwindenden Höhendifferenz von 12 m als rechtsgenüglich erachtet (Erw. 2.2). Hieran konnte die Tatsache, dass Fahrräder, Einkaufs- und Kinderwagen und schwere Waren über die Treppe zum Wohnhaus hochgetragen werden mussten, nichts ändern. Zumutbar bleibe diese Erschliessung bei einem allfälligen Krankentransport auch dem Sanitätspersonal wie auch dem Patienten. Es gebe keinen Unterschied zur Situation, in denen der Personaltransport über das Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses erfolgen müsse, weil kein oder ein für eine Tragbahre zu kleiner Lift vorhanden sei. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (Urteil VB.2005.00335 vom 17.11.2005 Erw. 4.1) erachtete ein Wohnhaus als genügend erschlossen, wenn zwischen dem Ende einer rechtsgenügliehen Zufahrt und dem Hauseingang eine Weglänge von 80 m liegt (vgl. auch Jeannerat, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 19 RPG Rz. 24).

3.2.1 Aktenkundig ist der Grundbuchauszug zur Bauliegenschaft des Grundbuchamtes Höfe vom _____ (ARE-Gesuchsunterlagen B 5 sowie kommunale Baugesuchsunterlagen). Ausgewiesen sind zu Gunsten der Bauliegenschaft Fuss- und Fahrwegrechte unter anderem zu Lasten von KTN 005, KTN 006, KTN 007 und KTN 008. Auf KTN 003 bestehen zu Gunsten der Bauliegenschaft ein Fusswegrecht samt Mitbenützungsrecht an Liftanlagen, ein Mitbenützungsrecht an Besucherparkplätzen samt Fuss- und Fahrwegrecht, Durchleitungsrechte für Ver- und Entsorgungsanlagen samt Anschlussrecht, ein Mitbenützungsrecht am Veloraum samt Zugangsrecht, ein Mitbenützungsrecht an der Briefkasten- und Sonnerieanlage und ein Mitbenützungsrecht am Abstellplatz für Kehricht.

3.2.2 Art. 88 Abs. 1 lit. i BauR verlangt die Einreichung eines aktuellen Grundbuchauszugs der Bauparzelle; die Einreichung weiterer (Grundbuch-)Belege wird nicht verlangt. Diesem Erfordernis wurde vorliegend Genüge geleistet.

3.2.3 Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, dem die Aufgabe zukommt, den Bestand der dinglichen Rechte an Grundstücken festzuhalten und bekannt zu machen (BSK ZGB II-Schmid, vor Art. 942-977 ZGB N 11 f.; D. Zobl, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, N 543). Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag im Grundbuch ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB).

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 130 III 554 Erw. 3.1 mit Hinweisen) gibt Art. 738 ZGB für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit eine Stufenordnung vor (vgl. auch BSK ZGB II-Petitpierre, Art. 738 N 1). Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Dies ist vorliegend der Fall. Es besteht mithin grundsätzlich kein Anlass, auf die Belege zur Begründung der jeweiligen Dienstbarkeiten, die als Belege beim Grundbuchamt aufbewahrt werden (vgl. Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bilden (vgl. Art. 942 Abs. 2 ZGB), zurückzugreifen.

Der Gemeinderat hat indes dargelegt (Vernehmlassung vom 30.5.2017 im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren S. 2 Ziff. 2.2), dass die Einsicht in den Beleg _____ zu den erschliessungsrelevanten Dienstbarkeiten keine Defizite ergeben habe. Zudem weisen die Beschwerdegegner zu Recht darauf hin (Beschwerdeantwort vom 6.8.2018 S. 3 Ziff. 4), dass nicht ersichtlich sei, inwiefern die Beschwerdeführer nicht die Möglichkeit haben sollten, die Erschliessungsrechte im Grundbuch nachzuprüfen. Jedenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Beschwerdeführer diesbezügliche Anstrengungen unternommen haben. Es ist davon auszugehen, dass die für die Einsicht in die einzelnen Teile des Grundbuches (Haupt-, Tagebuch, Pläne, Belege, Grundstücksbeschreibungen) erforderliche Glaubhaftmachung eines diesbezüglichen Interesses (Art. 970 Abs. 1 ZGB; vgl. BGE 132 III 603 Erw. 4.2; BGE 126 III 512 Erw. 4.b) von den Beschwerdeführern angesichts ihrer Betroffenheit im Baubewilligungsverfahren erbracht werden könnte; andernfalls müsste ihnen konsequenterweise die Einsicht auch verweigert werden, wenn die Baubewilligungsbehörde die entsprechenden Grundbuchunterlagen zu den Akten genommen hätte.

3.2.4 Die Bauliegenschaft ist mithin rechtlich hinreichend gesichert. Dies gilt nicht nur hinsichtlich der verkehrsmässigen Erschliessung bzw. des Genügens eines blossen Zuganges, sondern auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser).

3.3.1 Gemessen an der vorstehend dargelegten (Erw. 3.1.2 f.) Rechtsprechung ist die Erschliessung des DFH auch in tatsächlicher Hinsicht als rechtsgenügend zu qualifizieren. Hiervon konnte sich das Verwaltungsgericht mit der Begehung der Zugangsmöglichkeiten anlässlich des Augenscheines überzeugen. Die (rechtlich gesicherte) Zufahrt erfolgt ab der S. _____ (Strasse) sowie ergänzend über die private Zufahrtsstrasse der westlich angrenzenden Überbauung (namentlich Wegparzelle KTN 007) zu den Parkieranlagen auf

KTN 003, wo das Baugrundstück über vier mit Dienstbarkeiten gesicherte Parkplätze verfügt. Weiter erfolgt die Erschliessung über Treppen und Lifte (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1).

Irrelevant ist die Tatsache, dass die Erschliessung der Bauparzelle über eine davorliegende Parzelle mit einer Terrassenüberbauung erfolgt. Zweifelsohne entspricht die Zugänglichkeit über (Aussen- wie Innen-)Treppen wie auch mittels zweimaligem Umsteigen bei Benützen der beiden Liftanlagen der Terrassenbaute auf KTN 003, von denen der erste von der Garage her zu den unteren Stockwerken und der zweite von diesen zu den oberen Stockwerken führt, sowie des Liftes des DFH nicht der Idealvorstellung einer Wohnungsererschliessung. Insoweit unterscheidet sich der Komfort der Erschliessung jedoch nicht erheblich von anderen Überbauungen an Hanglagen und/oder von Hochbauten/ Hochhäusern. Ein Verzicht auf direkte Hauszufahrten kommt namentlich innerhalb von Gesamtüberbauungen oder an steilen Hanglagen vor. So entspricht es etwa der Praxis im Kanton Zürich, dass an Hanglagen Bauparzellen in zweiter Bautiefe häufig nur über Fusswege erschlossen sind (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., 2011, S. 573 Ziff. 12.3.2.1). Vorliegend ist die Erschliessung des DFH im Vergleich zu den oberen Stockwerken des davorliegenden Terrassenhauses nicht erheblich (zusätzlich) erschwert; effektiv verlängert sich der Zugang gegenüber dem obersten Stockwerk des Terrassenhauses um rund 8 m. Es kann jedenfalls nicht gesagt werden, Rettungskräften sei ein Zugang nicht möglich; andernfalls müsste diese Beurteilung zumindest auch für die oberen Etagen des Terrassenhauses gelten. Die vorinstanzliche Beurteilung (angefochtener Beschluss Erw. 6.2), wenn die Liegenschaft KTN 003 auch mit Bezug auf Blaulichtorganisationen über eine genügende Erschliessung verfüge, müsse ein gleiches auch für die unmittelbar anschliessende Bauliegenschaft KTN 001 gelten, erweist sich nicht als rechtsfehlerhaft.

3.3.2 Auch aus der noch offenen Frage der Anknüpfung des Verbindungsstegs an die Liegenschaft KTN 003 lässt sich nicht eine ungenügende Erschliessung ableiten. Die Erschliessung der Bauliegenschaft ist wie gesagt mittels eines Fusswegrechts rechtlich gesichert. Gemäss Art. 737 Abs. 3 ZGB darf der Belastete nichts vornehmen, was die Ausübung der Dienstbarkeit verhindert oder erschwert. Der Zweck der Dienstbarkeit besteht mithin gerade darin, die faktische Erschliessung zu ermöglichen. Über die Art und Weise der Ausübung des Fusswegrechts, mithin die faktische Erschliessung, hat im Streitfall der Zivilrichter zu entscheiden. Aus öffentlichrechtlicher Sicht spricht nichts gegen die faktische Machbarkeit einer Anbindung des Verbindungsstegs ans Terrassenhaus auf

KTN 003. Inwiefern hierfür allenfalls ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich ist, ist aus öffentlichrechtlicher (baurechtlicher) Sicht ohne Relevanz für die Rechtsgenügllichkeit der Erschliessung bzw. die Bewilligungsfähigkeit des DFH.

3.3.3 Auf den Planunterlagen ist der Verbindungssteg planerisch ausgewiesen (vgl. Plan-Nr. 174-02 Grundrisse + Umgebung, im Massstab 1:100 und Plan-Nr. 174-03 Fassaden + Schnitt A-A, im Massstab 1:100, beide vom _____). Er ist mithin auch Gegenstand des Baubewilligungsgesuchs und der Baubewilligung. Zutreffend ist die vorinstanzliche Beurteilung, dass dieser Verbindungssteg als Anlage zu qualifizieren ist (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 18), was soweit ersichtlich von den Beschwerdeführern auch nicht, jedenfalls nicht substantiiert, bestritten wird.

Schliesslich ist auch anzumerken, dass die Bauparzelle erst im Jahre 2010 eingezont wurde (vgl. vorstehend Ingress lit. A); der am Augenschein anwesende Vertreter des ARE bestätigte, dass die Erschliessung (bzw. die Erschliessbarkeit) bei der Einzonung geprüft wurde (Augenscheinprotokoll S. 11).

