

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 95

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. _____,
11. K. _____,
12. L. _____,
13. M. _____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. N. _____,

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. O. _____,
5. P. _____,
Beschwerdegegner,
Ziff. 4 und 5 vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. Q. _____,
6. **R. _____ AG**,
Beigeladene (Verfahren III 2018 93 + 95)

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Am _____ reichten O. _____ sowie P. _____ (Bauherrschaft) das Baugesuch _____ für die Erstellung eines Doppel Einfamilienhauses auf dem Grundstück KTN 001 (1'251 m²; Eigentümerin: R. _____ AG), _____ ein. Dieses Grundstück war im Rahmen der Revision der Ortsplanung im Jahr 2010 neu eingezont worden zwecks Arrondierung der Bauzone bzw. weil seine Erschliessung sichergestellt war (vgl. RR-act. I/01/23 [Broschüre Revision der Ortsplanung - Auflageverfahren vom 2.2.-5.3.2007, S. 3, Änderung 8]; RR-act. I/01/24 [Bericht und Antrag zum Sachgeschäft Revision der Ortsplanung z.H. a.o. Generalversammlung vom 3.2.2010]). Es befindet sich in der Wohnzone W1, zudem in einem Bereich mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenstufe) infolge möglicher Hangmuren/flachgründiger Rutschungen sowie im empfindlichen Gebiet. Mit-enthalten im Baugesuch war ein Gesuch zur Errichtung einer provisorischen Baupiste auf der nördlich ans Baugrundstück anschliessenden Parzelle KTN 002 (8'172 m²; Eigentümerin: S. _____ AG), welche in der Landwirtschaftszone liegt. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xy wie folgt publiziert und öffentlich aufgelegt:

Bauherrschaft: P. _____; Projekt: T. _____ Bauobjekt:
Doppel Einfamilienhaus, _____, KTN 001, Koordinaten _____.

Innert der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein, darunter diejenige von A. _____ sowie weiteren mitbeteiligten 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. Den Einsprechern A. _____ sowie Mitbeteiligte wurden Gebühren und Kanzleikosten für die Behandlung der Einsprache von Fr. 1'300.-- auferlegt.

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

1. Der Beschluss des Gemeinderates Wollerau vom 3. April 2017, Beschluss-Nr. 2017.91, betreffend Baubewilligung für ein Doppel-Einfamilienhaus, _____, sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Die kantonale Baubewilligung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Januar 2017 für das Baugesuch Nr. B2015-0497 sei vollumfänglich aufzuheben.
3. Das Baugesuch betreffend Neubau Doppel-einfamilienhaus, _____, sei vollumfänglich abzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

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 93]) A. _____ sowie die zwölf weiteren mitbeteiligten Parteien mit Eingabe vom 15. Mai 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 278/2018 vom 17. April 2018 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Beschluss des Gemeinderates Wollerau vom 3. April 2017, Beschluss-Nr. 2017.91, betreffend Baubewilligung für ein Doppel-Einfamilienhaus, _____, sei vollumfänglich aufzuheben.
3. Die kantonale Baubewilligung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Januar 2017 für das Baugesuch Nr. B2015-0497 sei vollumfänglich aufzuheben.
4. Das Baugesuch betreffend Neubau Doppel-einfamilienhaus, _____, sei vollumfänglich abzuweisen.
5. Es sei eine öffentliche Verhandlung durchzuführen.

6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner sowohl für das vorliegende Verfahren wie auch für die vorinstanzlichen Verfahren.

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. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführer Nr. 13 sei nicht einzutreten.
2. Im Übrigen sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.
3. Der Verfahrensantrag betreffend Durchführung einer öffentlichen Verhandlung sei abzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, Letzteres zuzüglich Mehrwertsteuer, zu Lasten der Beschwerdeführer.

F. Am 18. Oktober 2018 (08.00 Uhr) führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein und anschliessend die beantragte öffentliche Verhandlung durch. Dabei liessen die Beschwerdeführer zwecks Nachweises der Machbarkeit einer alternativen Baustellenerschliessung über die V. _____ (Strasse) einen fünfschichtigen Kipplaster auffahren. Im Rahmen der Replik konnten die Beschwerdeführer auch zum Augenscheinergebnis Stellung nehmen; ergänzend reichten sie verschiedene Unterlagen zu den Akten. Auf Antrag des Vertreters des den Regierungsrat instruierenden Rechts- und Beschwerdedienstes, dem seitens _____ der weiteren Vorinstanzen sowie der Beschwerdegegner zugestimmt wurde, wurde denselben insbesondere angesichts des Umfangs der mündlich vorgetragenen Replik sowie der neu zu den Akten gereichten Unterlagen eine einmalige und nicht weiter erstreckbare Frist zur Einreichung einer schriftlichen Duplik angesetzt.

G. Das Sicherheitsdepartement hält mit Duplik vom 25. Oktober 2018 an den mit der Beschwerdevernehmlassung vom 23. Mai 2018 gestellten Anträgen fest.

Das ARE beantragt am 8. November 2018 unter Einreichung von Mitberichten der Ämter für Wald und Naturgefahren, für Landwirtschaft, des kantonalen Tiefbauamtes sowie der Abteilung Ortsplanung des ARE die Abweisung der Beschwerde, wobei die Auflage in die Baubewilligung bzw. den Beschwerdeentscheid aufzunehmen sei, dass die Baustellenerschliessung auf KTN 002 nur auf dem oberen, flacheren Teil des Grundstücks erfolgen dürfe. Der Gemeinderat äussert sich am 9. November 2018 und bestätigt seine bisherige Haltung.

Die Beschwerdegegner halten duplizierend am 9. November 2018 ebenfalls am Antrag auf Abweisung der Beschwerde fest.

H. Mit Eingabe vom 3. Dezember 2018 äussern sich die Beschwerdeführer zu den Dupliken. Ebenfalls am 3. Dezember 2018 lassen sich die Beschwerdegegner zur Duplik des ARE bzw. zu den von diesem bei weiteren Ämtern eingeholten Stellungnahmen vernehmen. Mit Eingabe (Quadruplik) vom 7. Januar 2019 reichen die Beschwerdegegner eine Stellungnahme zur Eingabe (Triplik) der Beschwerdeführer vom 3. Dezember 2018 ein. Am 21. Januar 2019 reichen die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein. Mit Eingabe vom 4. Februar 2019 teilen die Beschwerdegegner ihren Verzicht auf weitere Bemerkungen mit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 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 V. _____ (Strasse) her via die Liegenschaft KTN 003 erschlossen. Der Zugang erfolgt - wie augen-

scheinlich 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 Objektbeschrieb vgl. auch RR-act. III/02/B4 [Protokollauszug der Sitzung der kommunalen Hochbaukommission vom _____]).

1.1.2 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 U. _____ (Strasse) (KTN 004), 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 005 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 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 005 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).

Laut der (bis Ende 2017 gültigen) Zustimmungserklärung der Eigentümerschaft von KTN 002 vom _____ zur Baupiste soll im Baupistenbereich der Humus

abgetragen und seitlich deponiert, danach ein Trennvlies auf die Aushubsohle verlegt und mit einer rund 40 cm dicken Schicht Strassenkies zugedeckt werden. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, nach Vollendung der Bauarbeiten auf KTN 001 die Piste wieder rückzubauen und die entsprechenden Flächen wieder zu humusieren.

