

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 113

Entscheid vom 18. Dezember 2019

Besetzung

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

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9,
Postfach 140, 8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. lic.iur. D. _____,
Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. A._____ (Bauherrin) ist Eigentümerin des in der Landhauszone L2 gelegenen Grundstückes KTN 001 von 1'036 m². Das Grundstück liegt vollständig in einer Grundwasserschutzzone S2; die Grundwasserschutzzone wurde (gemäss den Angaben des Amtes für Umweltschutz [AFU] anlässlich des Augenscheins vom 22.11.2019) im Jahr 1985 ausgeschieden. Am 4. Dezember 2017 reichte die Bauherrin beim Gemeinderat Freienbach ein Baugesuch (Nr. B2017-1569) für einen Teilabbruch des bestehenden Wohnhauses sowie den anschliessenden Wiederaufbau mit Erweiterungen ein. Das Baugesuch betraf zudem einen Ersatzbau für ein teilweise abzureissendes Garagengebäude auf dem gleichen Grundstück. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. 49 vom 9. Dezember 2017 (S. 2732 f.) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob D._____ als Eigentümerin der südwestlich ans Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft KTN 002 (1'022 m²) öffentlich-rechtliche Einsprache. Am 20. April 2018 und am 2. Juli 2018 reichte die Bauherrin jeweils revidierte Pläne und ergänzende Unterlagen ein.

B. Mit Gesamtentscheid vom 26. September 2018 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung mit Beschluss (GRB) Nr. 369 vom 11. Oktober 2018 unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE wie folgt:

1. Die Einsprache von D._____ wird abgewiesen.
2. Die Bewilligung für Teilabbruch Wohnhaus mit Umbau und Erweiterung sowie Ersatz Garagengebäude, KTN 001, wird im Sinne der Erwägungen erteilt.
- 3.-10. (Ausnahmebewilligung Unterschreitung Gewässerabstand; Auflagen, Bedingungen, Vorbehalte; integrierte Bestandteile der Baubewilligung; Abbruchbewilligung; Voraussetzungen für die Baufreigabe; Beiträge und Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

C. Gegen diese Baubewilligung erhob D._____ mit Eingabe vom 15. November 2018 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei[en] der Beschluss Nr. 369 des Gemeinderates Freienbach vom 11. Oktober 2018 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 26. September 2018 aufzuheben.
2. Eventuell sei[en] der Beschluss Nr. 369 des Gemeinderates Freienbach vom 11. Oktober 2018 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 26. September 2018 aufzuheben und die Streitangelegenheit zur Neu beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 342/2019 vom 14. Mai 2019 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Beschluss Nr. 369 vom 11. Oktober 2018 der Vorinstanz 1 sowie der Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 26. September 2018 werden aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden zur Hälfte (Fr. 750.--) der Beschwerdegegnerin auferlegt und zur Hälfte (Fr. 750.--) auf die Staatskasse genommen (...).
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB (Versand am 21.5.2019) lässt die Bauherrin mit Eingabe vom 11. Juni 2019 (Versand am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschluss des Regierungsrates vom 14.05.2019 (RRB Nr. 342/2019) aufzuheben und der Beschluss Nr. 369 vom 11. Oktober 2018 der Vorinstanz 1 sowie der Gesamtentscheid vom 26.09.2018 der Vorinstanz 2 zu genehmigen.
2. Eventualiter seien der Beschluss Nr. 369 vom 11. Oktober 2018 der Vorinstanz 1 sowie der Gesamtentscheid vom 26.09.2018 der Vorinstanz 2 unter Auflagen zu genehmigen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin, eventualiter der Vorinstanz 3.

In der Begründung wurde ein Augenschein beantragt (Beschwerde S. 3 Rz. 8). Nur vor Ort könne festgestellt werden, "welche für eine Anlage vorgesehenen Flächen tatsächlich einen verbauten oder bearbeiteten Untergrund aufweisen, welche Eingriffe in den Untergrund stattfinden und welche Anlagen und Bauten damit bewilligungsfähig wären".

F. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) teilt mit Schreiben vom 18. Juni 2019 seinen Verzicht auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 27. Juni 2019 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Der Gemeinderat teilt am 4. Juli 2019 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Vernehmlassung vom 20. August 2019, die Beschwerde sei abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

G. Die Beschwerdeführerin äussert sich mit Schreiben vom 2. September 2019 zu den Vernehmlassungen.

H. Am Freitag, 22. November 2019, führte das Verwaltungsgericht den beantragten Augenschein durch. Zum Beweisergebnis des Augenscheines konnten sich die Parteien unmittelbar im Rahmen des Augenscheines bzw. im Anschluss an denselben äussern.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 Gemäss dem Baubeschrieb vom 30. November 2017 (in: Baumappe) wurde das Gebäude auf KTN 001 im Jahr 1974/75 erbaut. Die vorgesehene Sanierung der gesamten Gebäudehülle hat zur Folge, dass das bestehende Dach durch eine Attika 2 ½-Zimmerwohnung ersetzt wird. Die Erschliessung erfolgt auf der Ostseite, von der E. _____ (Strasse) her. Das Erdgeschoss (EG) bleibt in seiner Grundstruktur grösstenteils bestehen. Die vorhandene, innenliegende 1-Zimmer-Einliegerwohnung im EG wird neu auf der Südseite angeordnet und zu einer 3 ½-Zimmer Maisonette-Wohnung erweitert. Die vorhandene 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung wird neu zu einer 4 ½-Zimmer Maisonette-Wohnung umgebaut. Die bestehende Doppelgarage wird durch ein Nebengebäude mit drei Garagen und drei Gerätereduits ersetzt. Die Umgebung auf der Seeseite/Gewässerraum bleibt bestehen.

Gleichzeitig ist eine Parzellierung von KTN 001 in einen nördlichen (bzw. nordöstlichen) und einen südlichen (bzw. südwestlichen) Teil vorgesehen. Die 4 ½-Zimmer Maisonette-Wohnung kommt in den nördlichen, die 3 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung in den südlichen Teil zu liegen. Die 2 ½-Zimmer-Attika-Wohnung liegt im nördlichen Teil, die dazugehörige Terrasse im südlichen Teil (vgl. Plan Nr. 1 Situation, 1:500, vom 10.4.2018; Plan Nr. 2 Grundrisse, 1:100, vom 10.4.2018 [wobei offensichtlich das EG als "1. Obergeschoss", das 1. OG als "2. Attikageschoss" und das Attikageschoss als "3. Attikageschoss" bezeichnet werden]).

Die kommunale Hochbauabteilung verlangte mit Schreiben vom 24. Januar 2018 (vgl. auch Protokoll der Hochbaukommission vom 15.1.2018 S. 8 Ziff. 6; beides in: Baumappe) eine Projektanpassung, weil unter anderem einerseits die Attikavorgaben nicht eingehalten und andererseits der Gewässerabstand unterschritten wurde. Nach der Ergänzung der Gesuchsunterlagen stellte die kommunale Hochbauabteilung am 1. Juni 2018 (in: Baumappe) erneut fest, dass der Gewässerabstand unterschritten wurde, und verlangte einen Antrag für eine Ausnah-

mebewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes mit einer Begründung zur Ausnahmesituation. Dieser Aufforderung kam die Bauherrschaft am 26. Juni 2019 nach (in: Baumappe).

1.1.2 Dem erwähnten Plan Nr. 2 (Grundrisse) lässt sich entnehmen, dass verschiedene Bauteile über die Grundmasse der bestehenden und abzubrechenden Baute hinausgehen. Es betrifft dies namentlich ein Treppenhaus ("Erschliessung Attika" von 7.04 m²) und einen Pfeiler (zur Abstützung des obliegenden Balkons) auf der Südostseite sowie auf der Südwestseite ein Cheminée bzw. ein Teil desselben (rund 1 m²) sowie eine Raumerweiterung um eine Fläche von rund 8 m².