3.3.4 Den Beschwerdeführern kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie eine Abwasserproblematik (Meteorwasserproblematik) erkennen wollen, was sie mit der Versiegelung des Grossteils des Grundstückes begründen; hierfür bestehen keine Hinweise. Abgesehen davon wurde in die Baubewilligung die Auflage (Disp.-Ziff. 11.10) aufgenommen, dass der zuständigen Behörde vor Baubeginn ein Entwässerungskonzept vorzulegen ist und bei der Versickerung im Gewässerschutzbereich U._____ oder der Einleitung des Abwassers in ein Oberflächengewässer beim Amt für Umweltschutz (AFU) eine Bewilligung einzuholen ist. Ansonsten besteht kein Anlass, dass sich die Situation in dieser Hinsicht wesentlich anders präsentiert als bei der Überbauung auf KTN 003, indes mit dem Unterschied, dass die von der Überbauung auf KTN 003 belegte Fläche erheblich grösser ist als dies beim vorliegenden Bauprojekt auf KTN 001 der Fall ist.

3.4 Die Beschwerdeführer machen auch ein Sicherheitsproblem geltend, was sie mit einer fehlenden Kenntnis des Bauuntergrundes des in der Gefahrenzone blau gelegenen Baugrundstückes begründen.

3.4.1 Die Kantone haben für die Erstellung ihrer Richtpläne Grundlagen zu erarbeiten, in denen sie feststellen, welche Gebiete unter anderem durch Naturgefahren erheblich bedroht sind (Art. 6 Abs. 2 lit. c RPG; vgl. Art. 15 Abs. 1 der Verordnung über den Wald [WaV; SR 921.01] vom 30.11.1991). Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für eine Überbauung eignet

(Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG). Die Gefahrenzonen können entweder als "weitere Nutzungszonen" im Sinne von Art. 18 RPG oder als den Nutzungsplan überlagernde Hinweise ausgestaltet sein; für diesen Fall sind die sich daraus ergebenden gesetzlichen Folgen klar zu regeln (Hettich/Mathis, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 1.97).

Die Naturgefahrenkarte mit den Gefahrenstufen rot, blau, gelb und gelb-weiss beschränkt sich auf Gebiete mit grosser Bearbeitungstiefe (Siedlungsgebiete) ("Naturgefahren im Kanton Schwyz", Schlussbericht Amt für Wald und Naturgefahren AWN [Schlussbericht], vom 6.12.2012, S. 4 Ziff. 3; vgl. RRB Nr. 324/2010 vom 23.3.2010 "Kantonale Naturgefahrenstrategie, Revision 2010", Anhang C). Die Naturgefahrenkarten werden schwergewichtig unter anderem bei der Ausscheidung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung sowie bei der Überprüfung sämtlicher Baugesuche hinsichtlich Gefährdung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingesetzt (Schlussbericht S. 10 Ziff. 8). Bei der gelben Gefahrenzone handelt es sich um einen sogenannten Hinweisbereich, bei der blauen um einen Gebotsbereich und bei der roten um einen Verbotsbereich. Im Bereich mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau) sind Personen innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind rasche Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden (RRB Nr. 324/2010 vom 23.3.2010, Anhang E). Während die Berücksichtigung der Naturgefahrenkarte (Gefahrenzonen) im Richt- und Nutzungsplanungsverfahren im Zeichen der Risikoprävention ist, stehen im Baubewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen im Vordergrund (vgl. Urs R. Beeler, Planerischer Schutz vor Naturgefahren, in: Sicherheit & Recht 1/2008 S. 33 ff., S. 41). Im Gebotsbereich können schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen vermieden werden. Als mögliche Massnahmen kommen unter anderem ein Verzicht auf die Erstellung von sensiblen Objekten oder die Erteilung einer Baubewilligung mit Auflagen in Frage (Schlussbericht Anhang; "Naturgefahren: Das Wesentliche in Kürze", des AWN, Fachbereich Naturgefahren, S. 4; Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 808 f.).

3.4.2 Art. 75d BauR macht Vorgaben zum Bauen in der Gefahrenzone blau. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden (Abs. 1). Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefah-

renkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen (Abs. 2).

3.4.3 Gemäss dem - sich entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer bei den Akten befindenden - Schreiben "Kurzbeschreibung Konstruktion Haus/ Umgebung Hangseitig zu Form. Z07" (d.h. Formular Naturgefahren) vom _____ (bei Baugesuchsakten ARE B 5) weist der Architekt auf die teilweise Lage des Baugrundstücks im blauen Gefahrenbereich hin. Der Baugrund sei felsig; der Fels komme dabei bis nahe an die Oberfläche. Um Erdrutschungen zu vermeiden werde die Baugrube während der Bauphase zusätzlich durch Anker und eine Gunitwand geschützt.

Das AWN hielt in seiner Beurteilung z.H. des Gesamtentscheids des ARE fest, im fraglichen Bereich bestehe ein Schutzdefizit, dem mittels Objektschutzmassnahmen zu begegnen sei. Der Nachweis hierzu werde mit dem Schreiben des Architekten vom _____ erbracht. Schwachstellen bildeten jedoch die bergseitigen Lichtschächte. Es wurde daher empfohlen, die Lichtschächte mit Panzerglas abzudecken und die hangseitigen Mauern auf der Ost- und Westseite des Hauses (Aussensitzplätze) bis rund 1 m über Terrain hinaufzuziehen (vgl. vorstehend Erw. 2.2.1).

Bezüglich der Rüge, es fehle ein geologisches Gutachten, führte der Gemeinderat in der Baubewilligung unter Bezugnahme auf die Einsprache der Beschwerdeführer und die von diesen aufgeworfenen konkreten Fragen aus (S. 6 f.), der Baugrund sei hinlänglich bekannt, da die Grundeigentümerin des Baugrundstückes die Bauten auf KTN 003 errichtet habe; sie kenne die Baugrundverhältnisse. Zudem hätten bei der Überbauung der westlich angrenzenden Parzelle KTN 009 keine aussergewöhnlichen Schwierigkeiten bezüglich des Baugrundes festgestellt werden müssen, ausser dass für die Baugrube in grossem Teil Fels abgebaut werden müssen. Die Bauherrschaft handle im eigenen Interesse, wenn sie vor Baubeginn die Baugrundverhältnisse prüfen lasse. Auf den Zeitpunkt der Baufreigabe habe die Bauherrschaft ein Entwässerungskonzept für die Bauphase vorzulegen; das Bauvorhaben unterliege zudem der Umweltbaukontrolle. Bezüglich der Lärmimmissionen seien die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 zu beachten bzw. geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zu beachten seien im Besonderen auch die Baulärmrichtlinien des BUWAL vom 2. Februar 2000. Die Aufnahme eines Rissprotokolls sei eine privatrechtliche Vorkehrung und nicht von Amtes wegen zu verfügen. Allfällige Schutzmassnahmen vor mechanischen Beschädigungen an den Grenzbauten von KTN 003 seien weder von Amtes wegen zu prüfen,

noch stelle diese Frage Bestandteil einer Baueingabe dar. Privatrechtlicher Natur sei auch der Nachweis einer allfälligen Bauherrenhaftpflichtversicherung.

3.4.4 Mit Bericht vom 25. Mai 2018 (Vernehmlassung ARE vom 15.6.2018 S. 3 f.) hält das AWN fest, der Architekt habe in seinem Kurzbeschrieb vom _____ die konstruktiven Massnahmen - allerdings in knapper Form - beschrieben. Wesentlich seien die Ausgestaltung der Gebäuderückwand in Stahlbeton und der Verzicht auf Gebäudeöffnungen in der bergseitigen Fassade. Die bergseitige Berme wirke zudem als Auffangraum und vernichte die dynamische Energie einer allfällig abgleitenden Schicht aus dem darüber liegenden Hang. Trotz des kurzen Beschriebs seien die Massnahmen plausibel und auch anhand von Plan Nr. 174-03 (Fassaden und Schnitte) sowie Plan Nr. 174-02 (Grundrisse und Umgebung) ersichtlich. Die im Fachbericht (Gesamtentscheid) empfohlenen Massnahmen ergänzten die bauherrenseitig vorgesehenen Schutzmassnahmen. Es sei nicht Sache des Fachbereichs Naturgefahren, Baugesuche oder Schutznachweise im Sinne eines Prüfindenieurs materiell und rechnerisch zu verifizieren. Ebenso wenig sei das AWN zuständig für die Überprüfung der Gesamtstabilität eines Bauvorhabens im Bau- und Endzustand, weshalb auch kein geologisches Gutachten oder Nachweise zur Baugrubensicherung erforderlich seien. Es sei nicht Aufgabe eines Bauherrn, mit seinen objektschutzbezogenen Massnahmen zugleich auch die Unterlieger vor der Einwirkung durch Naturgefahren zu schützen, sofern diese überhaupt durch solche gefährdet seien. Für das Grundstück KTN 003 bestehe gemäss der Naturgefahrenkarte keine Gefährdung. Durch die Überbauung werde die Gefahrenstelle (begrenzte Hangmuren oder spontane flachgründige Rutschungen bei extremer Durchnässung des Untergrundes) eigentlich saniert.

An dieser Beurteilung hält das AWN mit Mitbericht vom 31. Oktober 2018 (Duplik des ARE vom 21.11.2018 S. 2) fest.

3.4.5 Dieser Beurteilung des AWN ist beizupflichten. Unbegründet ist die Kritik der Beschwerdeführer, hierbei handle es sich nicht um ein Fachgutachten. Es ist von Gesetzes wegen Sache der kantonalen Fachstellen, ein Bauvorhaben auf die Vereinbarkeit mit jenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beurteilen, für die sie zuständig sind (§ 40 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [SRSZ 400.111; PBV] vom 2.12.1997). Das AWN ist unter anderem zuständig für die Ausarbeitung von Gefahrenkatastern und Gefahrenkarten zum Schutz vor Naturereignissen (§ 5 Abs. 2 lit. i der Vollzugsverordnung zum kantonalen Waldgesetz [VVzKWaG; SRSZ 313.111] vom 18.12.2001). Es besteht kein erkennbarer Anlass, dem AWN im vorliegenden Fall die Fachkompetenz abzuspüren. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass sich das Verwaltungsgericht gemäss

ständiger Rechtsprechung (selbst bei voller Kognition) Zurückhaltung bei der Überprüfung der Ermessensausübung auferlegt, wenn bei der Ermessensausübung ein Fachgremium mitwirkte, bei welchem das Fachwissen ausgeprägter vorhanden ist als beim Verwaltungsgericht (VGE III 2016 210 vom 25.4.2017 [betr. Denkmalpflege]; VGE III 2014 137 vom 29.10.2014 Erw. 4.3.1 [betr. Tiefbauamt]; VGE III 2013 113 vom 27.11.2013 Erw. 4.3.3 [betr. Denkmalpflege]; VGE III 2011 202 vom 23.5.2012 Erw. 6.2 [betr. Tiefbauamt]; VGE 614/03 vom 14.11.2003 Erw. 5a mit weiteren Hinweisen; VGE 1058/98 vom 29.1.1999 Erw. 3.e [Baudepartement]). Dieses Fachwissen ist beim AWN vorhanden. Seiner Beurteilung haftet nichts Rechtsfehlerhaftes an. Die Einholung eines Gutachtens erübrigt sich.