1.2.1 Das ARE hielt im Gesamtentscheid vom 20. Januar 2017 unter anderem fest, das geplante Bauvorhaben liege nicht im Waldabstandsbereich (S. 8). Der provisorischen Baustellenerschliessung im Sinne einer temporären Baupiste über die U. _____ (Strasse) habe das ARE bereits mit Vorabklärung vom 4. März 2011 begründet zugestimmt. Eine raumplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung 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).

1.2.2 Der Gemeinderat stimmte mit der Baubewilligung vom 3. April 2017 der provisorischen Baustellenzufahrt über das Landwirtschaftsgrundstück KTN 002 zu. Er verwies auf den Gesamtentscheid des ARE vom 20. Januar 2017. Er verlangte neben dem vollständigen Rückbau und der Rekultivierung zudem, dass während der Bauphase darauf zu achten sei, dass der Boden durch das Befahren mit schweren Geräten nicht zu stark verdichtet werde (Disp.-Ziff. 4).

1.3 Der Regierungsrat verneinte im angefochtenen RRB die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer Ziff. 13, weil diese im Einspracheverfahren nicht teilgenommen hatten (Erw. 2.1.2). Im Weiteren erwog der Regierungsrat namentlich, das ARE habe die Baupiste als nicht bewilligungspflichtig eingestuft. Mit Vernehmlassung vom 30. Mai 2017 habe es auch die Bewilligungsfähigkeit der Baupiste im Sinne von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 bejaht und die Baubewilligung faktisch erteilt (Erw. 4.6). Eine anderweitige Baustellenerschliessung sei mit verhältnismässigem Aufwand nicht möglich, was auch das Parteigutachten der Beschwerdeführer vom 19. September 2017 nicht aufzeigen könne. Das ARE habe die Standortgebundenheit der Baupiste zu Recht bejaht. Es sei auch nicht ersichtlich, dass die Renaturierung der Baupiste nicht möglich sein soll (Erw. 4.8 f.). Die Verkehrssicherheit stehe der Baustellenerschliessung über die U. _____ (Strasse) nicht entgegen (Erw. 5.1). Gemäss der Baubewilligung müssten die erforderlichen (Duldungs-)Rechte der Baustellenzufahrt über das landwirtschaftliche Grundstück KTN 002 erst im Zeitpunkt der Baufreigabe und für die Dauer der Benützung nachgewiesen werden (Erw. 5.2). Die eigentliche

Erschliessung des Bauvorhabens erfolge über die V. _____ (Strasse) und das Grundstück KTN 003. Die erforderlichen Dienstbarkeiten lägen vor (Erw. 5.3). Das Baugrundstück sei genügend erschlossen; der Entscheid EGV-SZ 2013 C 10.1 (Erw. 10.2.2) sei nicht einschlägig. Angesichts der ausserordentlichen Verhältnisse genüge ein blosser Zugang (Erw. 6.2 f.). Der Umstand, dass ein Teil der Baugesuchsteller bei der amtlichen Ausschreibung des Bauvorhabens nicht aufgeführt worden und die Ausschreibung insofern fehlerhaft gewesen sei, habe keine erkennbaren Auswirkungen gehabt und könne eine andere Verlegung der Einsprachekosten nicht rechtfertigen (Erw. 7). Die Ausnützung sei korrekt berechnet worden; die Ausnutzungsübertragung von 77 m² ab dem Baugrundstück zu Gunsten KTN 003 sei aktenkundig (Erw. 8). Das Bauvorhaben liege nicht im Waldabstandsbereich; es halte den minimalen Waldabstand von 15 m ein (Erw. 9). Mit Bezug auf die Naturgefahren seien die erforderlichen Auflagen formuliert worden (Erw. 10). Beim zweiten UG handle es sich lediglich um einen Zugang, der nicht als UG im Sinne von Art. 71 Abs. 3 des Baureglements (BauR) vom 3. Februar 2010 und 2. Dezember 2015 zu qualifizieren sei (Erw. 11). Art. 34 Abs. 2 BauR regle, wann Untergeschosse als Vollgeschosse gälten; die Fassadenabwicklung des 1. UG sei im Plan Nr. 174-02 nachgewiesen und erfülle das baureglementarische Kriterium (Erw. 12). Die fehlenden zwei Parkplätze (sechs erforderlich; vier nachgewiesen) könnten gemäss Art. 24 BauR abgegolten werden (Erw. 13). Die Befürchtung übermässiger Immissionen sei unbegründet (Erw. 14).

1.4 Die Beschwerdeführer machen im Wesentlichen insbesondere geltend, eine Baustellenerschliessung für das Baugrundstück KTN 001 über den in der Bauzone gelegenen Abzweiger der V. _____ (Strasse) KTN 006 sei möglich. Die Variante einer Baustellenerschliessung ausserhalb der Bauzone entfalle damit mangels Standortgebundenheit; sie sei nicht bewilligungsfähig (Beschwerde S. 8 Ziff. II.1; vgl. S. 26 f.). Mit ein bisschen Humusabtrag für die Baupiste sei es noch lange nicht getan (S. 11 Ziff. 2.5). Der Sachverhalt werde falsch dargestellt, da die notwendigen Eingriffe für eine taugliche Baustellenerschliessung verharmlost würden. Um das steile Gelände befahrbar zu machen, bedürfe es massiver Geländeeinschnitte, einer Foundationsschicht, einer Fussicherung und eines Böschungsaufbaus. Das Querprofil im Gutachten der W. _____ AG erweise sich als überaus milde Darstellung, sei das Gelände doch wesentlich steiler abfallend. Bei einem Abtrag von 2'000 m² Boden ergebe sich ein Depotvolumen von 810 m³, was wiederum eine Depotfläche von 700 m² für die Zwischenlagerung erfordere (S. 11 f. Ziff. 2.6). Die raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligungspflicht gelte nicht nur für die eigentliche Baupiste, sondern auch für die weiteren notwendigen Anlagen der Bauinstallationen auf KTN 002. Die kantonale Bestim-

