

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 109

Entscheid vom 27. Mai 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Altendorf**, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C._____,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **D.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. E._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Teilnutzungsplan F._____; Koordination bzw. Neueröffnung VGE III 2017 170 vom 24. April 2018)

Sachverhalt:

A. Die benachbarten Liegenschaften KTN 001._____ (10'000 m²) und KTN 002._____ (9'375 m²) liegen in der Industriezone (I) der Gemeinde Altendorf und stehen im Eigentum vom D._____. KTN 001._____ ist unbebaut und KTN 002._____ mit Gewerbebauten überbaut. Westlich an KTN 002._____ grenzt die Liegenschaft KTN 003._____ (639 m²) an. Der östliche Randbereich (186 m²) von KTN 003._____ liegt in der Industriezone (I), ansonsten befindet sich KTN 003._____ in der Wohnzone 3 Geschosse (W3).

Der Gemeinderat Altendorf hat vom 6. Mai 2016 bis 6. Juni 2016 den Teilzonenplan F._____ vom 8. April 2016 (inkl. Änderung Baureglement sowie Erläuterungsbericht vom 8.4.2016 und Kaufrechtsvertrag vom 1.3.2016) öffentlich aufgelegt (Abl 2016). Mit dieser Planänderung ist beabsichtigt, KTN 001._____ in die Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (WG4) und KTN 002._____ im westlichen Bereich in die Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG3) und im östlichen Bereich in die WG4 umzuzonen. Zudem soll der in der Industriezone liegende Streifen von 186 m² auf KTN 003._____ in die W3 umgezont werden. Neu gilt für KTN 001._____ und KTN 002._____ eine Gestaltungsplanpflicht.

B. Gegen den Teilzonenplan F._____ samt Änderung des Baureglements erhob A._____ am 6. Juni 2016 Einsprache, welche der Gemeinderat Altendorf mit Beschluss vom 26. September 2016 (Versand: 4.10.2016) abwies.

C. Gegen diesen Einspracheentscheid erhob A._____ mit Eingabe vom 24. Oktober 2016 Beschwerde beim Regierungsrat, welcher mit RRB Nr. 643/2017 vom 22. August 2017 die Beschwerde kostenfällig (Fr. 1'500.--) und entschädigungspflichtig (Fr. 1'200.-- zu Gunsten der beanwalteten Gemeinde Altendorf) abwies, soweit er darauf eintrat.

D. Mit Eingabe vom 18. September 2017 liess A._____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz gegen den RRB Nr. 643/2017 vom 22. August 2017 Beschwerde führen mit folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 643/2017 vom 22. August 2017 des Regierungsrates des Kantons Schwyz sei aufzuheben.
2. Der Teilzonenplan "F._____" vom 8. April 2016 samt Änderung des Baureglements vom 8. April 2016 sei nicht zu erlassen resp. das Erlassverfahren sei nicht weiterzuführen und von einer Umzoning des Areals "F._____", Altendorf, gemäss Auflage vom 6. Mai 2016 sei abzusehen.

3. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen (resp. der von ihnen vertretenen Gemeinwesen) und des Beigeladenen, und zwar sowohl für das Verfahren vor dem Regierungsrat des Kantons Schwyz als auch jenes vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz.

E.1 Mit VGE III 2017 170 vom 24. April 2018 entschied das Verwaltungsgericht wie folgt:

1. Die Beschwerde wird teilweise (im Kostenpunkt vor der Vorinstanz) gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 7.4) abgewiesen.

(2.-6. Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen sowie des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

In Erw. 7.4 wurde Folgendes ausgeführt:

(...).

Nachdem nunmehr einerseits mittels Machbarkeitsnachweises (GR-act. 1) hinreichend plausibel aufgezeigt worden ist, dass auf KTN 001._____ im überwiegenden Teil die Einhaltung der Planungswerte möglich ist, resp. im Rahmen des späteren Gestaltungsplans eine geeignete Lösung gefunden werden kann, und andererseits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 31 LSV nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte einschlägig sind, erscheint es dagegen sachrichtig, dass die Gestaltungsplan-Richtlinien Gebiet F._____ im Anhang zum Baureglement mit einem Vorbehalt versehen werden, wonach auf der Parzelle KTN 001._____ der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden muss, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist (vgl. Erw. 5.5 m.w.H. hiervor; EGV-SZ 2016 C 2.2 Erw. 10.2 i.f).

E.2 Am 9. Mai 2018 berichtigte das Verwaltungsgericht die Rechtsmittelbelehrung gemäss Dispositiv-Ziff. 5 des VGE III 2017 170 vom 24. April 2018 wie folgt:

5. Gegen diesen Entscheid kann bis zum Vorliegen des Gemeindeversammlungsbeschlusses und des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses sowie der anschliessenden allfälligen inhaltlichen Koordination durch das Verwaltungsgericht keine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht in Lausanne erhoben werden. Zum weiteren Verfahrensablauf wird auf die Ausführungen in Ingress lit. D, insbesondere D.5 lit. d-g, verwiesen.