3.4.6 Es ist vorliegend zunächst davon auszugehen, dass der Bauuntergrund aufgrund der anstossenden Überbauungen auf KTN 009 und KTN 003 bekannt ist. Hieran ändert die Tatsache, dass die Parzelle KTN 003 nicht und die Parzelle KTN 009 am Ostrand nur ganz marginal in der blauen Gefahrenzone liegt, nichts. Die Gefahrenzonenzuordnung des Baugrundstückes erklärt sich mit den möglichen Hangmuren/flachgründigen Rutschungen. Obwohl, wie der Augenschein zeigte, bei der Überbauung von KTN 003 der Hang angeschnitten werden musste, ist nicht bekannt und wurde auch nicht geltend gemacht, dass sich während oder nach der Bauphase auf KTN 003 erhebliche Erdbewegungen/Rutschungen vom oberhalb gelegenen Baugrundstück KTN 001 auf das unterliegende Grundstück KTN 003 ergeben hätten. Wie das AWN darlegt, ist es nicht Aufgabe einer Bauherrschaft, die Unterlieger vor Naturgefahren zu schützen. Faktisch wird durch den Neubau die mögliche Gefährdung der Liegenschaft auf KTN 003 durch Erdrutsche/Muren indes entschärft.

Insbesondere aber hat der Gemeinderat als Voraussetzung für die Baufreigabe verlangt, dass gestützt auf Art. 75d Abs. 2 BauR durch ein anerkanntes Fachbüro der Nachweis beizubringen ist, wie den Gefahren entgegengewirkt wird. Zudem sind die im Gesamtentscheid vom 20. Januar 2017 aufgeführten Empfehlungen miteinzubeziehen (Baubewilligung Disp.-Ziff. 10.2). Dieser Nachweis setzt voraus, dass sich das Fachbüro vorgängig eine hinreichende Kenntnis über die Beschaffenheit des Untergrundes verschafft. Sofern sich der diesbezüglich aktuelle Wissensstand hierfür als ungenügend erweisen sollte, darf angenommen werden, dass das Fachbüro die entsprechenden ergänzenden Abklärungen in die Wege leiten wird. Derzeit bestehen jedoch keine Anhaltspunkte, welche eine Baugrunduntersuchung bzw. den Beizug eines Geologen und/oder die Aufnahme einer entsprechenden Auflage in die Baubewilligung als geboten erscheinen lassen. Im Weiteren kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die

aktuelle Bautechnik für Stabilitätsprobleme bei Baugruben selbst bei schwierigen Grundstücksverhältnissen einwandfreie Lösungen gestattet und die Regeln der Baukunde eingehalten werden, ohne dass dies ausdrücklich als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden muss.

Anzufügen ist, dass gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Bundesgerichtsurteil 1C_314/2015 vom 3.11.2015 Erw. 2.4) einerseits Beschwerdeführer ihre Rechte auch in Bezug auf nachträglich zu erteilende technische Bewilligungen wahrnehmen können müssen, soweit sie ein schutzwürdiges Interesse haben, insbesondere wenn zu ihren Gunsten erlassene Vorgaben der Baubewilligung nicht eingehalten werden. Andererseits stehen dabei die Verfahrensrechte der Beschwerdeführer unter dem Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots und des Grundsatzes von Treu und Glauben. Die Beschwerdeführer dürfen ihre Parteistellung nicht dazu missbrauchen, um unter dem Vorwand von Sicherheitsbedenken ein ihnen missliebiges Bauvorhaben zu verhindern oder zu verzögern. Die Rechtmässigkeit der Baubewilligung kann nicht mehr in Frage gestellt, sondern es können nur noch Mängel des nachgelagerten Verfahrens geltend gemacht werden. Es ist Aufgabe der Baubehörden, den notwendigen Ausgleich zwischen den berechtigten Sicherheitsanliegen der Beschwerdeführer und dem Anspruch der Beschwerdegegnerin an der zeitgerechten Realisierung ihres Bauvorhabens zu finden (Bundesgerichtsurteil 1C_314/2015 vom 3.11.2015 Erw. 2.4). Mithin erweist sich insoweit auch die Rüge der Beschwerdeführer als unbegründet, mit blossen Auflagen sei ihren Interessen nicht gedient.

3.4.7 Beizupflichten ist dem Regierungsrat (angefochtener Beschluss Erw. 17 i.f.), dass es sich bei einem Rissprotokoll um eine privatrechtliche Vorkkehr handelt und eine sorgfältige Abklärung einer allfälligen Gefährdung von Nachbarliegenschaften im eigenen Interesse der Bauherrschaft liegt. Öffentlichrechtlich ist die Bauherrschaft verpflichtet, nach den Regeln der Baukunde zu bauen (vgl. § 54 Abs. 2 PBG). Die Ausführung von Massnahmen zum Schutz von Menschen oder erheblichen Sachwerten vor Naturereignissen (Art. 19 des Bundesgesetzes über den Wald [Waldgesetz, WaG; SR 921.0] vom 4.10.1991) obliegt grundsätzlich den Grund- und Werkeigentümern (§ 8 des Kantonalen Waldgesetzes [KWaG; SRSZ 313.110] vom 21.10.1998).

3.5 Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass sich das Bauvorhaben als solches als bewilligungsfähig erweist. Die Erschliessung ist rechtsgenügend. Den Sicherheitsaspekten im Rahmen der Bauausführung an topographisch exponierter Lage wird mit der Baubewilligung bzw. den dortigen Auflagen hinreichend Rechnung getragen. Der Sachverhalt erweist sich ebenfalls als hin-

reichend erstellt. Den Vorinstanzen kann keine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes angelastet werden.

4. Die Beschwerdeführer erachten auch die Baupiste/Baustellenerschliessung als unrechtmässig.

4.1.1 Die Baustelle soll während der Bauphase über eine provisorische Zufahrt (Baupiste) über das in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück KTN 002 erschlossen werden. Die Baupiste nimmt beim Kehrplatz am Ende der T. _____ (Strasse) (KTN 010), zu deren Benützung die Bauherrschaft bzw. die Bauliegenschaft über ein Wegrecht verfügt, ihren Anfang und führt bei der Grundstücksgrenze am östlich an KTN 002 angrenzenden Grundstück KTN 011 in einer Haarnadelkurve zum mittleren Bereich des Baugrundstückes (vgl. Situationsplan Nr. 174-04 vom _____ im Massstab 1:500). Das Grundstück KTN 002 weist im Bereich der geplanten Baupiste eine Hangneigung von 35 % (rund 19° [Grad]) bis 50 % (rund 26°; vgl. webGIS Kanton Schwyz: Höhendaten Bund, Hanglagen) auf, das Baugrundstück eine solche von über 50 % (vgl. auch Mitbericht des Amtes für Landwirtschaft [AFL] vom 5.11.2018).

Dem erwähnten Situationsplan (der keine Höhenlinien aufweist) lässt sich eine Länge der Baupiste von rund 70 m bis zur Haarnadelkurve, welche an das landwirtschaftliche Grundstück KTN 011 grenzt, und von rund 45 m ab der Haarnadelkurve bis zur Grenze des Baugrundstückes entnehmen, wo die Baupiste auf einer Länge von 30 m ans Baugrundstück anschliesst. Insgesamt ist aufgrund des Situationsplanes somit von einer Baupiste von insgesamt weit über 100 m Länge (entgegen der Angabe von rund 65 m im angefochtenen Beschluss [Erw. 4], die offensichtlich auf dem Vorabklärungsschreiben des ARE vom 4.3.2011 basiert) auszugehen, wobei rund 10 Höhenmeter zu überwinden sind; die Breite der Baupiste beträgt gemäss dem Situationsplan 3.5 m. Diese sich aus dem Situationsplan ergebenden Masse entsprechen denjenigen gemäss den von den Beschwerdeführern im regierungsrätlichen Verfahren eingereichten Planunterlagen (RR-act. I/01/Beilage 19 und 20).

4.1.2 Die Beschwerdegegner machen geltend, die Beschwerdeführer seien von der provisorischen Baupiste nicht tangiert (Duplik vom 26.11.2018 S. 4 Ziff. 7). Selbst wenn dies der Fall ist/wäre, hindert dies die Beschwerdeführer nicht daran, die Rüge der Widerrechtlichkeit der Baupiste vorzutragen. Wenn die Legitimation zur Einsprache und zur Beschwerde gemäss § 80 und 82 PBG gegeben ist, muss das private Interesse der einsprache-/beschwerdelegitimierten Person nicht von der angeblich verletzten Bestimmung des öffentlichen Rechts erfasst sein. Sie kann sich auf Vorschriften berufen, die ausschliesslich dem öffentlichen

Interesse dienen. Es bedarf keiner Legitimation zum Argument (vgl. VGE III 2012 104 vom 18.10.2012 Erw. 5.1; VGE III 2008 192 vom 20.8.2008 Erw. 2.2 mit Hinweis auf Josef Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, S. 40).

4.2.1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG; § 75 Abs. 1 Satz 1 PBG). Voraussetzung einer Baubewilligung ist (Art. 22 Abs. 2 RPG), dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b; vgl. § 53 PBG). Gemäss § 75 Abs. 5 (erster Teilsatz) PBG sowie Art. 86 Abs. 4 lit. e BauR dürfen ohne Baubewilligung provisorische Bauten und Anlagen erstellt werden, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden. Aus der Baubewilligung folgt mithin, dass auf dem Baugrundstück die für die Bauarbeiten erforderlichen Installationen ohne zusätzliche Baubewilligung angebracht werden dürfen. Deren Umfang hängt von demjenigen der Bauarbeiten ab, muss also verhältnismässig sein (Zimmerlin, [altes] Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, § 169 Rz. 4).