mung von § 75 Abs. 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 könne von vornherein nicht einschlägig sein. Aus dem Baugesuch müssten die Dimensionen im Detail ersichtlich sein, wie dies bei Bauvorhaben üblich sei (§ 77 PBG). Eine Skizze reiche nicht. Der Regierungsrat habe die Standortgebundenheit als Voraussetzung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG zwar erkannt, jedoch verkannt, dass der Ausnahmegewilligung auch keine überwiegenden Interessen gegenüber stehen dürften (S. 13 f. Ziff. 2.8; vgl. S. 20 ff. Ziff. 2.12). Das ARE habe entgegen der Annahme des Regierungsrates die Standortgebundenheit der Baupiste nicht geprüft; eine Interessenabwägung sei nicht vorgenommen, Alternativstandorte seien nicht geprüft worden (S. 14 Ziff. 2.9). Ein geregelter Baustellenbetrieb sei ab der V. _____ (Strasse) ohne weiteres möglich, auch wenn die Platzverhältnisse begrenzt, jedoch nicht "prekär" seien, was die Beschwerdeführer unter Beizug der renommierten W. _____ AG fachkundig nachgewiesen hätten. So sei es auch kein Problem gewesen, die Parzelle KTN 007 zu überbauen. Das Recht, allfällig benötigte Nachbargrundstücke zu benützen, sei dem Hammerschlagsrecht nach Art. 695 ZGB i.V.m. § 61 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB; SRSZ 210.100) vom 14. September 1978 inhärent (S. 17 ff. Ziff. 2.11). Die Einwilligung des Grundeigentümers von KTN 002 sei schon per Ende 2017 abgelaufen (S. 22 f.; vgl. S. 27 f. Ziff. 2.15). Die Dienstbarkeit der Beschwerdegegner auf der U. _____ (Strasse) sei erloschen, was nicht beachtet worden sei (S. 24 f. Ziff. 2.13). Als Zufahrt zum Baugrundstück sei die U. _____ (Strasse) ungeeignet (S. 25 f. Ziff. 2.14; vgl. S. 27 f. Ziff. 2.15). Ungenügend erschlossen sei auch das Baugrundstück. Es sei unklar, wie es sich im Falle einer Renovation, eines Umbaus oder eines einstigen teilweisen Wiederaufbaus auf KTN 001 verhalte. Das Baugrundstück hätte nicht nachträglich eingezont werden dürfen. Bei der Überbauung eines Gebietes müsse der für die zweckmässige Erschliessung der dahinter liegenden Parzellen erforderliche Raum offen bleiben; dies gelte auch für die Einzonung einer hinter einem bereits überbauten Grundstück liegenden Parzelle (S. 28 f. Ziff. 2.16; vgl. S. 30 ff. Ziff. 2.18). Die Baustellenerschliessung stelle einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung dar (S. 30 Ziff. 2.17).

Die unnötige Kosten verursachenden Ausführungen des Regierungsrates zur Waldabstandsunterschreitung müssten sich für die Beschwerdeführer kostenreduzierend auswirken; das Verwaltungsgericht habe die allfällige Tangierung des Waldabstandes von Amtes wegen zu prüfen (S. 33 f. Ziff. 2.21).

Die für die Baustellensicherung erforderlichen Massnahmen seien in einer das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzenden Weise verharmlost worden (S. 34 Ziff. 2.22). Gemäss Art. 71 Abs. 3 BauR sei nur ein sichtbares UG zulässig

(S. 34 f. Ziff. 2.23). Das erste UG gelte als Vollgeschoss, womit zwei Vollgeschosse vorlägen, was in der W1-Zone gemäss Art. 71 BauR i.V.m. Art. 34 Abs. 1 und 2 BauR unzulässig sei (S. 35 Ziff. 2.24). Das ARE habe eine Abgeltung von Parkplätzen untersagt; die Baustellenerschliessung über KTN 002 sei auch aufgrund der fehlenden Parkplätze auf dem Baugrundstück ausgeschlossen (S. 36 Ziff. 2.25). Angesichts der realistischerweise erforderlichen Sprengungen sei auch mit übermässigen Immissionen zu rechnen (S. 36 f. Ziff. 2.26).

2.1 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. 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 eine öffentliche Verhandlung beantragt und durchgeführt wurde. Die Koordination der beiden Verfahren wird durch die Beratung und Beurteilung an der gleichen Kammersitzung sowie die gleichzeitige Eröffnung der Entscheide sichergestellt.

2.2 Die Rüge der Beschwerdeführer, es sei im/in den vorinstanzlichen Verfahren zu Unrecht ein Augenschein unterlassen worden (vgl. Beschwerde S. 15 ff. Ziff. 2.10), ist angesichts des verwaltungsgerichtlichen Augenscheines hinfällig geworden. Sofern im vorinstanzlich unterlassenen Augenschein eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und/oder des rechtlichen Gehörs zu sehen ist, so ist dieser Mangel nicht derart gravierend, dass er nicht hätte geheilt werden können und zu einer Rückweisung an die Vorinstanz führen müsste.

2.3 Nachdem die Legitimation von zwölf Beschwerde führenden Parteien unbestritten ist, ist die bestrittene Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer Ziff. 13 grundsätzlich nicht weiter zu hinterfragen. Es wird diesbezüglich jedoch auf die nachfolgenden Ausführungen (Erw. 5.5) verwiesen.

2.4 Für die Beiladung der S. _____ AG als Grundeigentümerin ins Verfahren bestand kein Anlass (vgl. Beschwerde S. 9 Ziff. 2.2 und S. 23). Zum einen ist im Baubewilligungsverfahren nach konstanter Rechtsprechung ein ziviler Bauberechtigungs-nachweis nicht erforderlich (VGE III 2013 111 vom 23.1.2014 Erw. 4.1; III 2012 81 vom 24.7.2012 Erw. 1.2; III 2008 33 Erw. 4.2, je mit Hinweis auf EGV-SZ 2000 Nr. 12); dies muss auch für eine Baustellenzufahrt samt Installationen gelten. Zum andern handelt es sich bei der Beiladung gemäss § 14 VRP um eine "Kann-Vorschrift". Des Weiteren haben die Beschwerdeführer ihrerseits - soweit ersichtlich - im vorinstanzlichen Verfahren weder die Beiladung der Beigeladenen noch die Nicht-Beiladung der S. _____ AG beanstandet oder deren Beiladung beantragt. Zudem wäre die S. _____ AG als Grundeigentümerin des Nachbargrundstückes offenkundig auch zur Beschwerde gegen das Bauvorhaben befugt gewesen. Schliesslich hat sie zu einem früheren Zeitpunkt ihr (allerdings befristetes) Einverständnis zur Errichtung einer (provisorischen) Baustellenpiste erklärt.

3.1.1 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).

3.1.2 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 Baubewilli-

gungspflicht 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).

3.2.1 Land ist erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG; vgl. § 37 Abs. 1 PBG). In Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG wird der Erschliessungsbegriff von Art. 19 Abs. 1 RPG 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).

3.2.2 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 Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG).

In zeitlicher Hinsicht ist es von Bundesrechts wegen erforderlich, dass ein Bauvorhaben spätestens im Zeitpunkt der Realisierung über die für den ordnungsgemässen Betrieb erforderliche (strassenmässige) Erschliessung verfügt. Wenn beispielsweise eine Baubewilligung mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, so ist dies in dieser Hinsicht ausreichend (Bundesgerichtsurteile 1C_271/2011 vom 27.9.2011 Erw. 2.5; 1C_584/2008 vom 7.7.2009 Erw. 4.3; BGE 127 I 103 Erw. 7d; EGV-SZ 2011 C 10.1). Allerdings besteht in diesem Fall die Gefahr, dass die Baubewilligung mangels Erfüllung der Bedingung innert der zweijährigen Geltungsdauer der Baubewilligung ab Eintritt deren Rechtskraft (§ 86 PBG) verfällt (vgl. VGE III 2008 6+7 vom 15.4.2008 Erw. 3.3; III 2009 186 vom 24.2.2010 Erw. 2.3).

Zu beachten ist des Weiteren, 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.

3.2.3 Faktisch bezieht sich die Anordnung der Erschliessung auf den Zeitpunkt des Baubeginns wie angesprochen 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, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 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).

3.3.1 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).

3.3.2 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 (Urteil des Bundesgerichts 1C_533/2010 vom 20.7.2011 Erw. 3.2; BGE 136 II 214 Erw. 2.2; 129 II 63 Erw. 3.3).

3.3.3 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.).

3.3.4 Da die Erschliessung grundsätzlich über das Siedlungsgebiet führen muss (vgl. vorstehend Erw. 3.2.2), 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).