1.2 Der Regierungsrat bejahte die Zonenkonformität des Bauvorhabens. Gemäss Art. 38 Abs. 1 (Satz 1) des kommunalen Baureglements (BauR) vom 28. November 1993 sei die Landhauszone für Ferienhäuser, Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppeleinfamilienhäuser bestimmt. Aufgrund des Erscheinungsbildes der geplanten Baute sei die Argumentation der Beschwerdeführerin, es liege ein Dreifamilienhaus und kein zusammengebautes Ein- und Zweifamilienhaus vor, durchaus nachvollziehbar (Erw. 1.2). Auf ein Mehrfamilienhaus deute auch das Ineinandergreifen der einzelnen Wohneinheiten (insbesondere der Attika-Wohnung) hin (Erw. 1.3). Indessen sprächen die besseren Argumente wie auch der allgemein geltende Grundsatz des ressourcensparenden und verdichteten Bauens für die Zonenkonformität. Hinzu komme im Bereich der Einordnung auch der der Gemeinde zustehende Ermessensspielraum bei der Auslegung ihrer Rechtsordnungen (Erw. 1.4 ff.). Es bestünden keine Hinweise, dass die Bauherrschaft die von der Beschwerdeführerin angesprochene Problematik der Demontage und Entsorgung der Asbestschindeln nicht im Sinne von § 54 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 lege artis vornehmen würde. Zudem werde die Baufreigabe erst erteilt, nachdem die allgemeine Entsorgungserklärung und auf Verlangen ein Entsorgungsnachweis vorgelegt worden seien (Erw. 2.1 f.). Von Amtes wegen habe der Regierungsrat auch nicht gerügte Sachverhaltsumstände zu prüfen, welche ihm bekannt seien und dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten (Erw. 3). In der Grundwasserschutzzone S2 sei das Erstellen von Anlagen nicht zulässig, wobei die Behörde aus wichtigen Gründen Ausnahmen bewilligen könne. Wichtige Gründe seien jedoch nur restriktiv anzunehmen (Erw. 3.3 f.). Ein Sachzwang, welcher eine Ausnahme rechtfertigen könnte, sei vorliegend nicht auszumachen. Es stelle sich daher die Frage nach der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens im Rahmen des gewässerschutzrechtlichen Bestandesschutzes (Erw. 3.5). Das geplante Bauvorhaben überbaue zusätzliche, bis anhin nicht beanspruchte Flächen; der Neubau erfolge also nicht nur innerhalb der bestehenden Grund-

mauern. Das Baugesuch sei daher im vorliegenden Umfang nicht bewilligungsfähig (Erw. 4.1). Zu keinem anderen Ergebnis gelange man, wenn die Bestandesgarantie gemäss dem Gewässerschutzgesetz nach dem Grundsatz der Einheit und Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung in Übereinstimmung mit der baurechtlichen Besitzstandsgarantie im Sinne von § 72 PBG ausgelegt werde (Erw. 4.2 f.).

1.3 Die Beschwerdeführerin rügt zusammenfassend (Beschwerde S. 10 f. Ziff. 5),

- der Sachverhalt sei nicht wie erforderlich erhoben worden und die nötigen Beweise für eine Ablehnung des Baugesuchs lägen nicht vor;
- die Qualifikation "innerhalb der Grundmauern" sei nicht ausreichend geprüft worden. Die geplanten Anlagen lägen weitestgehend auf verbautem Untergrund, was vor Ort erkannt werden könne;
- das neue Treppenhaus, die neuen Parkplätze, der neue Sitzplatz und der neue Weg würden weitgehend auf verbautem Untergrund erstellt und ergäben keine zusätzliche Gefährdung des Grundwassers; vielmehr trete eine Verbesserung der Situation ein. Bei Bedarf könne das Bauvorhaben mit entsprechenden Auflagen bewilligungsfähig gemacht werden;
- der Regierungsrat wende das Recht nicht korrekt an, indem er die Möglichkeiten einer Ausnahmeregelung negiere und in keiner Weise prüfe sowie einen Ausschluss der Gefährdung und die wesentlichen Verbesserungen, die durch die Realisierung des Bauprojektes für das Grundwasser erreicht würden, nicht berücksichtige;
- der Regierungsrat gehe über den Bericht seiner Fachbehörde hinweg; dieser Fachbericht müsse Beachtung finden.

1.4 Strittig ist mithin die gewässerschutzrechtliche (Ausnahme-)Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens und die von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang geltend gemachte Verletzung von Verfahrensvorschriften (namentlich Untersuchungsgrundsatz; Anwendung des Rechts von Amtes wegen; rechtliches Gehör).