4.2.2 Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 139 II 134 Erw. 5.2 mit Hinweisen) sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen.

Nicht bewilligungspflichtig sind nach Art. 22 Abs. 1 RPG Kleinvorhaben, die nur ein geringes Ausmass haben und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berühren. Darunter fallen zum Beispiel bauliche Veränderungen im Innern von Gebäuden oder für kurze Zeit aufgestellte Zelte oder Wohnwagen. Wesentlich für die Frage, ob eine Kleinbaute der Bewilligungspflicht untersteht oder nicht, sind die Art und die Empfindlichkeit der Umgebung, in welcher das Vorhaben realisiert werden soll (BGE 139 II 134 Erw. 5.2). Bejaht wurde in diesem BGE 139 II 134

(betr. Gemeinde Effingen AG) entgegen den vorinstanzlichen Beurteilungen die Bewilligungspflicht für Probebohrungen auf einer Fläche von 100 m² für die Dauer von vier Wochen im Waldgebiet (sowie im Perimeter eines BLN-Objektes [Tafeljura] und Gewässerschutzbereich).

Eine Bewilligungspflicht gilt auch für blosser Geländeveränderungen, wenn diese erheblich sind. Eine Baubewilligung ist daher in der Regel unter anderem erforderlich für die Aufschüttung für einen Autoabstellplatz (BGE 119 Ib 222 Erw. 3.1; BGE 114 Ib 313 Erw. 2). Als bewilligungspflichtig erachtet wurde auch eine Geländeanpassung durch Aufschüttungen und Abtragungen in der Höhe von 1,5 m und mit einem Volumen von 340 m³ (Bundesgerichtsurteil 1C_226/2008 vom 21.1.2009 Erw. 2.6). Als Bauten gelten auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 111 Ib 102 Erw. 6 [betr. Installationen für reflexionsseismisches Bohrprogramm der Nagra für zwölf Monate]; BGE 118 Ib 1 Erw. 2c).

4.2.3 Hinsichtlich der Erschliessung (vgl. vorstehend Erw. 3.1.1) als Voraussetzung für eine Bewilligung ist zu beachten, dass die Trennung von Bau- und Nichtbaugelände als fundamentaler raumplanerischer Grundsatz der schweizerischen Raumplanung gilt. Entsprechend soll nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Strasse, die Bauland erschliesst, grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet führen und darf nicht Land im übrigen Gemeindegebiet bzw. in der Landwirtschaftszone beanspruchen (BGE 133 II 321 Erw. 4.3.1; BGE 132 II 21 Erw. 6.4). Im Rahmen der RPG-Revision wurde dieser Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände per 1. Mai 2014 in Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG ("Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugelände vom Nichtbaugelände getrennt wird") an prominenter Stelle gesetzlich verankert.

4.2.4 Faktisch bezieht sich die Anordnung der Erschliessung auf den Zeitpunkt des Baubeginns auf die strassenmässige Erschliessung, also auf die Zufahrt, und betrifft die Abwicklung des Baustellenverkehrs, insbesondere dessen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und die Nachbarschaft. Statt der Anordnung des vorzeitigen Baus einer projektierten Erschliessungsstrasse kann, wenn die Verhältnisse es rechtfertigen, als Auflage zur Baubewilligung auch die Einrichtung einer besonderen Baustellenzufahrt verfügt werden (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band 1, Bern 2013, Art. 7/8 N 11). Es genügt mithin während der Bauzeit eine rechtmässig erstellte provisorische Erschliessung (Jeannerat, a.a.O., Art. 19 Rz. 8). Bei der Erschliessung einer Baustelle ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei nur um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt. An den Ausbaustandard eines

Baustellenzuganges sind daher unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringe Anforderungen zu stellen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., 2011, S. 572 Ziff. 12.3.1.3 mit Hinweis auf das Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts VB.2000.00319 vom 25.1.2001 Erw. 7).

4.3.1 Abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG können gemäss Art. 24 RPG Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen (ausserhalb der Bauzone) zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Vorab setzt die Anwendbarkeit von Art. 24 RPG voraus, dass das Vorhaben baubewilligungspflichtig ist (Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb Bauzone, Zürich 2017, Vorbemerkungen zu den Art. 24 bis 24e und 37a N 30).

Die beiden Voraussetzungen gemäss Art. 24 lit. a und b RPG müssen kumulativ erfüllt sein. Eine positive Standortgebundenheit liegt vor, wenn das Bauvorhaben aus objektiven Gründen (technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit) von vornherein nur ausserhalb der Bauzone realisiert werden kann. Im Fall der negativen Standortgebundenheit ist ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen (Jäger, in FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.120 f.; Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG, Bern 2006, Art. 24 N 10, je mit Hinweisen; vgl. BGE 136 II 214 Erw. 2; 129 II 63 Erw. 3.1; 123 II 256 Erw. 5a).

Dabei genügt eine relative Standortgebundenheit: Es ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt; es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen (Urteil des Bundesgerichts 1C_533/2010 vom 20.7.2011 Erw. 3.1 m.H.; BGE 136 II 214 Erw. 2.1; 133 II 409 Erw. 4.). An die Standortgebundenheit sind strenge Anforderungen zu stellen, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken (BGE 124 II 252 Erw. 4a mit Hinweis; 1C_496/2011 vom 20.9.2012 Erw. 3). Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen (vgl. Bundesgerichtsurteile 1A.232/2005 + 1P.554/2005 vom 13.6.2006 Erw. 2.2 mit Hinweisen auf BGE 129 II 63 [frz.] Erw. 3.1; 1P.68/2007 vom 17.8.2007 Erw. 4.3.1; 1A.49/2006 vom 19.7.2006 Erw. 3.2; BGE 124 II 252 Erw. 4a).

4.3.2 Der Nachweis der objektiven sachlichen Gründe beinhaltet unter anderem auch eine Darlegung der Dauer des Bedürfnisses; denn Bauten und Anlagen, die nach kurzer Nutzungsdauer nicht mehr benötigt werden, können, wenn sich das Bedürfnis nicht innerhalb der Bauzone befriedigen lässt, höchstens befristet bewilligt werden und sind anschliessend wieder zu entfernen (Muggli, a.a.O., Art. 24 N 12). Eine Prüfung der Standortgebundenheit erscheint gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung unvollständig, wenn dabei keine Auseinandersetzung mit möglichen Alternativstandorten oder -lösungen stattfindet (Bundesgerichtsurteil 1C_533/2010 vom 20.7.2011 Erw. 3.2; BGE 136 II 214 Erw. 2.2; 129 II 63 Erw. 3.3).

4.3.3 Bei der verlangten Interessenabwägung sind im Sinne von Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 die betroffenen Interessen zu ermitteln (Abs. 1 lit. a), diese Interessen zu beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen (Abs. 1 lit. b) und diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend zu berücksichtigen (Abs. 1 lit. c) (vgl. Jäger, a.a.O., Rz. 3.128 ff.; Muggli, a.a.O., Art. 24 N 19 ff.).

4.3.4 Da die Erschliessung grundsätzlich über das Siedlungsgebiet führen muss (vgl. vorstehend Erw. 4.2.3), kann in der Regel für Erschliessungsanlagen keine Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzone anerkannt werden. Durch die diesbezügliche Rechtsprechung werden Ausnahmen nicht kategorisch ausgeschlossen, doch müssen besondere Umstände vorliegen, welche die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG begründen (VGE III 2008 119+120+125 vom 11.12.2008 Erw. 6.2 [= EGV-SZ 2008 B8.3] mit zahlreichen Hinweisen).

5.1 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid, bei der in Frage stehenden Baupiste handle es sich zwar um eine temporäre Anlage. Da sie aber nicht nur wenige Monate bestehen werde, sondern während der gesamten, wesentlich länger dauernden Bauphase, sei dennoch davon auszugehen, dass das Erfordernis der "auf Dauer angelegten Einrichtung" im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfüllt sei. Auch ergebe sich, dass die kantonalrechtliche Bestimmung von § 75 Abs. 5 PBG, wonach provisorisch erstellte Bauten und Anlagen, die als Bauinstallationen benötigt würden, keine Baubewilligung erforderten, ausserhalb der Bauzonen nicht ohne weiteres zur Anwendung kommen könne. Die bundesrechtlichen Bestimmungen des RPG gingen vor. Demgemäss sei für die Baupiste grundsätzlich eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24

RPG erforderlich, was wiederum die Standortgebundenheit der Anlage voraussetze (Erw. 4.5). Das ARE habe die Baupiste als nicht bewilligungspflichtig eingestuft. Das ARE habe die Standortgebundenheit der geplanten Baupiste jedoch eingehend geprüft und bejaht, ansonsten es keine Auflagen betreffend den Rückbau der Baupiste nach der Beendigung der Bauarbeiten verfügt hätte. Eine anderweitige Baustellenerschliessung sei mit verhältnismässigem Aufwand nicht möglich. Schliesslich habe das ARE in der Vernehmlassung vom 30. Mai 2017 festgehalten, dass eine Ausnahmewilligung nach Art. 24 RPG gestützt auf die bisher vorgenommenen Abklärungen ohne Weiteres in Aussicht gestellt werden könne. Das ARE habe die Bewilligungsfähigkeit der Baupiste im Sinne von Art. 24 RPG somit bejaht und die Bewilligung faktisch erteilt. Eine Rückweisung der Sache zur nachträglichen Erteilung der Baubewilligung käme somit einem formellen Leerlauf gleich, da die Standortgebundenheit zu Recht bejaht worden sei (Erw. 4.6). Bei der Prüfung der von den Beschwerdeführern bestrittenen Verkehrssicherheit der Baustellenerschliessung über die T. _____ (Strasse) hält der Regierungsrat im Weiteren fest, es erscheine im Übrigen ohnehin fraglich, ob die temporäre Baustellenerschliessung als solche Gegenstand der eigentlichen Baubewilligung bilde. Eine unzureichende Baustellenerschliessung könne letztlich nur dazu führen, dass die Baufreigabe (einstweilen) nicht erteilt werde und eine andere Baustellenerschliessung gefunden werden müsse. An der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojektes als solches könne eine unzureichende Baustellenerschliessung indessen nichts ändern (Erw. 5.4).