4.1 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 kön-

ne. 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. Es 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. Schliesslich habe das ARE in der Vernehmlassung vom 30. Mai 2017 festgehalten, dass eine Ausnahmegewilligung 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 U._____ (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).

4.2 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. 1.1.2) 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 Terrassen-

hauses aufgrund der dort angeschnittenen Erd- und Gesteinsschichten nahelegt; vgl. auch "Kurzbeschreibung Konstruktion Haus/Umgebung Hangseitig zu Form. Z07" vom _____ [RR-act. III/02/B5]). Selbst wenn das von den Privatgutachtern (W. _____ AG) mit Expertise vom 19. September 2017 ermittelte Depotvolumen von 810 m³ zu hoch gegriffen sein sollte, sind für die vorgesehene Baustellenerschliessung eines DFH Erdbewegungen erforderlich, wie sie für ein DFH nicht den Regelfall darstellen und nur ausnahmsweise anfallen. 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 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).

4.3 Aufgrund des Ergebnisses des Augenscheines holte das ARE im Nachgang zu demselben bei verschiedenen Ämtern ergänzende Stellungnahmen/Mitberichte ein.

4.3.1 Mit Mitbericht vom 5. November 2018 führt das Amt für Landwirtschaft (AFL) aus, eine Baupiste könne auf Landwirtschaftsland nur auf ebenen oder leicht geneigten Flächen ohne grossen Aufwand und ohne Abtrag der Humusschicht erstellt werden (Trennvlies direkt auf Grasnarbe und Schüttung einer tragfähigen Kiespiste). Bei stärkeren Hangneigungen könne der Niveaueausgleich für das Trassee nicht bloss mit der Tragschicht ausgeglichen werden, sondern es sei ein separater Abtrag der Humusschicht (A-Horizont) sowie des Unterbodens (B-Horizont) und die Anlage der Baupiste auf dem Mutterboden (C-Horizont) mit gesonderter, seitlicher Deponie der abgetragenen Bodenschichten erforderlich. Bedingt durch den zusätzlichen Flächenbedarf für die Zwischendeponie des Bodens werde einerseits mehr Landwirtschaftsland beansprucht. Andererseits werde der Bodenaufbau durch den Abtrag der Bodenschichten und die Rekultivierung nach Bauvollendung gestört. Bei Hangneigungen von 35 % bis 50 % sei der Bau einer befahrbaren Baupiste mit einem erheblichen Bodenaushub verbunden. Der Rückbau des notwendigen Geländeeinschnittes für den Bau einer bloss temporären Baustellenerschliessung stelle aus landwirtschaftlicher Sicht einen nicht

zu vernachlässigenden Eingriff in das Bodengefüge dar, welcher nicht ohne nachteilige Folgen für die spätere landwirtschaftliche Nutzung rückgängig gemacht werden könne. Zudem werde noch eine grössere Fläche für die Zwischendeponie des Aushubs beansprucht. Aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft sei deshalb auf den Bau einer Baupiste im steilen Bereich mit einer Hangneigung über 18 % zu verzichten. Gegen den Bau eines Installationsplatzes im weitgehend ebenen Bereich anschliessend an den Wendehammer (d.h. der U._____ (Strasse)) ergäben sich jedoch keine Einwände.

4.3.2 Das ARE (Abteilung Ortsplanung) führt mit Mitbericht vom 31. Oktober 2018 unter anderem aus, nach dem Bauabschluss müssten die baulichen Eingriffe auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück wieder rückgängig gemacht werden. Dies sei technisch möglich, wie das ARE bereits ausgeführt habe (und was von der W._____ AG auch nicht bestritten werde). In der Praxis könnten Lockergesteinsböschungen im Verhältnis von 1:2 ohne rechnerischen Nachweis eingeplant werden. Im Strassenbau seien bei normalen Verhältnissen gar unbefestigte Böschungen mit einem Verhältnis von 2:3 üblich. Mit ingenieurbioologischen Methoden könnten auch wesentlich steilere Böschungen aufgebaut werden. Das ARE habe sich bei der Beurteilung der Eingabe von solchen 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. Das ARE könne sich den Erkenntnissen des von den Beschwerdeführern ins Recht gelegten Fachgutachtens insofern anschliessen, als 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 Augenschein gezeigt habe). In diesem Fall wäre es möglich, die hierzu notwendigen Verkehrs- und Umschlags- und Wendeflächen mit einem Trennfließ und einer Kiesauflage direkt auf dem gewachsenen Boden einzurichten. Die Wendemanöver könnten vor Ort auf KTN 002 ausgeführt werden; dies mit einer namhaften Verkürzung des Erschliessungstrasses und mit einem wesentlich kleineren Platzbedarf für die übrigen Installationen, insbesondere weil damit auch auf die Zwischendeponie der verschiedenen Bodenfraktionen verzichtet werden könnte. Der Kran könnte zwischen der Baustellenerschliessung und der Baugrube platziert werden. Eine

solche Lösung würde sich als wesentlich besser erweisen, als die von den Beschwerdeführern propagierten Behelfslösungen in der Bauzone. Das ARE halte dafür, dass die Baustellenerschliessung ausserhalb der Bauzonen mit diesen kleinräumigen Modifikationen weiterhin als standortgebunden beurteilt werden könne.

Soweit das ARE (Abteilung Ortsplanung) einleitend festhält, bei der mündlichen Verhandlung vom 19. Oktober 2018 seien neue Beweismittel vorgelegt worden, ist zu ergänzen/präzisieren, dass die nunmehr differenzierte Beurteilung der Baustellenerschliessungssituation seitens des AFL und des ARE (Abteilung Ortsplanung) weniger die Folge dieser Beweismittel als des Augenschein(ergebnisse)s ist (der indes auch als Beweismittel gilt, vgl. § 24 Abs. 1 lit. d VRP).

4.3.3 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.

4.3.4 Das ARE führt in seiner Duplik vom 8. November 2018 unter Berücksichtigung der eingeholten Mitberichte in seinem "Fazit" (S. 10 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. Gemäss der Beurteilung der kantonalen Fachinstanzen sei es wichtig, die Baustellenerschliessung auf den nahezu flachen, oberen Bereich in der Nähe des Wendehammers zu beschränken. Dementsprechend 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.

4.4 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.

4.5 Nach Auffassung der Beschwerdegegner (Duplik vom 9.11.2018) hat der Augenschein unter anderem auf KTN 002 eine minimale überwindbare Hangneigung gezeigt (S. 3 Rz. 3). Die Wegrechte der V. _____ (Strasse), welche die Beschwerdeführer auf dem Grundbuchauszug gelb markiert hätten (Bfact. 10), bezögen sich nicht auf das ganze Grundstück (S. 3 Rz. 4). Soweit das Gutachten der W. _____ AG von einer Höhe von 7 m ab Parzellengrenze bis zur Baugrubensohle spreche, handle es sich um eine reine Schätzung. Es müsse zum wiederholten Male bestritten werden, dass massive Einschnitte oder Hangsicherungen nötig würden. Der Augenschein habe ergeben, dass bei einer Baustellenerschliessung über die V. _____ (Strasse) eine noch grössere Höhe zu überwinden sei. Die Wendemöglichkeit bei der (Baustellen-)Erschliessung via KTN 002 sei beim Augenschein dargelegt worden; ein eigentliches Wenden sei nicht nötig, da die Lastwagen in den Spitz der Baupiste führen und von dort ein Stück rückwärts bis zur Grundstücksgrenze (S. 4 Rz. 7). Das Ergänzungsgutachten der W. _____ AG (vom 17.5.2018) bestätige, dass für beide Varianten der Baustellenerschliessung argumentiert werden könne (S. 5 Rz. 7). Die Parkplätze