In lit. D.5 lit. d-g wurde zum Rechtsmittel- und regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren bzw. zu deren Koordination Folgendes ausgeführt:

- d) Der Regierungsrat stellt dem Verwaltungsgericht jene Genehmigungsbeschlüsse zu, welche die Parteien der vorangegangenen Verwaltungsgerichtsentscheide betreffen.
- e) Das Verwaltungsgericht prüft in einem neu zu eröffnenden Verfahren, ob der Genehmigungsbeschluss Anlass zu einer inhaltlichen Koordinierung mit dem Rechtsmittelverfahren bzw. dem noch nicht rechtskräftigen Verwaltungsgerichts-

entscheid gibt. Dies ist dann der Fall, wenn sich der Genehmigungsbeschluss mit strittigen Fragen aus dem vorherigen Rechtsmittelverfahren befasst und insbesondere die Rechtspositionen der Parteien verändert.

f) Trifft dies zu, gewährt das Verwaltungsgericht den Parteien und Vorinstanzen unter Zustellung des Genehmigungsbeschlusses das rechtliche Gehör. Alsdann prüft und beurteilt es, ob und wie der Verwaltungsgerichtsentscheid in Beachtung des Genehmigungsbeschlusses und des Koordinationsgebotes abgeändert werden muss. Die Neuurteilung beschränkt sich einzig auf diesen Aspekt. Der neue Verwaltungsgerichtsentscheid, welcher auf den vor dem Erlass ergangenen Bezug nimmt und darauf verweist, wird den Parteien und Vorinstanzen mit der Rechtsmittelbelehrung für den Weiterzug an das Bundesgericht eröffnet.

g) Gibt der Genehmigungsbeschluss indes keinerlei Anlass zu einer inhaltlichen Koordinierung, hält dies das Verwaltungsgericht fest und eröffnet zusammen mit dem Genehmigungsbeschluss nochmals den Verwaltungsgerichtsentscheid im Dispositiv, diesmal versehen mit der Rechtsmittelbelehrung für den Weiterzug an das Bundesgericht (blosse fristauslösende Eröffnung) und unter Hinweis auf die Begründung des vor der Genehmigung zugestellten Verwaltungsgerichtsentscheides.

F. An der Urnenabstimmung vom 25. Februar 2019 nahmen die Stimmberechtigten der Gemeinde Altendorf die Teilrevision der Nutzungsplanung mit 914 Ja- zu 729 Nein-Stimmen an. Hierauf prüfte der Regierungsrat den teilrevidierten Nutzungsplan auf seine Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit kantonalen Plänen und Vorschriften und beschloss mit RRB Nr. 321/2019 vom 14. Mai 2019 was folgt:

1. Der Teilnutzungsplan F. _____ wird genehmigt.
 2. Publikation der Beschlussziffer 1 im Amtsblatt. Dies mit dem Hinweis, dass die Rechtskraft erst eintritt, wenn die hängigen Rechtsmittelverfahren rechtskräftig entschieden sind und dass der Zeitpunkt der Inkraftsetzung mit separater Publikation im Amtsblatt bekannt gegeben wird.
 3. Der Genehmigungsvermerk wird nach Eintreten der Rechtskraft auf den Plandokumenten angebracht (Koordination durch das Amt für Raumentwicklung).
 4. Das Gestaltungsplan- und das Baubewilligungsverfahren bleiben im Sinne der Erwägungen vorbehalten.
- (5.-8. Staatsgebühr; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Dieser Beschluss wurde am 22. Mai 2019 (Eingang) dem Verwaltungsgericht zugestellt unter Beilage des Teilnutzungsplans F. _____ (Mst. 1 : 2'500) vom 11. Februar 2019 sowie den Ergänzungen des Baureglements vom 11. Februar 2019.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Im vorliegenden Verfahren ist zu prüfen, ob der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss einer inhaltlichen Koordinierung mit dem Rechtsmittelverfahren bzw. dem noch nicht rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsentscheid VGE III 2017 170 vom 24. April 2018 bedarf.

2.1 Strittig im verwaltungsgerichtlichen Verfahren III 2017 170 waren namentlich die grundsätzlichen Voraussetzungen für den Erlass des Teilzonenplanes, die Zulässigkeit der Umzonung der Liegenschaft KTN 002._____ von der Industriezone in eine Zone WG3 sowie lärmschutzrechtliche Aspekte der Teilzonenplanung. Die diesbezüglichen Rügen erwiesen sich als unbegründet, weshalb die Beschwerde abzuweisen war mit Ausnahme des Kostenpunktes des vorinstanzlichen Verfahrens, welchem mit Blick auf den vorstehend zu beurteilenden Koordinationsbedarf jedoch keine Bedeutung zukommt.