5.2 Die konkrete Ausgestaltung der planerisch vorgesehenen Baustellenerschliessung/-erschliessungsanlage ist aufgrund der Aktenlage - und wie auch der Augenschein bestätigte - bis anhin noch wenig greifbar bzw. nicht bekannt. Angesichts der absehbaren Dimensionierung (vgl. vorstehend Erw. 4.1.1) dieser Anlage sind, wie sich das Verwaltungsgericht beim Augenschein überzeugen konnte, erhebliche Beanspruchungen des Landwirtschaftslandes und Eingriffe ins Nichtbaugelände erforderlich, was durch die teils steile Hanglage zusätzlich verschärft wird. Ausgehend von einer Baupiste von (über) 100 m Länge und einer Breite von 3.5 m sowie einer Humusabtragung von 40 cm (entsprechend der von der Bauherrschaft vorgesehenen Fundierung mit Strassenkies) ergibt sich eine abzutragende Humusmenge von minimal 140 m³. Hierbei wird indessen auf eine auf die Ebene projizierte Fläche abgestellt. Angesichts der Hanglage ist von einem erheblich höheren Abtragungs-, zwischenzulagerndem und zu renaturierendem Material-Volumen auszugehen (wobei auch ein mehr oder weniger beträchtlicher Anteil an steinigem und/oder felsigem Untergrund mitbetroffen sein dürfte, wie der Augenschein auf KTN 001 im nördlichen Bereich des Terrassenhauses aufgrund der dort angeschnittenen Erd- und Gesteinsschichten nahelegt;

vgl. auch "Kurzbeschrieb Konstruktion Haus/Umgebung Hangseitig zu Form. Z07" vom _____ [RR-act. III/02/B5]). Zu denken ist auch an die allenfalls erforderlichen Hang- und andere -Sicherungsmaßnahmen angesichts der Topographie, womit auch der Ausbaustandard der Baustellenpiste trotz deren temporärem Charakter überdurchschnittlich hoch ausfallen dürfte. Was die mutmassliche Zeitdauer der provisorischen Baustellenanlage anbelangt, wird im angefochtenen RRB (Erw. 4.5) davon ausgegangen, dass die Baupiste nicht nur wenige Monate bestehen werde, sondern während der gesamten, wesentlich länger dauernden Bauphase. In der Duplik vom 25. Oktober 2018 des Parallelverfahrens III 2018 95, welche das Sicherheitsdepartement am 15. November 2018 auch im vorliegenden Verfahren eingereicht hat, spricht das Sicherheitsdepartement sogar von einer "mehrjährigen Baustellenerschliessung" (S. 4 Ziff. 7). Der Regierungsrat geht entsprechend zu Recht davon aus, dass das Erfordernis der "auf Dauer angelegten Einrichtung" im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfüllt ist (angefochtener RRB Erw. 4.5).

5.3.1 Aufgrund des Ergebnisses des Augenscheines holte das ARE im Nachgang zu demselben bei verschiedenen Ämtern ergänzende Stellungnahmen/Mitberichte ein, welche es in der Duplik vom 21. November 2018 zitiert.

Mit Mitbericht vom 5. November 2018 kommt das AFL zum Schluss, dass auf den Bau einer Baupiste im steilen Bereich mit einer Hangneigung über 18 % zu verzichten sei. Gegen den Bau eines Installationsplatzes im weitgehend ebenen Bereich anschliessend an den Wendehammer (d.h. der T. _____ (Strasse)) ergäben sich jedoch keine Einwände.

Das ARE (Abteilung Ortsplanung) führt mit Mitbericht vom 31. Oktober 2018 unter anderem aus, mit ingenieurb biologischen Methoden könnten auch wesentlich steilere Böschungen aufgebaut werden. Das ARE habe sich bei der Beurteilung der Eingabe von Plausibilitätsbetrachtungen leiten lassen. Dies unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsgebotes und im Bestreben, in den ohnehin schon aufwändig und kompliziert gewordenen Baubewilligungsverfahren nicht noch weitere administrative Hürden aufzubauen. Letztlich liege es in der Verantwortung der Bauherrschaft, bei der Planung und Ausführung eines Vorhabens die Regeln der Baukunst zu berücksichtigen. Es sei allerdings nicht zu verkennen, dass die Baustellenerschliessung im steileren, unteren Hangbereich wohl sehr aufwändig werde und einen grossen Landverbrauch zur Folge habe. Auch dürfte in den unteren Hangpartien die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenqualität sehr aufwändig werden. Wesentlich anders dürfte es sich aber verhalten, wenn die Baustellenerschliessung auf den nahezu flachen, oberen Bereich in der Nähe des Wendehammers beschränkt würde (wie sich am Augen-

schein gezeigt habe). Das ARE halte dafür, dass die Baustellenerschliessung ausserhalb der Bauzonen mit kleinräumigen Modifikationen weiterhin als standortgebunden beurteilt werden könne.

Das kantonale Tiefbauamt (AFT) erachtet mit Mitbericht vom 5. November 2018 eine Baupiste, wie sie im Situationsplan vom _____ (Plan Nr. 174-04 im Massstab 1:500) dargestellt ist, aufgrund des Gefälles von über 50 % im Grenzbereich der beiden Grundstücke KTN 002 und KTN 001 mit verhältnismässigem Aufwand als nicht realisierbar. Hingegen wird es als grundsätzlich möglich erachtet, eine Baupiste in einer anderen Form auf dem Grundstück KTN 002 zu erstellen. Für eine weitergehende Beurteilung würden jedoch zusätzliche Unterlagen benötigt.

Das ARE führt in seiner Duplik vom 21. November 2018 unter Berücksichtigung der eingeholten Mitberichte in seinem "Fazit" (S. 8 Ziff. 4) unter anderem aus, sofern eine raumplanungsrechtliche Bewilligung für die temporäre Baupiste durchs Nichtbaugebiet notwendig sein sollte, könne diese nach wie vor erteilt werden. Die Standortgebundenheit für die temporäre Baupiste sei gegeben. Ferner sei die Baupiste auch technisch machbar, namentlich wenn sie nur im oberen, flacheren Teil von KTN 002 erstellt werde. Eine Rückweisung der Beschwerdesache an die Vorinstanzen sei weder zielführend noch zweckmässig. Es sei eine Auflage in die Baubewilligung bzw. in den Beschwerdeentscheid aufzunehmen, dass die Baustellenerschliessung auf KTN 002 nur auf dem oberen, flacheren Teil des Grundstücks erfolgen dürfe - nicht aber im unteren, steileren Hangbereich, wobei auch die Baustelleninstallation (inkl. Kran) im flacheren Teil zu errichten sei. Somit sei gewährleistet, dass die baulichen Eingriffe auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück wieder vollständig rückgängig gemacht werden können, mithin die Eingriffe in die Bodenstruktur und -beschaffenheit verhältnismässig gering seien.

5.3.2 Das Sicherheitsdepartement führt mit Duplik vom 25. Oktober 2018 unter anderem aus (S. 5 f. Ziff. 12 f.), der Augenschein habe aufgezeigt, dass lediglich eine relativ dünne Humusschicht bestehe. Das Abtragen und Ablagern der Humusschicht dürfte sich daher sogar als weniger aufwändig als bisher angenommen erweisen. Platz für ein Zwischenlager sei auf KTN 002 ausreichend vorhanden. Unter der Humusschicht sei felsiger Untergrund, der durch Baumaschinen nicht noch weiter verdichtet werden könne. Es sei auch nicht ersichtlich inwiefern es sich beim Grundstück KTN 002 um besonders wertvolles Kulturland handeln soll. Vielmehr sei beim Augenschein eine "ganz normale Wiese" angetroffen worden. Zwar hätten anlässlich des Augenscheines noch nicht alle Fragen im Zusammenhang mit der konkreten Ausgestaltung der Baustellenerschliessung

beantwortet werden können. Dies sei jedoch massgeblich dem Umstand geschuldet, dass sich viele der gestellten Fragen auf bautechnische Details bezogen hätten, welche nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildeten. Sollte das Verwaltungsgericht wider Erwarten zum Schluss kommen, dass die Realisierbarkeit der Baustellenerschliessung über KTN 002 nicht bzw. noch nicht hinreichend nachgewiesen sei, bleibe es dabei, dass dies nicht zur Aufhebung der Baubewilligung, sondern lediglich zur Rückweisung ans ARE zur näheren Abklärung der Baustellenerschliessung führen könne. Es werde davor gewarnt, den vorliegenden (Spezial-)Fall zum Anlass zu nehmen, die langjährige, wohlbewährte und sachgerechte Praxis, wonach das Detailkonzept zur Baustellenerschliessung erst nachträglich im Rahmen der Baufreigabe eingereicht werden müsse, in genereller Weise aufzuweichen oder gar aufzuheben.

5.3.3 Mit Duplik vom 26. November 2018 stellen die Beschwerdegegner eine Bewilligungspflicht für die Baustellenerschliessung über KTN 002 unter Verweis auf die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte des Kantons Graubünden und Solothurn in Abrede (S. 4 ff. Rz. 9 ff.). Des Weiteren beantragen sie eventualiter für den Fall, dass das Verwaltungsgericht "von einer Baubewilligungspflicht für die temporäre Baustellenerschliessung ausgehen und darüber hinaus zum Schluss kommen [sollte], dass die temporäre Baustellenerschliessung über das Grundstück KTN 002 nicht bewilligt werden" könne, die Aufnahme einer Auflage in die Baubewilligung, wonach die temporäre Baustellenerschliessung über den Abzweiger der S. _____ (Strasse) führen solle (S. 6 Rz. 12).