beim X._____ könnten nicht als Ersatzparkplätze für die Anstösser der V._____ (Strasse) verwendet werden, wenn deren Parkplätze von den Baustellenerschliessungsanlagen beansprucht werden müssten (S. 5 Rz. 8). Die Baustellenerschliessung via die U._____ (Strasse) sei verkehrssicherer; das von den Beschwerdeführern inszenierte Wendemanöver mit dem LKW habe Millimeterarbeit erfordert und sei nur unter Inanspruchnahme von Privateigentum möglich gewesen (S. 6 Rz. 10 f.). Das Bündner Verwaltungsgericht habe sich mit dem Urteil R 13 234 vom 14. Juli 2015 vertieft mit der Baubewilligungspflicht für eine Baustelleninstallation auseinandergesetzt. Konkret sei eine Betonaufbereitungsanlage betroffen gewesen, welche 13 Monate lang in Betrieb gestanden habe (S. 7 f. Rz. 15). Ebenso habe das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eine provisorische Baustellenerschliessung als nicht bewilligungspflichtig beurteilt (S. 8 Rz. 16). Im Sinne einer Eventualbegründung bleibe festzuhalten, dass Baubewilligungen mit Nebenbestimmungen versehen werden dürfen, wenn die Bewilligung andernfalls verweigert werden könnte. Sollte das Verwaltungsgericht wider Erwarten von einer Baubewilligungspflicht für die temporäre Baustellenerschliessung ausgehen und darüber hinaus zum Schluss kommen, dass die temporäre Baustellenerschliessung über das Grundstück KTN 002 nicht bewilligt werden könne, so sei das Bauprojekt auf dem Grundstück KTN 001 zu bewilligen verbunden mit der Auflage, die temporäre Baustellenerschliessung über den Abzweiger der V._____ (Strasse) zu führen (S. 9 f. Rz. 17).

4.6.1 Mit der Eingabe vom 3. Dezember 2018 betonen die Beschwerdeführer namentlich die Möglichkeit der Baustellenerschliessung innerhalb der Bauzone (S. 1 ff. lit. a) und bleiben unter Bezugnahme auf eine Stellungnahme der W._____ AG vom 26. November 2018 zur von den Ämtern in Betracht gezogenen Anpassung der Baustellenerschliessung dabei, dass die Baustellenerschliessung über KTN 002 undurchführbar sei (S. 3 ff. lit. b). Der vom AFL am 5. November 2018 vorgebrachte Änderungsvorschlag der Baupiste bedeute eine markante Einschränkung mit der weitreichenden Konsequenz, dass eine solche Baupiste gar nicht möglich sei. Auf die von den Beschwerdeführern beigebrachte Expertise eines renommierten Ingenieurbüros sei keine fachliche Reaktion erfolgt (S. 6 f. lit. c). Die vom ARE verlangte Beschränkung der Baustelleninstallation auf den flachen Teil von KTN 002 habe deutlich höhere Immissionen zur Folge als eine Baustellenerschliessung über die V._____ (Strasse) und sei aufwändiger (S. 9, S. 13). Die Beschwerdegegner hätten noch keine Anstrengungen/ Abklärungen bezüglich einer Baustellenerschliessung über die V._____ (Strasse) gemacht (S. 14 ff.). Der Fahrversuch sei bewusst mit dem

grösstmöglichen Lastwagen (5-Achser) gemacht worden. Kürzere Lastwagen verfügten über mehr Spielraum beim Manövrieren (S. 15).

4.6.2 Mit Stellungnahme vom 3. Dezember 2018 äussern sich die Beschwerdegegner zur von den kantonalen Ämtern in Betracht gezogenen neuen Variante der Baustellenerschliessung mit Beanspruchung nur des oberen (flacheren) Teils von KTN 002. Diese Variante hätte zwar eine kürzere Baupiste zur Folge; doch müsste zusätzlich auf KTN 002 ein Installationsplatz (mit Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen) errichtet werden. Da das Aushubmaterial nicht direkt auf den Lastwagen geladen werden könnte, müsste dennoch eine zusätzliche Piste von der Nordgrenze des Baugrundstückes bis zur Aufladestelle erstellt werden. Das Bauen würde mit dieser Alternative aufwändiger und teurer, jedoch machbar.

Diese Angaben der Beschwerdegegner bestätigen mithin insoweit die Beurteilung der W. _____ AG vom 26. November 2018, auch wenn diese von der Erforderlichkeit von drei bis vier Umladevorgängen ausgehen.

5.1.1 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 ausfallen wird, vielmehr hat der Augenschein auch - nach Massgabe der Laiensphäre - eindrücklich gezeigt, dass allein für die Erstellung der Baupiste erhebliche Eingriffe ins (Landwirtschafts-)Land und Erdbewegungen/Bodenaushub bei - mit hoher Wahrscheinlichkeit - teils auch steinig-feligem Untergrund erforderlich werden dürften. Gefolgt werden kann auch der vom Sicherheitsdepartement geäusserte 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. 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.

5.1.2 Nicht wesentlich anders ist die Bewilligungspflicht einer auf den flacheren Teil von KTN 002 (in der Fortsetzung des Wendehammers der U. _____ (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. 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 Per-

sonen, für Nachbargrundstücke und den Verkehr tatsächlich getroffen werden (Beispiel gemäss VGE 1016/06 vom 24.5.2016 Erw. 1.2 und 5 mit Hinweisen).

5.1.3 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.

5.1.4 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 Ausnahmewilligung 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 Standortgebundenheit voraussetzt (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 4.5 f.; Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 4 Ziff. 7; Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner vom 6.8.2018 S. 4 Rz. 9; vgl. vorstehend Erw. 4.3.2, Erw. 4.3.4).

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. 3.1.1 f. und 3.3.1).

5.1.5 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 008 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) be-

fand sich das für die Baustellenerschliessung zur Verfügung gestellte Grundstück nicht im Landwirtschaftsland, sondern in der Wohnzone (Erw. 1).

5.1.6 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. 5.1.4), 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. 3.2.2 und Erw. 3.3.4). Hiervon 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".

5.2.1 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).

5.2.2 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. 1.1.2). 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) Bewilligungsverfahren 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 (wie beispielsweise Baugrunduntersuchungen, vgl. VGE III 2016 207 vom 31.3.2017 Erw. 2.4; 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).

5.3 Es kann somit (als Zwischenergebnis) festgehalten werden, dass die über Nichtbaugelände führende Baustellenerschliessung im vorliegenden Fall nicht nur einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren untersteht, sondern dass zudem die vorliegenden Baugesuchsakten 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.

5.4.1 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 V. _____ (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. Die Beschwerdeführer könnten auch mit ihrem Privatgutachten nicht aufzeigen, wie eine Baustellenerschliessung über die V. _____ (Strasse) mit verhältnismässigem Aufwand und unter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen für Anwohner und Bauten möglich sein soll (angefochtener Beschluss Erw. 4.8). Hieraus wird die Standortgebundenheit über das angrenzende Landwirtschaftsland KTN 002 abgeleitet (Erw. 4.9).