Nicht (mehr) Verfahrensgegenstand und daher nicht mehr zu prüfen sind die weiteren vom Regierungsrat geprüften Rügen der Beschwerdegegnerin (bzw. Beschwerdeführerin im Verwaltungsbeschwerdeverfahren) wie beispielsweise die Zonenkonformität und Astbestproblematik (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin). Diesbezüglich ist daher auf die entsprechenden Erwägungen des angefochtenen Entscheides zu verweisen, welcher von der Beschwerdegegnerin nicht angefochten wurde.

2.1.1 Die Beschwerdeführerin rügt, der Regierungsrat habe die Beiladung der Wasserversorgung unterlassen (Beschwerde S. 3 Rz. 6).

2.1.2 Werden durch eine Verfügung oder einen Entscheid voraussichtlich schützenswerte Interessen eines Dritten betroffen, so kann ihn die Behörde auf sein Gesuch hin oder auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen als Nebenpartei in das Verfahren einbeziehen. Der Beigeladene kann im Verfahren Parteirechte ausüben; er kann Anträge nur zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen. Die Verfügung oder der Entscheid wird auch gegenüber dem Beigeladenen rechtswirksam (§ 14 Abs. 1 bis 3 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Zweck der Beiladung ist es im Wesentlichen, die Rechtskraft des Entscheides auf Drittpersonen auszudehnen, die nicht Verfahrenspartei sind, durch den ausstehenden Entscheid aber voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen betroffen werden. Diese Rechtskraftausdehnung verhindert ein zweites Verfahren über den gleichen Streitgegenstand. Die Beiladung dient mithin der Prozessökonomie, der Rechtssicherheit und den Interessen Dritter. In der Praxis wird den Verfügungs- und Entscheidinstanzen bei der Frage, ob eine Beiladung anzuordnen ist, ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt. Das Verwaltungsgericht bejaht das Beiladungsinteresse umso eher, wenn der Beizuladende zur Sachverhaltsermittlung Wesentliches beitragen kann (VGE 539/92Z vom 12.5.1992 Erw. 2a; VGE 594/95Z vom 20.7.1995 Erw. 2; EGV-SZ 1990 S. 17, VGE 1047 + 1048/03 vom 29.1.2004 Erw. 4.3 = EGV-SZ 2004, Nr. B 1.7; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, N 1 zu Art. 14; VGE III 2012 173 vom 25.9.2013 Erw. 1.4.1; VGE III 2012 158 vom 18.10.2012 Erw. 2.2).

2.1.3 Unter Berücksichtigung des den Vorinstanzen zustehenden Ermessensspielraumes ist es nicht zu beanstanden, dass die Wasserversorgung nicht in die vorinstanzlichen Verfahren beigeladen wurde. Zum einen ist davon auszugehen, dass die Wasserversorgung bei Bedarf selber Rechtsmittel ergriffen hätte, wie sie dies bereits in früheren Fällen getan hat (vgl. VGE 1014/02 vom 27.9.2002; VGE 1000/05 vom 30.6.2005). Zum andern ist zwar nicht auszuschliessen, dass die Wasserversorgung einen Beitrag zur Erstellung des (gewässerschutzrechtlich relevanten) Sachverhaltes hätte leisten können. Indes gilt der Untersuchungsgrundsatz (§ 18 VRP) für alle Instanzen. Hinzu kommt, dass Fachinstanzen mit den entsprechenden Abklärungen betraut werden. Schliesslich greift auch der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 26 VRP), gestützt auf welchen der Regierungsrat auch die gewässerschutzrechtliche Beurteilung mit für die Bauherrschaft ungünstigem Ausgang vorgenommen hat. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin soweit ersichtlich vor den Vorinstanzen keinen Beila-

dungsantrag gestellt und stellt auch im vorliegenden Verfahren keinen förmlichen Beiladungsantrag.

2.2.1 Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Der Regierungsrat habe ihre Vorbehalte und Beanstandungen der Zulässigkeit des Bauvorhabens in der Gewässerschutzzone nicht konkretisiert (Beschwerde S. 3 Rz. 4 f.).