5.4.1 Vor dem Hintergrund der dargelegten Rechts- und Sachlage ist die Bewilligungspflicht der vorliegend notwendigen Baupiste (samt den mutmasslich erforderlichen Installationen und Fahrnisbauten) über das Nichtbaugebiet zu bejahen. Dies gilt für die von der Bauherrschaft planerisch skizzierte Erschliessung über KTN 002 wie auch für die im Verlaufe des Verfahrens insbesondere von kantonalen Ämtern ins Spiel gebrachte - planerisch jedoch noch nicht skizzierte - Variante über KTN 002. Nicht nur lässt sich bereits den Plänen entnehmen, dass die Baupiste in der vorgesehenen Situierung nicht nur wesentlich länger als die genannten 65 m (vgl. vorstehend Erw. 4.1.1) ausfallen wird, vielmehr hat der Augenschein auch eindrücklich gezeigt, dass allein für die Erstellung der Baupiste erhebliche Eingriffe ins (Landwirtschafts-)Land und Erdbewegungen/Bodenaushub bei - mit hoher Wahrscheinlichkeit - teils auch steinig-felsigem Untergrund erforderlich werden dürften. Gefolgt werden kann auch der vom Sicherheitsdepartement geäusserten Annahme einer längeren (jedenfalls überjährigen) Baustellenerschliessung(sanlage). Angesichts der objektiv feststellbaren Topographie erscheint es dem Verwaltungsgericht auch schwer vorstellbar, dass für

die geplante Baustellenerschliessung keine oder nur geringe Hang- und andere Sicherungsmassnahmen notwendig würden. Damit würde auch der Ausbaustandard der Baustellenpiste trotz deren temporärem Charakter überdurchschnittlich hoch ausfallen.

Von Relevanz ist - neben den augenscheinlichen Feststellungen - namentlich die aktuelle Beurteilung des AFL und des AFT, deren fachliche Eignung mit Blick auf die Beurteilung der Baustellenerschliessung (wie auch deren Machbarkeit) über das Landwirtschaftsland einerseits und in steilem Gelände andererseits nicht in Abrede gestellt werden kann (vgl. vorstehend Erw. 3.4.5). Das ARE (bzw. dessen Abteilung Ortsplanung) schliesst sich dieser Beurteilung - in inhaltlicher Relativierung seiner Beurteilung vom 4. März 2011 - im Wesentlichen an und weist unter anderem auf den grossen Landverbrauch hin.

Mit den Beurteilungen dieser Ämter wird inhaltlich unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass die vorgesehene Baustellenerschliessung - abgesehen von deren Realisierbarkeit - Dimensionen annimmt und entsprechend Auswirkungen auf die Landwirtschaftsparzelle wie auch deren Umgebung zeitigt, welche sie ohne weiteres unter die Definition der bewilligungspflichtigen Anlagen und Bauten im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG fallen lassen.

5.4.2 Nicht wesentlich anders ist die Bewilligungspflicht einer auf den flacheren Teil von KTN 002 (in der Fortsetzung des Wendehammers der T. _____ (Strasse)) beschränkten Baustellenerschliessung zu beurteilen. Zwar kann das Erschliessungstrasse in diesem Fall verkürzt werden und werden entsprechend geringere Erdbewegungen ausgelöst. Hingegen käme bei dieser Lösung zum einen zwingend auch der zwischen Baustellenerschliessung und Baugrube zu platzierende Kran ins Nichtbaugebiet zu liegen mit den hierfür erforderlichen Foundationen, zum andern müsste der Zugang zur Baugrube dennoch in einer Weise durch das Nichtbaugebiet sichergestellt werden. Das ARE (Abteilung Ortsplanung) spricht von "kleinräumigen Modifikationen", aufgrund welcher die Standortgebundenheit nach wie vor bejaht werden könne; mithin erachtet das ARE den Eingriff beider Varianten ins Nichtbaugebiet als etwa gleichwertig. Die Bauherrschaft geht - ohne nähere Konzipierung einer alternativen Baustellenerschliessung über KTN 002 - davon aus, dass die vorgeschlagene Alternative einen zusätzlichen Installationsplatz auf der Landwirtschaftsparzelle nötig macht. Zu diesem Installationsplatz müssten als Provisorium Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen geführt werden. Das Aushubmaterial könnte nicht direkt auf Lastwagen geladen werden (wie bei der ursprünglich geplanten Baupiste), sondern müsste mit einem Leistungsfähigen Bagger von der Nordgrenze des Baugrundstücks bis zur Aufladestelle transportiert werden. Auch Kleintransporte

könnten nur auf den oberen, flachen Teil von KTN 002 geliefert werden und müssten von da mit einem Kran aufs Baugrundstück transportiert werden. Mit der vorgeschlagenen Baustellenerschliessungsvariante würde das Bauen etwas aufwändiger und teurer, bliebe aber machbar (Eingabe der Beschwerdegegner vom 3.12.2018 S. 3 Rz. 2). Wenn das AFT als Fachinstanz eine Baupiste in einer anderen (als der vorgesehenen) Form auf KTN 002 ebenfalls für möglich erachtet, für eine weitergehende Beurteilung jedoch zusätzliche Unterlagen als notwendig erachtet, ist hierin ein (weiteres) Indiz dafür zu sehen, dass vorliegend eine Baustellenerschliessung über KTN 002 so oder anders den herkömmlichen Rahmen einer Baustellenerschliessung sprengt. Betroffen ist vorliegend nicht ein Baustellenerschliessungskonzept, das bei einer bestehenden Erschliessung innerhalb der Bauzone verhältnismässig geringfügige Vorkehren wie beispielsweise die temporäre Entfernung eines Gartens und Sitzplatzes und die Prüfung der vorgesehenen erforderlichen Abschränkungen und Signalisierungen durch die Baubewilligungsbehörde erfordert, damit sichergestellt werden kann, dass die notwendigen Schutzvorkehren auf der Baustelle für die Bauarbeiter und weitere auf ihnen verkehrende Personen, für Nachbargrundstücke und den Verkehr tatsächlich getroffen werden (Beispiel gemäss VGE 1016/06 vom 24.5.2016 Erw. 1.2 und 5 mit Hinweisen).

5.4.3 Im Ergebnis lässt es sich vorliegend nicht vertreten, die vorgesehene Baupiste samt Bauinstallation, über deren Konzeption anlässlich des Augenscheines erst vage Vorstellung bestanden, wie auch die namentlich von Ämtern ins Spiel gebrachte und nur schemenhaft skizzierte Variante, angesichts der absehbaren Dimensionen und Situierung in der Landwirtschaftszone, verbunden mit den erforderlichen Eingriffen in den Boden, gestützt auf § 75 Abs. 5 PBG und Art. 86 Abs. 1 lit. e BauR von der Bewilligungspflicht in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu entbinden.

5.4.4 Dieses Ergebnis entspricht bei genauer Betrachtung der regierungsrätlichen Beurteilung im angefochtenen Beschluss (Erw. 4.5), wo erwogen wird, dass einerseits davon auszugehen sei, dass die zwar temporäre Baupiste angesichts der länger dauernden Bauphase als "auf Dauer angelegte Einrichtung" zu qualifizieren sei, und dass andererseits § 75 Abs. 5 PBG ausserhalb der Bauzonen "nicht ohne Weiteres zur Anwendung kommen kann". Für die Baupiste sei grundsätzlich eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG erforderlich (vgl. vorstehend Erw. 4.1).

Soweit ersichtlich wird auch von keiner Seite ernsthaft bestritten, dass die vorgesehene Baustellenerschliessung / Baupiste über KTN 002 nur unter den Voraussetzungen von Art. 24 RPG zulässig ist, d.h. insbesondere eine Standortgebun-

denheit voraussetzt (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 4.5 f.; Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 4 Ziff. 7; Stellungnahme der Beschwerdegegner vom 3.12.2018 S. 2 Rz. 1; vgl. vorstehend Erw. 5.3.1).

Die von Art. 24 lit. a RPG verlangte Prüfung der Standortgebundenheit setzt indes voraus, dass überhaupt eine Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG besteht. Fehlt es an der Bewilligungspflicht, entfällt konsequenterweise auch eine Prüfung der Standortgebundenheit bzw. eine diesbezügliche Pflicht (vgl. vorstehend Erw. 4.2.1 f. und Erw. 4.3.1).

5.4.5 Der Hinweis der Beschwerdegegner auf ausserkantonale Entscheide (GR und SO) ist unbehelflich. Abgesehen davon, dass Entscheide anderer Kantone für die schwyzerischen Behörden und Gerichte keine Verbindlichkeit entfalten können, lassen sich die Sachverhalte nicht vergleichen. Beim Solothurner Entscheid (VWBES.2017.440 vom 6.2.2018) lag das für die Baustelleninfrastruktur benutzte Grundstück (KTN 012 mit einer Fläche von 25 m x 60 m) in der Gemeinde Oberbuchsiten unmittelbar neben der Hauptstrasse und den Baugrundstücken in der Ebene. Beim Bündner Entscheid (R 13 234 vom 14. Juli 2015) befand sich das für die Baustellenerschliessung zur Verfügung gestellte Grundstück nicht im Landwirtschaftsland, sondern in der Wohnzone (Erw. 1).

5.4.6 Unbegründet ist die Befürchtung des Sicherheitsdepartements (Eingabe vom 25.10.2018 S. 6 Ziff. 13) und auch im Widerspruch zum angefochtenen Beschluss (vgl. vorstehend Erw. 5.4.4), wonach die Aufhebung der Baubewilligung zur Aufweichung einer langjährigen, wohlbewährten und sachgerechten Praxis führe, gemäss welcher das Detailkonzept zur Baustellenerschliessung erst nachträglich im Rahmen der Baufreigabe eingereicht werden muss. Diese angesprochene Praxis stützt sich auf die erwähnte gesetzliche Grundlage (§ 75 Abs. 5 PBG) und bezieht sich auf den Regelfall einer Baustellenerschliessung über das Baugebiet und auf den Grundsatz, dass die Erschliessung von Bauland auch über Baugebiet zu erfolgen hat (vgl. vorstehend Erw. 4.2.3 und Erw. 4.3.4). Hier von ist der vorliegende Sachverhalt mithin klarerweise abzugrenzen. Eine Baustellenerschliessung über Nichtbaugebiet hat die Ausnahme zu bleiben. Zur Beanspruchung von Nichtbaugebiet zur Realisierung einer Baustellenzufahrt (samt Baustelleninstallationen) hinzu kommt im vorliegenden Fall insbesondere auch deren absehbare Dimensionierung. Das Sicherheitsdepartement spricht denn selber auch - zu Recht - von einem "Spezialfall".

5.5.1 Das Baubewilligungsverfahren soll es der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt im Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung

und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 Erw. 5.2; 119 Ib 222 Erw. 3a). Das Baugesuch hat alle für die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben zu enthalten; insbesondere sind Pläne beizulegen (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Aufl. 2016, S. 344). Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann von der Behörde bewilligt und mit Ablauf der Rechtsmittelfrist rechtskräftig werden. Im Falle von unklaren oder missverständlichen Bauplänen trägt die Bauherrschaft die Folgen unklarer Planinhalte. Bloss schematische Darstellungen in Projekteingabeplänen genügen nicht (Bundesgerichtsurteile 1C_344/2017 vom 17.4.2018 Erw. 3.1 = ZBI 2018 S. 606; 1P.791/2006 vom 13.11.2007 Erw. 3.3).