5.4.2 Das ARE (Abteilung Ortsplanung) führte am 31. Oktober 2018 zuhanden der Stellungnahme des ARE vom 8. November 2018 unter anderem aus, wie sich am Augenschein gezeigt habe, werde die V. _____ (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 V. _____ (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 Beschwerdeführer argumentierten widersprüchlich. Bei der Baustellenerschliessung über die U. _____ (Strasse) werde ein Verlust an Spielmöglichkeiten auf der Strasse

beklagt und ein zusätzliches Sicherheitsrisiko geltend gemacht. Bei der Alternativvariante innerhalb der Bauzone bestünden offenbar keine solchen Bedenken. Bei der Baustellenerschliessung über die V. _____ (Strasse) seien die Anwohner permanenten Immissionen ausgesetzt (Lärm, Abgas, Staub usw.). Die längeren Verkehrswege über die U. _____ (Strasse) seien vernachlässigbar. Die zusätzlichen Umweltbelastungen an der U. _____ (Strasse) seien im Vergleich zum Baustellenverkehr an der V. _____ (Strasse) gering.

5.4.3 Das Privatgutachten der Beschwerdeführer legt die Ausgangslage dar (Ziff. 1), schildert die lokalen Verhältnisse und die Randbedingungen hinsichtlich der Erschliessungskonzepte und im Baubetrieb (Ziff. 2 bis 4) und äussert sich anschliessend zur Erschliessung ab der V. _____ (Strasse) bzw. der U. _____ (Strasse) (Ziff. 5 und 6) unter Berücksichtigung der Erdarbeiten, Roh- und Ausbau, Instandstellungsarbeiten, der Materialbewirtschaftung und Bodenbeanspruchung (nur betreffend Erschliessungsvariante U. _____ (Strasse)) und der Beanspruchung von Fremdgrundstücken. Als "Fazit" (Ziff. 7) wird die technische Realisierbarkeit beider Konzepte bejaht unter Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden Varianten. Soweit der Baustellenerschliessung ab der V. _____ (Strasse) aus wirtschaftlichen Überlegungen, der Immissionssituation aus dem Baubetrieb und der ökologischen Belastung der Vorzug gegeben wird, lässt sich diese Folgerung aus den privatgutachterlichen Ausführungen jedoch nicht ohne weiteres ableiten.

5.4.4 Es kann angesichts der heutigen bautechnischen Möglichkeiten zunächst von der Richtigkeit der im Privatgutachten grundsätzlich bejahten Realisierbarkeit (auch) einer Baustellenerschliessung über die V. _____ (Strasse) ausgegangen werden. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass im Umfeld der Bauparzelle bis anhin auch 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.

5.4.5 Den Platzverhältnissen und Fragen der Verkehrssicherheit kommt zweifelsohne eine hohe Bedeutung zu. Betreffend die von der Bauherrschaft und den Vorinstanzen geltend gemachten Schwierigkeiten bei einer Baustellenerschliessung über die V. _____ (Strasse) hat der Augenschein (samt Fahrversuch mit einem Fünffachser, vgl. vorstehend Ingress lit. F) diese Aspekte im Sinne der

Beschwerdeführer (und des von ihnen eingereichten Privatgutachtens) 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 Anfahrtsstrecke durch Wohnquartiere zur Folge hat. Der Verkehrssicherheit ist mithin bei der einen wie der anderen Lösung ein hohes Augenmerk zu schenken.

5.4.6 Soweit der Bauherrschaft ein Wegrecht über die U. _____ (Strasse) zukommt, kann damit nicht eine Baustellenerschliessung über die Landwirtschaftsparzelle KTN 002 präjudiziert werden. Dieses Wegrecht ist im Zusammenhang mit einer angedachten Einzonung des Grundstückes KTN 002 zu sehen (RR-act. I/05/Beilagen 27-31 [Pläne Überbauung KTN 009 Variante 1 und 2, unter Einschluss möglicher Baubereiche auf KTN 002 samt Zufahrtskonzept, Pläne Nr. 01-01 und 01-02 vom _____]). Ob es dereinst tatsächlich zu einer Einzonung kommen wird (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegner S. 10 Ziff. 30), ist für die vorliegende Beurteilung jedoch irrelevant. Soweit die Beschwerdeführer allerdings geltend machen, diese Dienstbarkeit sei erloschen (Beschwerde S. 24 Ziff. 2.13), liegt eine entsprechende gerichtliche Feststellung nicht vor, und haben die belasteten Grundeigentümer soweit ersichtlich bis anhin auch keine entsprechende Feststellung beantragt. Abgesehen davon führt ein allenfalls gegenwärtig fehlendes Interesse an der Dienstbarkeit nicht in jedem Fall zu deren Löschung, da das Interesse durch eine Veränderung der Gegebenheiten grundsätzlich jederzeit wieder aufleben kann (vgl. BGE 130 III 393 Erw. 51; BGE 81 II 189 Erw. 2). Für den vorliegenden Fall ändert dieses Wegrecht jedoch 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 V. _____ (Strasse) anbelangt, haben die Beschwerdeführer diesbezügliche Möglichkeiten (namentlich Hammer-schlagrecht gemäss Art. 695 ZGB) angesprochen. Allfällige diesbezüglich konkrete Abklärungsergebnisse seitens der Bauherrschaft liegen nicht bei den Akten und sind nicht bekannt. Der Umstand, dass allenfalls erforderliche (temporäre) Nutzungsrechte in der Bauzone fehlen, begründet keine Standortgebundenheit (BGE 118 Ib 497 Erw. 4.c).

5.4.7 Mangels eines konkreten Baustellenerschliessungsprojektes der Bauherrschaft samt Kostenschätzung für eine Baustellenerschliessung über KTN 002 einerseits und ebenso angesichts einer ungeklärten Realisierbarkeit einer Baustellenerschliessung über die V. _____ (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 U. _____ (Strasse) und KTN 002 einerseits, via die V. _____ (Strasse) andererseits) nicht rechtsgenügend beurteilen.

5.4.8 Schliesslich ist auch auf den (Eventual-)Antrag zu verweisen, den die Bauherrschaft mit der Stellungnahme (Duplik) vom 9. November 2018 (S. 8 f. Ziff. 17) stellen lässt, dass das Bauprojekt verbunden mit der Auflage zu bewilligen sei, die temporäre Baustellenerschliessung sei über den Abzweiger der V. _____ (Strasse) zu führen. Hieraus ist abzuleiten, dass die Beschwerdegegner die Realisierbarkeit einer Baustellenerschliessung über die V. _____ (Strasse) nicht gänzlich ausschliessen, was die Standortgebundenheit einer Baustellenerschliessung über das Nichtbaugebiet auf KTN 002 in Frage stellen würde.

5.4.9 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bejahung einer Standortgebundenheit der Baustellenerschliessung über Nichtbaugebiet vorliegend voraussetzt, dass entweder entgegen dem Privatgutachten die Realisierbarkeit einer Baustellenerschliessung über die V. _____ (Strasse) schlüssig verneint werden kann, oder aber dass die Aufwendungen für deren Realisierbarkeit im Vergleich zur Variante "U. _____ (Strasse)" im Sinne eines wichtigen und objektiven Grundes (vgl. vorstehend Erw. 3.3.1 ff.) unverhältnismässig (unzumutbar) hoch ausfallen. Die Beurteilung dieser Frage bzw. der Standortgebundenheit der geplanten Baustellenerschliessung (inklusive Variante über KTN 002) setzt vor-

liegend indes ein ordentliches Baubewilligungsverfahren für diese geplante Baustellenerschliessung voraus.