2.2.2 Der Rechts- und Beschwerdedienst wies die Beschwerdeführerin (bzw. den Architekten als ihren damaligen Vertreter) mit Schreiben vom 25. März 2019 darauf hin, dass sich bis anhin nur die Vorinstanz 2 (d.h. das ARE) zur Zulässigkeit des Bauvorhabens in der Grundwasserschutzzone geäußert habe, und gewährte ihr deshalb im Sinne des rechtlichen Gehörs die Möglichkeit, sich hierzu zu äussern (RR-act. V/07). Im Gesamtentscheid vom 26. September 2018 hatte das ARE den Antrag und die Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz (AFU) wiedergegeben (S. 4 Ziff. 2). Dieses hatte ausgeführt, der Umbau des bestehenden Wohnhauses und der Garage finde in den bestehenden Grundmauern statt. Einzig die Erschliessung der Attika-Wohnung sei neu. Dabei würden keine Grabarbeiten durchgeführt bzw. Deckschichten verletzt. Die Ausnahmegewilligung könne demzufolge erteilt werden. Hierzu liess die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 15. April 2019 Stellung nehmen (RR-act. IV/03).

2.2.3 Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin wurde diesbezüglich mithin vollumfänglich gewahrt. Der sich stellende und zu prüfende Problemkreis wurde vom Rechts- und Beschwerdedienst hinreichend konkretisiert. Im Übrigen hatte das ARE die Beschwerdeführerin bereits mit Schreiben vom 11. Januar 2018 betreffend "Rechtliches Gehör" (RR-act. III/01 B14) über die vom AFU beantragte Projektanpassung unterrichtet, weil das für drei Fahrzeuge geplante Garagengebäude auf den Bereich der Grundmauern der bestehenden Garage redimensioniert werden müsse und für die Erschliessung der Attikawohnung keine Bewilligung erteilt werden könne, da diese ausserhalb der bestehenden Grundmauern liege. Zur Begründung wurde auf die gesetzlichen Grundlagen (Anhang 4 Ziff. 222 der Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201] vom 28.10.1998) sowie das Schutzzonenreglement für die Grundwasserschutzzone F. _____ hingewiesen. Bereits aufgrund dieses Schreibens waren der Beschwerdeführerin die gewässerschutzrechtlichen Anforderungen an die Bewilligungsfähigkeit einer Baute in der Schutzzone bekannt bzw. mussten ihr bekannt sein. Die Garage wurde in den revidierten Plänen entsprechend auf die bestehenden Grundmauern (bzw. noch etwas kleiner) redimensioniert, wobei für das dritte Fahrzeug mittels Verlängerung des Daches auf der Nordwestseite des Garagengebäudes ein

gedeckter Abstellplatz eingeplant wurde. Überdies darf auch davon ausgegangen werden, dass Architekten, welche die Planung von Bauten in einer Gewässerschutzzone übernehmen, die spezifischen gewässerschutzrechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben hinlänglich bekannt sind.

2.3.1 Die Beschwerdeführerin macht eine unzureichende Sachverhaltsabklärung, d.h. eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes, geltend. Namentlich bringt sie vor, es sei wesentlich mehr verbauter, befestigter und bearbeiteter Untergrund vorhanden als im angefochtenen Entscheid berücksichtigt worden sei (Beschwerde S. 4 Rz. 11 und S. 6 f. Rz. 16).

2.3.2 Es ist dem Sicherheitsdepartement beizupflichten (Vernehmlassung S. 1 f. Ziff. 1), dass auf den von der Bauherrschaft eingereichten Plänen sowohl die bestehenden als auch die geplanten Anlagen eingezeichnet sind bzw. eingezeichnet sein müssten. Zudem hat die Beschwerdeführerin ihren Plänen eine Luftaufnahme ihres Grundstückes beigelegt (Ausdruck aus WebGIS, 12.12.2017). Es bestand daher für die Vorinstanzen kein Anlass, eine Ergänzung der Planunterlagen zu verlangen (vgl. § 77 Abs. 2 PBG) oder das Baugesuch infolge Unvollständigkeit gestützt auf Art. 55 Abs. 5 BauR zur Komplettierung an die Gesuchstellerin zurückzuweisen. Dies gilt unabhängig davon, dass einerseits die Geschosse auf den Planunterlagen teils unklar bezeichnet werden (vgl. vorstehend Erw. 1.1.1) oder die erwähnte Luftaufnahme allenfalls einer Überprüfung seitens der Vorinstanzen im WebGIS bedurfte.