Für das (ordentliche) Baubewilligungsverfahren gelten im kantonalen Recht die Bestimmungen von § 75 ff. PBG. Das Bewilligungsgesuch muss unter anderem eine Beschreibung des Vorhabens, Situations- und Baupläne enthalten (§ 77 Abs. 1 PBG). Überdies ist es öffentlich bekannt zu machen (vgl. § 78 PBG). Das kommunale Baureglement definiert die einzureichenden Baugesuchsunterlagen wesentlich detaillierter (Art. 88 Abs. 1 lit. a bis j BauR).

5.5.2 Für die Baustellenerschliessung wurde vorliegend als Folge der unzutreffenden Auffassung, die diesbezügliche Projektierung sei erst im Hinblick auf die Baufreigabe erforderlich, weder ein Baugesuch eingereicht noch ein solches publiziert.

Der Regierungsrat sah davon ab, für die Baupiste ein konkretes Bauprojekt zu verlangen, was bei bejahter Bewilligungspflicht zur Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit unabdingbar ist. Die Baubewilligung als Feststellungsverfügung muss sich zwangsläufig auf ein konkretes Vorhaben beziehen (vgl. Stalder/Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 2.13).

Der Situationsplan Nr. 174-04 vom _____ im Massstab 1:500 weist zwar die Lage der Baupiste aus. Abgesehen davon, dass ihm mangels Höhenkurven keine Aussagen betr. die topographischen Verhältnisse entnommen werden können, kann eine solche Planskizze die zur Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des konkreten (Baustellen-)Projektes erforderlichen gesetzmässigen Planunterlagen nicht ersetzen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Beurteilung des ARE aus dem Jahre 2011, auf welche sich die Vorinstanzen bei der Beurteilung der Standortgebundenheit der Baupiste nicht zu unerheblichen Teilen abstützten, offenkundig auf metrischen Angaben basierte, welche von denjenigen gemäss dem erwähnten Situationsplan erheblich abweichen (vgl. vorstehend Erw. 4.1.1). Es ist denn auch unbekannt, auf welchen "Eingabeplänen" jene Beurteilung des ARE basierte. Abgesehen davon lässt sich aus diesem Schreiben des ARE insbesondere nicht ableiten, dass kein (ordentliches) Bewilligungsver-

fahren durchzuführen und das konkrete Baupistenprojekt erst mit Blick auf die Baufreigabe auszuarbeiten und vorzulegen ist. Zu Recht sieht die Bauherrschaft, soweit ersichtlich, im Schreiben des ARE vom 4. März 2011 denn auch nicht eine Vertrauensgrundlage.

Soweit die Projektierung der Baustellenerschliessung erst als Voraussetzung für die Baufreigabe vorgesehen wurde, ist anzufügen, dass die Baufreigabe grundsätzlich nicht anfechtbar ist (vgl. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 607) und eine allfällige Rechtskraft einer Baubewilligung nicht in Frage stellen kann. Daran ändert sich auch nichts, soweit einspracheführenden Nachbarn, sofern deren schützenswerte Interessen tangiert werden, allenfalls das rechtliche Gehör im Rahmen von technischen (Bau-)Bewilligungen zu gewähren ist (vgl. vorstehend Erw. 3.4.6; z.B. bei Baugrunduntersuchungen VGE III 2016 207 vom 31.3.2017 Erw. 2.4; bei einer Brandschutzbewilligung, vgl. VGE III 2015 54 + 61 vom 26.8.2015 Erw. 3.2.6; nicht aber betr. Energienachweis vgl. VGE III 2014 191 vom 28.1.2015 Erw. 5.2).

5.6 Es kann somit festgehalten werden, dass die über Nichtbaugesamt führende Baustellenerschliessung im vorliegenden Fall nicht nur einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren untersteht, sondern dass zudem die vorliegenden Baugesamtsakten für eine Beurteilung ungenügend waren/sind, um die Bewilligungsfähigkeit der Baupiste samt zugehörigen Erschliessungsanlagen rechtsgenügend prüfen zu können. Soweit, wie erwähnt, von einer falschen Länge der Baupiste ausgegangen wurde, liegt auch eine unzutreffende Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes vor.

6.1.1 Der Regierungsrat, der als erste Instanz die Bewilligungspflicht bejaht und die Bewilligungsfähigkeit der Baupiste im Sinne von Art. 24 RPG geprüft hat, hat eine Baustellenerschliessung ab der S. _____ (Strasse) als unmöglich erachtet. Dies begründete er namentlich mit den fehlenden Platzverhältnissen (fehlende Abstell- und Manövrierflächen; fehlende Wendemöglichkeiten) und der ungenügenden Verkehrssicherheit sowie fehlenden Rechten zur Benutzung von Privatgrundstücken. Hieraus wird die Standortgebundenheit über das angrenzende Landwirtschaftsland KTN 002 abgeleitet (Erw. 4.9).

6.1.2 Das ARE (Abteilung Ortsplanung) führte am 31. Oktober 2018 zuhanden der Duplik des ARE vom 21. November 2018 (S. 4) unter anderem aus, wie sich am Augenschein gezeigt habe, werde die S. _____ (Strasse), welche für das Wendemanöver zweimal vor einer Kurve überquert werden müsse, während des Wendevorgangs vollständig blockiert, auch wenn die Parkplätze mitbenutzt werden könnten; dies habe auch der nötige Zwischenstopp eines Postfahrzeuges

am Augenschein belegt. Zudem müsse der gewendete LKW mindestens 25 m in einer engen, ansteigenden und unübersichtlichen Kurve rückwärtsfahren, was fahrtechnisch sehr anspruchsvoll sei und nicht nur auf der Strasse sondern auch im Bereich der Tiefgarageneinfahrt an der S. _____ (Strasse) zu Verkehrsbehinderungen führe und der Verkehrssicherheit alles andere als zuträglich sei. Ausserdem würden durch diese Halte-, Wende- und Beschleunigungsvorgänge zusätzliche und nicht unerhebliche Lärm- und andere Umweltemissionen verursacht, welche bei einer einfachen Durchfahrt nicht in diesem Ausmass anfielen. Es entstünden auch weitere Sicht- und Verkehrsbehinderungen durch den Baustellenverkehr und die Baustelleninfrastruktur (Materialdepot). Die Anwohner seien permanenten Immissionen ausgesetzt (Lärm, Abgas, Staub usw.). Die längeren Verkehrswege über die T. _____ (Strasse) seien vernachlässigbar. Die zusätzlichen Umweltbelastungen an der T. _____ (Strasse) seien im Vergleich zum Baustellenverkehr an der S. _____ (Strasse) gering.

6.2.1 Es ist angesichts der heutigen bautechnischen Möglichkeiten grundsätzlich von der Realisierbarkeit einer Baustellenerschliessung über die S. _____ (Strasse) auszugehen. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass im Umfeld der Bauparzelle bis anhin noch nie eine Baustelle über das Nichtbaugebiet erschlossen werden musste; jedenfalls wurde dies auch nicht (substantiiert) behauptet. Diesbezüglich fällt auch ins Gewicht, dass die (Neu-)Einzonung der Bauparzelle im Jahre 2010 zwecks Arrondierung der Bauzone (vgl. vorstehend Ingress lit. A) angesichts des Grundsatzes, dass Baugebiet über Baugebiet zu erschliessen ist, ein gewichtiges Indiz dafür ist, dass die Machbarkeit der Baustellenerschliessung über das Baugebiet bejaht bzw. nicht ausgeschlossen wurde.

6.2.2 Den Platzverhältnissen und Fragen der Verkehrssicherheit kommt zweifelsohne eine hohe Bedeutung zu. Betreffend die von der Bauherrschaft und insbesondere von den Vorinstanzen geltend gemachten Schwierigkeiten bei einer Baustellenerschliessung über die S. _____ (Strasse) hat der Augenschein (samt Fahrversuch mit einem Fünffachser, vgl. vorstehend Ingress lit. G) diese Aspekte indes erheblich relativiert, zumal der Baustellenverkehr zweifelsohne auch mit einem (oder mehreren) kleineren Lastwagen abgewickelt werden könnte. Die von den Vorinstanzen, namentlich dem ARE (Abteilung Ortsplanung), vorgebrachten Einwände und Bedenken sind zweifelsohne ernst zu nehmen. Dennoch wurde während des Augenscheines (werktags, Arbeitszeit) weder ein erheblicher Personen- noch Fahrzeugverkehr im fraglichen Bereich festgestellt. Bei Baustelleneinrichtungen sind enge Platzverhältnisse verschiedentlich - und vor dem Hintergrund des Gebots verdichteten Bauens wohl zunehmend -, und

Immissionen regelmässig in Kauf zu nehmen. Allfälligen übermässigen Immissionen ist mit entsprechenden Auflagen Rechnung zu tragen, wie dies bei der vorliegend mitangefochtenen Baubewilligung der Fall ist (Disp.-Ziff. 11.6 ff.). Allein mit engen Platzverhältnissen und Immissionen lässt sich nicht auf die Standortgebundenheit einer Baustellenerschliessung über Nichtbaugebiet schliessen (zumal eine solche Möglichkeit im Regelfall auch nicht zur Verfügung stehen dürfte). Was die Verkehrssicherheit anbelangt kommt vorliegend hinzu, dass die Baustellenerschliessung über die Landwirtschaftsparzelle KTN 002 vorgängig eine mehrfach längere Anfahrsstrecke durch Wohnquartiere zur Folge hat. Der Verkehrssicherheit ist mithin bei der einen wie der anderen Lösung ein hohes Augenmerk zu schenken.

Soweit der Bauherrschaft ein Wegrecht über die T. _____ (Strasse) zukommt, kann damit nicht eine Baustellenerschliessung über die Landwirtschaftsparzelle KTN 002 präjudiziert werden. Ob es dereinst tatsächlich zu einer Einzonung kommen wird, ist für die vorliegende Beurteilung irrelevant. Das Wegrecht ändert nichts daran, dass (Baustellen-)Erschliessungen über Landwirtschaftsland nur restriktiv bewilligt werden können.