5.5 Im Lichte der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer Ziff. 13 zu betrachten. Unbestritten ist, dass sich der Publikation des Baugesuchs nicht entnehmen lässt (vgl. vorstehend Ingress lit. A), dass die Baustellenerschliessung über die U. _____ (Strasse) und die Landwirtschaftsparzelle KTN 002 erfolgen soll.

Es ist durchaus denkbar und auch nachvollziehbar, dass ein Dritter an und für sich keine Einwände gegen die geplante - aus der Optik der U. _____ (Strasse) - tiefer gelegene Baute (DFH) hat, deren (ordentliche) Erschliessung von der V. _____ (Strasse) her erfolgt, von wo auch die Baustellen der Bauten auf den unmittelbar angrenzenden KTN 003 und KTN 007 erschlossen wurden. Mit einer Erschliessung der Baustelle über die U. _____ (Strasse) wie auch insbesondere über die Landwirtschaftsparzelle KTN 002 muss bei vernünftiger Betrachtung indessen selbst in Kenntnis der Wegrechte der Bauherrschaft über die U. _____ (Strasse) nicht gerechnet werden, zumal die Baustellenerschliessung grundsätzlich über das Baugebiet zu erfolgen hat. Mithin besteht/bestand für diesen Dritten auch kein Anlass, aufgrund der Bauausschreibung, die keinen Hinweis auf die Baustellenerschliessung über KTN 002 enthält, Einsicht in die Baugesuchsakten zu nehmen. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer Ziff. 13 ist somit zu bejahen.

6.1 Nach dem auch im Kanton Schwyz anerkannten Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids hat eine Baubehörde ein Baugesuch insgesamt gutzuheissen oder abzuweisen und darf nicht gesondert über bestimmte Fragen entscheiden. 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 Teilentcheiden, 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).

6.2.1 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 ange-

sprochenen Baustellenerschliessungskonzepte für eine Baustellenerschliessung über das Baugebiet (V. _____ (Strasse)) entscheiden würde.

6.2.2 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 Nichtbaugebiet 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.

6.2.3 Folglich sind auch die Rügen, welche das DFH betreffen, zu beurteilen. Eine solche Beurteilung liesse sich auch rechtfertigen, wenn von einer Untrennbarkeit von der Baubewilligung für die Baustellenerschliessung und für das DFH auszugehen wäre. Es entspricht einer Erfahrungstatsache, dass die Bemühungen, eine Baubewilligung zu erhalten, trotz eines negativen Beschwerdeentscheides in der Regel weitergehen und die bisherigen Beurteilungsergebnisse in allfällige Projektmodifikationen oder neue Projekte einfliessen werden. Obwohl darauf kein Anspruch besteht, wird in der Praxis aus verfahrensökonomischen Gründen und bei liquidem Sachverhalt sowie bei eher geringfügigen, nicht mittels Nebenbestimmungen sanierbaren Mängeln eine zusätzliche Mitbeurteilung weiterer Rügen in Betracht gezogen. Aus dieser Mitbeurteilung kann jedoch für ein künftiges Bauprojekt keine Verbindlichkeit abgeleitet werden. Es ist auch darauf zu achten, dass die Verfahrensrechte Dritter nicht eingeschränkt werden (VGE III 2016 33 vom 26.10.2016 Erw. 3.1; VGE III 2013 218 vom 24.9.2014 Erw. 5.2).

6.3.1 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, Kehrriemtabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt. Die

befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer 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]).

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 rechtsgenügend 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 rechtsgenügenden Zufahrt und dem Hauseingang eine Weglänge von 80 m liegt (vgl. auch Jeannerat, a.a.O., Art. 19 RPG Rz. 24).

6.3.2 Gemessen an dieser Rechtsprechung ist die Erschliessung des DFH als rechtsgenügend zu qualifizieren. Irrelevant ist dabei die Tatsache, dass die Erschliessung der Bauparzelle über eine davor liegende Parzelle mit einer Terrassenüberbauung erfolgt. Von der in tatsächlicher Hinsicht rechtsgenügenden Erschliessung konnte sich das Verwaltungsgericht mit der Begehung der Zugangsmöglichkeiten anlässlich des Augenscheines überzeugen. 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 der DFH nicht der Idealvorstellung einer Wohnungserschliessung und dürfte vergleichsweise umständlich sein. Insoweit unterscheidet sich der Komfort der Erschliessung jedoch nicht von anderen Überbauungen an Hanglagen und/oder von Hochbauten/Hochhäusern. Insbesondere ist die Erschliessung des DFH im Vergleich zu den oberen Stockwerken des davor liegenden Terrassenhauses nicht erheblich (zusätzlich) erschwert; effektiv verlängert sich der Zugang gegenüber dem obersten Stockwerk des Terrassenhauses bloss um rund 8 m. Es kann jedenfalls nicht gesagt werden, Notfalleinsätzen sei ein Zugang nicht möglich. Die erforderlichen Rechte der Bauherrschaft sind, wie der Gemeinderat in der Baubewilligung zutreffend festhält (S. 9), grundbuchlich gesichert. Inwiefern für die Anknüpfung der Brücke, welche vom Terrassenhaus zum DFH führt (vgl. vorstehend Erw. 1.1.1), ans Terrassenhaus allenfalls ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich ist, ist aus öffentlichrechtlicher (baurechtlicher) Sicht ohne Relevanz für die Rechtsgenügllichkeit der Erschliessung bzw. die Bewilligungsfähigkeit des DFH.

6.4.1 Gemäss Art. 71 Abs. 3 Satz 1 BauR darf höchstens ein Untergeschoss von durchschnittlicher Gebäudehöhe sichtbar sein. Wenn talseitig unterhalb des sichtbaren Untergeschosses das gestaltete Terrain durch eine Stützmauer gehalten wird, muss diese Stützmauer von der Untergeschossfassade einen horizontalen Abstand von mindestens 1 m aufweisen. Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 40 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Als Referenzmass gilt die Fassade des ersten Vollgeschosses (Art. 34 Abs. 2 BauR).

6.4.2 Beim 2. UG handelt es sich bloss um einen Zugang auf der Südseite. Es ist ansonsten von aussen nicht sichtbar. Es dient nur der Erschliessung (vgl. vorstehend Erw. 1.1.1), weist eine Bruttogeschossfläche von bloss 5.94 m² und lässt sich vorliegend auch daher nicht als ein Vollgeschoss qualifizieren.

6.4.3 Die Gebäudeabwicklung des ersten Vollgeschosses (EG) beträgt 63.0 m, die Fassadenabwicklung des 1. UG 24.97 m und ist planerisch ausgewiesen (vgl. Plan-Nr. 104-02 "Grundrisse und Umgebung" im Massstab 1:100 vom _____; EG gemäss Schema BGF-Berechnung). Mit 39.6 % sind die Anforderungen von

Art. 34 Abs. 2 BauR (weniger als 40 % der Fassadenabwicklung des ersten Vollgeschosses) eingehalten.

Die Rügen der Beschwerdeführer betreffend die Anrechenbarkeit des 2. UG und die Qualifikation des 1. UG als Vollgeschoss entbehren einer sachlichen Grundlage.