Angesichts dieser Beurteilungsgrundlagen durfte der Regierungsrat auf einen Augenschein verzichten, zumal ihm beim Entscheid über die Notwendigkeit eines solchen ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht (vgl. statt vieler VGE III 2016 103 vom 12.12.2016 Erw. 3.7; VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 Erw. 7.2 mit Hinweis auf Plüss in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2 mit Hinweisen). Zudem vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel auch nach Auffassung des Bundesgerichts grundsätzlich einen rechtsgenügenden Einblick in die bauliche Struktur des Quartiers und der Umgebung, in welche ein Bauvorhaben zu liegen kommt (webGIS; Google Earth; vgl. Bundesgerichtsurteile 1C_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 5.2; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.Sa. P. c. GR Schwyz betr. Eruierung des gewachsenen Terrains]).

Bei dieser Sachlage hat der Regierungsrat weder den Untersuchungsgrundsatz noch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt. Dass sich ein Beizug der Wasserversorgung zwecks Klärung des Sachverhaltes nicht aufdrängte, wurde bereits dargelegt.

2.3.3 Selbst wenn eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin vorläge, wäre dies im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, in welchem ein Augenschein durchgeführt wurde, geheilt worden. Zum einen kann angesichts der erwähnten Beurteilungsgrundlagen (vorstehend Erw. 2.4.2) nicht von einer besonders schweren Verletzung des rechtlichen Gehörs gesprochen werden. Zum andern kommt dem Verwaltungsgericht hinsichtlich rechtlicher und tatsächlicher Fragen umfassende Kognition zu (vgl. § 55 Abs. 1 VRP; Bundesgerichtsurteile 2C_699/2017 vom 12.10.2018 i.Sa. K. vs. Gemeinderat Reichenburg Erw. 4.6). Von einer Rückweisung an die Vorinstanz, auch wenn auf eine schwere Verletzung des rechtlichen Gehörs zu erkennen wäre, müsste im Übrigen abgesehen werden, weil dies offenkundig zu einem formalistischen Leerlauf und einer unnötigen Verfahrensverzögerung führen würde (vgl. Bundesgerichtsurteile 2C_699/2017 vom 12.10.2018 i.Sa. K. vs. Gemeinderat Reichenburg Erw. 4.1; 1C_84/2011 vom 29.9.2011 i.Sa. O. vs. Gemeinderat Freienbach Erw. 2.2; BGE 142 II 218 Erw. 2.8.1; BGE 137 I 195 Erw. 2.3.2), was namentlich dem Interesse der Beschwerdeführerin als Bauherrin an einer beförderlichen Beurteilung ihres Baugesuchs zuwiderliefe. Abgesehen davon leitet die Beschwerdeführerin, soweit ersichtlich, aus ihrer Rüge des verletzten rechtlichen Gehörs keinen Anspruch auf Rückweisung ab und stellt auch keinen entsprechenden Antrag.

3.1.1 Nach Art. 20 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 und Art. 29 Abs. 2 GSchV scheiden die Kantone zum Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen die in Anhang 4 Ziff. 12 GschV umschriebenen Grundwasserschutzzonen (Art. 20 GSchG) aus und legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungen fest. Der Vollzug des Gesetzes obliegt grundsätzlich den Kantonen. Sie erlassen die erforderlichen Vorschriften (Art. 45 GSchG). Der Bund beaufsichtigt den Vollzug (Art. 46 Abs. 1 GSchG).