Was umgekehrt die allfälligen (temporären) Rechte zur Nutzung von Privatgrund bei einer Baustellenerschliessung über die S. _____ (Strasse) anbelangt, sind allfällige diesbezüglich konkrete Abklärungsergebnisse seitens der Bauherrschaft nicht aktenkundig. Der Umstand, dass allenfalls erforderliche (temporäre) Nutzungsrechte in der Bauzone fehlen, begründet keine Standortgebundenheit (BGE 118 Ib 497 Erw. 4.c).

6.2.3 Mangels eines konkreten Baustellenerschliessungsprojektes der Bauherrschaft samt Kostenschätzung für Baustellenerschliessung über KTN 002 einerseits und ebenso angesichts einer ungeklärten Realisierbarkeit einer Baustellenerschliessung über die S. _____ (Strasse) samt Kostenschätzung andererseits lässt bzw. liess sich die Frage der Standortgebundenheit einer Baustellenerschliessung über Nichtbaugebiet unter Einschluss des Vergleichs der erforderlichen Aufwendungen und damit der Verhältnismässigkeit des Aufwandes der beiden Baustellenerschliessungsvarianten (via die T. _____ (Strasse) und KTN 002 einerseits, via die S. _____ (Strasse) andererseits) nicht rechtsgenügend beurteilen.

6.2.4 Schliesslich ist auch auf den (Eventual-)Antrag der Bauherrschaft zu verweisen (vgl. vorstehend Erw. 5.3.3). Hieraus ist abzuleiten, dass die Beschwerdegegner die Realisierbarkeit einer Baustellenerschliessung über die S. _____ (Strasse) nicht gänzlich ausschliessen, was die Standortgebunden-

heit einer Baustellenerschliessung über das Nichtbaugebiet auf KTN 002 in Frage stellt.

6.3 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bejahung einer Standortgebundenheit der Baustellenerschliessung über Nichtbaugebiet vorliegend voraussetzt, dass entweder die Realisierbarkeit einer Baustellenerschliessung über die S. _____ (Strasse) schlüssig verneint werden kann, oder aber dass die Aufwendungen für deren Realisierbarkeit im Vergleich zur Variante "T. _____ (Strasse)" im Sinne eines wichtigen und objektiven Grundes (vgl. vorstehend Erw. 4.3.1 ff.) unverhältnismässig (unzumutbar) hoch ausfallen. Die Beurteilung dieser Frage bzw. der Standortgebundenheit der geplanten Baustellenerschliessung (inklusive Variante über KTN 002) setzt vorliegend indes ein ordentliches Baubewilligungsverfahren für diese geplante Baustellenerschliessung voraus.

6.4.1 Auch im Kanton Schwyz gilt der Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids, wonach eine Baubehörde ein Baugesuch insgesamt gutzuheissen oder abzuweisen hat und nicht gesondert über bestimmte Fragen entscheiden darf. Aufgrund der Bindung der Baubehörde an die Begehren des Bauherrn (Dispositionsprinzip) kann die teilweise Bewilligung eines Baugesuchs nur zulässig sein, wenn der bewilligte Teil ohne Veränderung des Bauprojekts vom nicht bewilligten Teil klar getrennt werden kann. Dies setzt - gleich wie bei Teilentscheidungen, die nur einen Teil der gestellten Begehren behandeln - voraus, dass der bewilligte Teil des Baubegehrens unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann (Bundesgerichtsurteil 1C_350/2014 vom 13.10.2015 Erw. 2.5 i.Sa. R. vs. Regierungsrat des Kantons Schwyz Erw. 2.5 mit Hinweisen).

6.4.2 Erfordert eine Baustellenerschliessung kein gesondertes Baugesuch - was dem Regelfall entspricht -, sondern ist das Detailkonzept zur Baustellenerschliessung erst nachträglich im Rahmen der Baufreigabe einzureichen, stellt sich die Frage einer Abtrennung nicht. Dies wäre vorliegend der Fall, wenn sich die Bauherrschaft aufgrund der Überarbeitung und des Vergleichs der vorstehend angesprochenen Baustellenerschliessungskonzepte für eine Baustellenerschliessung über das Baugebiet (S. _____ (Strasse)) entscheiden würde.

6.4.3 Ein Baugesuch bzw. eine Baubewilligung für Baustellenerschliessungsanlagen (Baupiste), sofern diese wie vorliegend ausnahmsweise eine Baubewilligung voraussetzen, lässt sich grundsätzlich vom Baugesuch bzw. der Baubewilligung für das eigentliche Bauvorhaben abtrennen.

Vorliegend hat die Bauherrschaft für die Baustellenerschliessung über das Nichtbaugelände kein Baugesuch eingereicht. Indes ist weder ersichtlich, dass die Frage der Baustellenerschliessung allenfalls auch Auswirkungen auf die Planung des DFH hat, noch lassen sich entsprechende Hinweise den Akten (unter Einschluss des Augenscheines) entnehmen. Zu beachten ist allerdings, dass mit der (rechtskräftigen) Bewilligung für den Bau des DFH deren zweijährige Bewilligungsdauer - mit Verlängerungsmöglichkeit um ein Jahr auf begründetes Gesuch hin - zu laufen beginnt (§ 86 Abs. 1 PBG). Dies spricht indes aus Sicht des Gerichts nicht gegen eine Abtrennung.

7. Die Beschwerde ist somit insofern im Sinne der vorstehenden Ausführungen gutzuheissen, als die Bewilligungspflicht für die über die Landwirtschaftsparzelle KTN 002 führende Baustellenerschliessung zu Unrecht verneint bzw. hierfür kein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt wurde. Als Folge hiervon wurde die Standortgebundenheit der Baustellenerschliessung gestützt auf unzulängliche Unterlagen bejaht. Dieser Mangel unzulänglicher bzw. gänzlich fehlender Unterlagen betrifft auch die planungs- und baurechtlich im Vordergrund stehende Baustellenerschliessung über das Baugebiet (S. _____ (Strasse)). Nur wenn sich die Möglichkeit dieser Baustellenerschliessung über die S. _____ (Strasse) mit hinreichender und insbesondere substantiierter Begründung verneinen lässt, kann die Standortgebundenheit der Baustellenerschliessung über die Landwirtschaftsparzelle bejaht werden.

Sofern die Bauherrschaft auf ein Baubewilligungsverfahren verzichten bzw. von einer Baustellenerschliessung über das Nichtbaugelände Abstand nehmen sollte, besteht kein Anlass von der Praxis, das Konzept für die Baustellenerschliessung erst als Voraussetzung für die Baufreigabe zu verlangen, abzuweichen, wobei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer gegebenenfalls zu wahren ist (vgl. vorstehend Erw. 3.4.6).

Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

8.1 Aufgrund dieses Verfahrensausganges sind die Kosten und Parteientschädigungen der vorinstanzlichen Verfahren neu zu verlegen und die Kosten und Parteientschädigungen für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu regeln (§ 72 und § 74 VRP). Die Beschwerdeführer haben die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses beantragt. Entsprechend dem Verfahrensausgang ist ihr Obsiegen auf einen Drittel zu veranschlagen.

8.2 Die Kostenauflegung im Einspracheverfahren ist unrechtmässig (vgl. vorstehend Erw. 2.4.3) und aufzuheben. Eine missbräuchliche Einspracheerhebung kann den Beschwerdeführern nicht vorgeworfen werden.

8.3.1 Die den Beschwerdeführern im regierungsrätlichen Verfahren auferlegten Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) von Fr. 1'200.-- sind neu zu zwei Dritteln (Fr. 800.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und je zu einem Sechstel (je Fr. 200.--) den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie der Gemeinde aufzuerlegen.

8.3.2 Die Beschwerdeführer wurden im regierungsrätlichen Verfahren verpflichtet, den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 1'600.-- (inkl. MwSt) zu bezahlen. Neu wird die Gemeinde verpflichtet, den bewalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von Fr. 600.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen. Die gegenseitigen Entschädigungsansprüche der bewalteten Beschwerdeführer und Beschwerdegegner sind wettzuschlagen.

8.4.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen und Kosten des Augenscheines) von insgesamt Fr. 4'500.-- sind im Umfang von Fr. 3'000.-- den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und im Umfang von je Fr. 500.-- den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit), der Gemeinde und dem Kanton Schwyz aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

8.4.2 Die Beschwerdeführer haben Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung zu Lasten der Gemeinde und des Kantons Schwyz. 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 je Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 1'600.-- festgelegt. Die gegenseitigen Entschädigungsansprüche der bewalteten Beschwerdeführer und Beschwerdegegner sind wettzuschlagen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 278/2018 vom 17. April 2018 (und somit auch der GRB Nr. 2017.91 vom 3. April 2017 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 20. Januar 2017) insoweit im Sinne der Erwägungen (besonders Erw. 7) aufgehoben, als die Vorinstanzen die Baubewilligungspflicht für die Baustellenerschliessung über KTN 002 verneint haben und hierfür ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Kostenauflegung für das Einspracheverfahren wird ersatzlos aufgehoben.
- 3.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'200.-- werden neu zu zwei Dritteln (Fr. 800.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und je zu einem Sechstel (je Fr. 200.--) den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie der Gemeinde auferlegt.
- 3.2 Die Gemeinde hat den beanwalteten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren eine Parteienschädigung von Fr. 600.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen. Die gegenseitigen Entschädigungsansprüche der beanwalteten Beschwerdeführer und Beschwerdegegner werden wettgeschlagen.
4. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie die Kosten des Augenscheines) von insgesamt Fr. 4'500.-- werden im Umfang von Fr. 3'000.-- den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und im Umfang von je Fr. 500.-- den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit), der Gemeinde und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 18. Mai 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Die Restanz von Fr. 500.-- ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Die Beschwerdegegner und die Gemeinde Wollerau haben ihre Betreffnisse von je Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu bezahlen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

5. Die Gemeinde sowie der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 800.-- (insgesamt Fr. 1'600.--) zu bezahlen. Die gegenseitigen Entschädigungsansprüche der beanwalteten Beschwerdeführer und Beschwerdegegner werden wettgeschlagen.

6. 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).

7. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (3/R)
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner (3/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R)
 - die Beigeladene (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - und das Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern (A).

Schwyz, 12. Februar 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 13. Februar 2019