2.2.1 Der Regierungsrat merkt im Genehmigungsbeschluss vom 14. Mai 2019 an, dass die Gemeinde keine Anpassung der behördenverbindlichen Gestaltungsplan-Richtlinien im Anhang des Baureglements im Sinne von Erw. 7.4 vorgenommen hat (Sachverhalt Ziff. 1.3.2). Gleichzeitig weist er aber "vorsorglich" darauf hin (Erw. 2.3), dass die Einhaltung der massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss der Lärmschutzverordnung im Gestaltungsplan- respektive im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sei, weshalb auf eine Anpassung der behördenverbindlichen Gestaltungsplan-Richtlinien verzichtet werden könne. Im Ergebnis erweise sich der Teilnutzungsplan als rechtskonform und könne genehmigt werden.

2.2.2 Der Genehmigungsbeschluss enthält mithin keine Vorbehalte betreffend die Verfahrensgegenstand bildende Teilrevision der Nutzungsplanung. Er gibt somit keinen Anlass zu einer inhaltlichen Koordinierung. Dies gilt auch hinsichtlich der regierungsrätlichen Bemerkung zu Erw. 7.4 des VGE III 2017 170. Der Regierungsrat bringt damit jedenfalls noch einmal explizit zum Ausdruck (vgl. VGE III 2017 170 Erw. 7.5 mit Hinweis auf RRB Nr. 643/2017 vom 22.8.2017 Erw. 8.6), dass die Einhaltung der Planungswerte der ES III im Gestaltungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

2.2.3 Da aufgrund des Genehmigungsbeschlusses auch kein Koordinierungsbedarf besteht, braucht den Verfahrensparteien im vorliegenden Verfahren auch kein rechtliches Gehör gewährt zu werden. Dritte, welche erst durch den Genehmigungsbeschluss betroffen bzw. beschwert sein könnten, sind nicht ersichtlich. Die Rechtsmittelbelehrung im Genehmigungsbeschluss (Weiterzug an das

Verwaltungsgericht Schwyz; Disp.-Ziff. 6) ist für das vorliegende Verfahren zudem irrelevant.

3. Dem Beschwerdeführer (sowie den Vorinstanzen und dem Beschwerdegegner) ist hingegen für einen allfälligen Weiterzug an das Bundesgericht - unter Miteinbezug des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses und dieses verwaltungsgerichtlichen Koordinationsentscheides - fristauslösend nochmals das Entscheiddispositiv von VGE III 2017 170 vom 24. April 2018 zu eröffnen und dieses neu mit der Rechtsmittelbelehrung zu versehen. Hinsichtlich der Begründung ist auf den bereits eröffneten und zugestellten VGE III 2017 170 vom 24. April 2018 zu verweisen.

4. Für das durch die kantonale Gesetzgebung und die höchstrichterliche Rechtsprechung bedingte vorliegende Verfahren III 2019 109 sind keine Kosten zu erheben.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss RRB Nr. 321/2019 vom 14. Mai 2019 wird dem Beschwerdeführer eröffnet.
2. Es wird festgestellt, dass der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss RRB Nr. 321/2019 vom 14. Mai 2019 keinen Anlass zur inhaltlichen Koordination mit VGE III 2017 170 vom 24. April 2018 gibt.
3. Das Entscheiddispositiv von VGE III 2017 170 vom 24. April 2018 wird hiermit im Sinne der Erwägungen fristauslösend mit der Rechtsmittelbelehrung versehen nochmals eröffnet:
 1. Die Beschwerde wird teilweise (im Kostenpunkt vor der Vorinstanz) gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 7.4) abgewiesen.
 - 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens (Disp.-Ziff. 2) werden wie folgt neu verlegt:

Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- werden je hälftig (Fr. 750.--) dem Beschwerdegegner und der Gemeinde Altendorf auferlegt.
 - 2.2 Die Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens (Disp.-Ziff. 3) werden wie folgt neu geregelt:

Der Beschwerdegegner und die Gemeinde Altendorf haben dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.-- zu bezahlen.
 3. Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen) des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens werden auf Fr. 3'000.-- festgesetzt und zur Hälfte (Fr. 1'500.--) dem Beschwerdeführer sowie zu je einem Sechstel (Fr. 500.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde Altendorf und dem Kanton auferlegt.

Der Beschwerdeführer hat am 25. September 2017 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihm Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückerstatten sind.

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

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
4. Der Beschwerdeführer hat dem beanwalteten Gemeinderat Altendorf und dem beanwalteten Beschwerdegegner eine reduzierte Parteientschädigung von je Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
5. 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).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG). Hinsichtlich der Begründung wird auf den zugestellten VGE III 2011 74 vom 16. Juni 2011 verwiesen.

4. Für das vorliegende Verfahren III 2019 109 werden keine Kosten erhoben.
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R; unter Beilage des Genehmigungsbeschlusses RRB Nr. 321/2019 vom 14.5.2019)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Altendorf (2/R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB)
 - und das Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern (A).

Schwyz, 27. Mai 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 5. Juni 2019