Wer in den besonders gefährdeten Bereichen (Art. 29 Abs. 1 GSchV) sowie in Grundwasserschutzzonen und -arealen Anlagen erstellt oder ändert oder wer dort andere Tätigkeiten, die eine Gefahr für die Gewässer darstellen, ausübt, muss die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz der Gewässer treffen (Art. 31 Abs. 1 lit. a: Massnahmen nach Anhang 4 Ziff. 2; lit. b: erforderliche Überwachungs-, Alarm- und Bereitschaftsdispositive erstellen). Die Behörde sorgt dafür, dass bei bestehenden Anlagen in den Gebieten nach Art. 31 Abs. 1 GschV, bei denen die konkrete Gefahr einer Gewässerverunreinigung besteht, die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz der Gewässer, insbesondere diejenigen nach Anhang

4 Ziff. 2, getroffen werden (Art. 31 Abs. 2 lit. a GSchV) und bestehende Anlagen in den Grundwasserschutzzonen S1 und S2, die eine Grundwasserfassung oder -anreicherungs-anlage gefährden, innert angemessener Frist beseitigt werden und bis zur Beseitigung der Anlagen andere Massnahmen zum Schutz des Trinkwassers, insbesondere Entkeimung oder Filtration, getroffen werden (Art. 31 Abs. 2 lit. b GSchV).

3.1.2 Anhang 4 Ziff. 12 GSchV unterscheidet bei den Grundwasserschutzzonen den Fassungsbereich (Zone S1; Ziff. 122), die engere Schutzzone (Zone S2, Ziff. 123) und die weitere Schutzzone (Zone S3, Ziff. 124). Diese Grundwasserschutzzonen gewährleisten hauptsächlich den Schutz des Trinkwassers vor bakteriellen Verunreinigungen (Bose, Ausgewählte Probleme zum Schutz des Grundwassers, URP 1996, Heft 2, S. 195f.). Rechtskräftig ausgeschiedene Grundwasserschutzzonen stellen deshalb für das Planungsgebiet eine besondere Nutzungsordnung auf. Als Sonderordnung geht sie den Nutzungsvorschriften der bau- und planungsrechtlichen Grundordnung der Gemeinde, dem Baureglement und dem Zonenplan (Nutzungsplan) vor, soweit sie abweichende Vorschriften enthält (vgl. VGE III 2013 25 vom 25.6.2013 Erw. 3.2.3; VGE III 2006 1041+1042 vom 22.2.2007 Erw. 4.3.1 mit Hinweisen).

Die Schutzzone S3 hat eine Pufferzonenfunktion. Sie soll gewährleisten, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren (z.B. bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen) ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen (Anhang 4 Ziff. 124 Abs. 1 GSchV). Es sind lediglich Anlagen und Tätigkeiten nicht zulässig, von denen eine erhöhte Gefahr für die Gewässer ausgeht (vgl. Lagler, Überblick über das neue Gewässerschutzrecht, in: URP 1999, S. 490).

Die Schutzzone S2 soll gemäss Anhang 4 Ziff. 123 Abs. 1 verhindern, dass Keime und Viren in die Grundwasserfassung oder -anreicherungsanlage gelangen (lit. a), das Grundwasser durch Grabungen und unterirdische Arbeiten verunreinigt wird (lit. b) und der Grundwasserzufluss durch unterirdische Anlagen behindert wird (lit. c). Für die engere Schutzzone S2 gelten die gleichen Anforderungen wie für die weitere Schutzzone S3 (Ziff. 222 Abs. 1 i.V.m. Ziff. 221). Des Weiteren ist in der Schutzzone S2 unzulässig

- das Erstellen von Anlagen, wobei die Behörde aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten kann, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann (Ziff. 222 Abs. 1 lit. a);
- Grabungen, welche die schützende Deckschicht nachteilig verändern (lit. b);
- Versickerung von Abwasser (lit. c);

- andere Tätigkeiten, die das Trinkwasser quantitativ und qualitativ beeinträchtigen können (lit. d).

Der Fassungsbereich (Zone S1) soll verhindern, dass Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen sowie deren unmittelbare Umgebung beschädigt oder verschmutzt werden (Anhang 4 Ziff. 122 Abs. 1). Es sind nur bauliche Eingriffe und andere Tätigkeiten zulässig, welche der Trinkwasserversorgung dienen; ausgenommen ist das Liegenlassen von Mähgut (Anhang 4 Ziff. 223; vgl. Lager, a.a.O., S. 470-491, S. 489 f.).