6.5 Zu den Rügen ungenügender bzw. noch nicht definierter Baustellensicherung, fehlender geologischer Untersuchungen und absehbar erforderlicher Sprengungen sowohl im Zusammenhang mit der Baustellenerschliessung wie auch mit der Realisierung der Baute, wie sie vor allem auch am Augenschein vorgebracht wurden, ist Folgendes festzuhalten: Grundsätzlich kann 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. In der Regel bestehen sodann auch keine Zweifel, dass sich die Bauherrschaft an die Regeln der Baukunde halten wird. Vorliegend kommt hinzu, dass die mit der Planung und Realisierung betraute Architekturunternehmung auch das vor dem Baugrundstück liegende Terrassenhaus realisiert hat. Der Architekt führte zudem am Augenschein aus, dass er mit einem Fachmann vor Ort das Bauvorhaben (d.h. die Baupiste wie das DFH) habe beurteilen lassen. Auch im Zusammenhang mit dem Baugrubenaushub und einer allfälligen Baugrubensicherung müsse ein Geologe hinzugezogen werden (Augenscheinprotokoll S. 7).

Dass eine Baugrunduntersuchung bzw. der Beizug eines Geologen - bei bekanntem ungünstigem Baugrund - (zur Verhinderung einer Gefährdung von Personen und Sachen) als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen wird und nicht

bereits zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen muss, wird in der Lehre und Rechtsprechung als zulässig erachtet (vgl. vorstehend Erw. 2.2 m.V.a. BVR 2001 S. 301 und 2006 S. 276; Bundesgerichtsurteil 1C_314/2015 vom 3.11.2015 Erw. 2.2f.; vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 690). Der Gemeinderat hat in die Baubewilligung eine baurechtliche Auflage aufgenommen (Baubewilligung Disp.-Ziff. 10.2), wonach angesichts der Situierung der Bauparzelle in der Naturgefahrenzone Blau vor Baufreigabe ein Nachweis durch ein anerkanntes Fachbüro beizubringen ist, wie den Gefahren entgegengewirkt wird. In diesen Zusammenhang ist auch die weitere Auflage "bezüglich Lärmemissionen durch Aushub-, Felsabbau-, Ramm- und allgemeine Bauarbeiten" zu stellen (Baubewilligung Disp.-Ziff. 11.8). Soweit

allfällige in der Baubewilligung noch nicht enthaltene Sicherungs- und Überwachungsmassnahmen erst in der Ausführungsplanung (als Voraussetzung für die Baufreigabe) konkretisiert werden, müssen die Beschwerdeführer, soweit sie ein schutzwürdiges Interesse an der korrekten Durchführung dieser Planung haben, gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Akteneinsicht verlangen und Anträge stellen können, um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben ohne Gefährdung (ihrer Grundstücke) ausgeführt wird. Die Verfahrensrechte der Beschwerdeführer stehen jedoch 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). Diese bundesgerichtliche Rechtsprechung hat Gültigkeit für das Bauvorhaben insgesamt und unabhängig von der Frage der rechtmässigen Baustellenerschliessung.

6.6 Unbegründet sind auch die weiteren Rügen. § 58 Abs. 2 PBG und Art. 24 BauR sehen die Möglichkeit der Abgeltung nicht erstellbarer Abstellplätze explizit vor. Der Hinweis des ARE im Schreiben vom 4. März 2011, die benötigte Anzahl Parkplätze müsse auf der südlich gelegenen Parzelle KTN 003 oder einer anderen Parzelle innerhalb der Bauzonen erstellt werden, erfolgte aus erschliessungsrechtlicher Sicht. Abgesehen davon kommt diesem Schreiben des ARE entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer keine Verbindlichkeit zu, und das ARE ist zur Beurteilung und Bewilligung der erforderlichen Parkplätze und einer allfälligen Abgeltung fehlender Parkplätze in der Bauzone auch nicht zuständig.

Der Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs infolge Vorenthaltung des Dienstbarkeitsvertrages (betreffend die Ausnutzungsübertragung) kommt keine Bedeutung zu, nachdem dieser Verfahrensmangel gemäss den eigenen Ausführungen der Beschwerdeführer noch im Verwaltungsbeschwerdeverfahren geheilt wurde (Beschwerde S. 33 Ziff. 2.20).

Von übermässigen Immissionen und einem diesbezüglich falsch erstellten Sachverhalt (Beschwerde S. 36 f. Ziff. 2.26) kann keine Rede sein, nachdem bis anhin

noch keine baulichen Vorkehren in Angriff genommen und mithin keine Immissionen entstanden sind.

Was das Fehlen eines Teils der Bauherrschaft in der Ausschreibung im Amtsblatt anbelangt (Beschwerde S. 32 Ziff. 2.19), kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanzen verwiesen werden. Die Beschwerdeführer haben dadurch keinen Rechtsnachteil erlitten.

Die Erwägung im angefochtenen Beschluss zur Waldabstandsunterschreitung rechtfertigt keine andere Kostenverlegung (Beschwerde S. 2.21). Die Kostenverlegung erfolgt nicht rügenbezogen.

Im Übrigen kann mit Blick auf die Bewilligungsfähigkeit des DFH auf die zutreffenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden.

6.7 Die Beschwerde ist somit insofern im Sinne der vorstehenden Ausführungen gutzuheissen, als die Bewilligungspflicht für die über die Landwirtschafts-parzelle 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 betrifft auch die planungs- und baurechtlich im Vordergrund stehende Baustellenerschliessung über das Baugebiet (V. _____ (Strasse)). Nur wenn sich die Möglichkeit dieser Baustellenerschliessung mit hinreichender und insbesondere substantiierter Begründung verneinen lässt, kann die Standortgebundenheit der Baustellenerschliessung über die Landwirtschafts-parzelle bejaht werden.

Sofern die Bauherrschaft auf ein Baubewilligungsverfahren verzichten bzw. von einer Baustellenerschliessung über das Nichtbaugebiet 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. 5.2.2).

Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

7.1 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.

7.2 Gemäss BGE 143 II 467 (Regeste) dürfen die Kosten des Einspracheverfahrens dem Einsprecher grundsätzlich nicht auferlegt werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann nur gemacht werden bei offensichtlich missbräuchlicher Einspracheerhebung, die einer widerrechtlichen Handlung entspricht (vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1C_388/2018 vom 8.1.2019 Erw. 5.2). Die Kostenauflegung im Einspracheverfahren erweist sich mithin als unrechtmässig und ist aufzuheben. Eine missbräuchliche Einspracheerhebung kann den Beschwerdeführern nicht vorgeworfen werden.

7.3.1 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.

7.3.2 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 beanwalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von Fr. 600.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen. Die gegenseitigen Entschädigungsansprüche der beanwalteten Beschwerdeführer und Beschwerdegegner sind wettzuschlagen.

7.4.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen, Kosten des Augenscheines sowie der öffentlichen Verhandlung) 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).

7.4.2 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 beanwalteten 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. 6.7) 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, Kosten des Augenscheines sowie der öffentlichen Verhandlung) 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 22. 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; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegner vom 4.2.2019)
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner (3/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegner vom 4.2.2019)
 - die Beigeladene (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegner vom 4.2.2019)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegner vom 4.2.2019)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegner vom 4.2.2019)
 - 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, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 13. Februar 2019