3.1.3 In den besonders gefährdeten Bereichen (wozu auch die Grundwasserschutzzone S2 zählt) bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG). Zuständig für die Erteilung von Bewilligungen gemäss Art. 19 Abs. 2 GschG ist im Kanton Schwyz das AFU (§ 4 Abs. 2 lit. c der kantonalen Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz [VVzGSchG; SRSZ 712.111] vom 3.7.2001).

3.1.4 Die vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL; heute BAFU) 2014 herausgegebene Wegleitung "Grundwasserschutz" (S. 59 Ziff. 3.2.2) "skizziert" den wichtigen Grund als begründbaren und nachvollziehbaren Sachzwang für die Errichtung oder Beibehaltung der Anlage, welcher stärker gewichtet wird als die Anliegen des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung. Dabei gewichte das Bundesrecht die Anliegen des Grundwasserschutzes als "sehr stark". Eigentlich erfüllten die genannten Bedingungen nur unverzichtbare Anlagen oder Teile von Anlagen, welche aufgrund geologischer oder topographischer Standorteigenschaften oder aus Gründen der öffentlichen Sicherheit (z.B. standortgebundene Lawinenverbauungen) zwingend in der Schutzzone liegen müssten. Wirtschaftliche Gründe oder Nutzungsinteressen rechtfertigten Ausnahmen nicht. Wichtige Gründe sind mithin nur restriktiv anzunehmen (vgl. VGE 1014/02 vom 27.9.2002 Erw. 3.a; VGE 1000/05 vom 30.6.2005 Erw. 2.2; VGE III 2006 1041 vom 22.2.2007 Erw. 2.1).

Mit VGE III 2006 1041+1042 vom 22. Februar 2007 hat das Verwaltungsgericht festgehalten (Erw. 5.2.2), dass das private Interesse der Eigentümer von in der Grundwasserschutzzone gelegenen Grundstücken an einer bestmöglichen baulichen Nutzung grundsätzlich hinter dem grossen öffentlichen Interesse an der Nutzung dieser Grundwasservorkommen zurückzustehen hat, zumal die Eigentümer für allfällige Eigentumsbeschränkungen schadlos zu halten sind (Art.

20 Abs. 2 lit. c GSchG). Als von hohem öffentlichen Interesse wurde auch die qualitative Seite der Wasserversorgung erachtet, d.h. die Lieferung von qualitativ den gesetzlichen Anforderungen genügendem Trinkwasser und insbesondere eine möglichst sichere und vor absehbaren Beeinträchtigungen gefeierte Wasserversorgung (Erw. 5.2.3).

Mit VGE 1014/02 vom 27. September 2002 hat das Verwaltungsgericht der Bestandesgarantie/dem Recht auf Wiederaufbau im Sinne von § 72 PBG die Qualität eines wichtigen Grundes im Sinne von Anhang 4 Ziff. 222 GSchV zugeschrieben (Erw. 4.c/aa; vgl. EGV-SZ B 8.11 Erw. 3.2 mit Hinweis auch auf Art. 31 Abs. 2 GSchV). Im konkreten Fall blieb der geplante Wiederaufbau innerhalb der bestehenden Grundmauern; ebenso war die nutzungsmässige Wesensgleichheit gewährleistet (Erw. 4.c/cc + dd).

Mit dem Urteil 1C_456/2016 vom 30. Mai 2017 hat das Bundesgericht erwogen (Erw. 2.8), eine restriktive Auslegung des Erfordernisses der wichtigen Gründe rechtfertige sich in der in Frage stehenden, vollständig überbauten Wohnzone nur dann, wenn die Anliegen des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung mindestens potenziell tangiert seien. Konkret betroffen waren in einer Schutzzone S2 (in Baar) eine Terrasse mit Sitzplatz, mehrere Hangsicherungen sowie eine Stützmauer entlang der Zufahrtsstrasse. Die wichtigen Gründe lagen gestützt auf die Beurteilung des BAFU mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung und der Verhältnismässigkeit vor: alle von der bestehenden Schutzzone S2 betroffenen Grundstücke verfügten seit Jahrzehnten über eine Gartennutzung mit Sitzplätzen, Plattenwegen, Treppen, untiefen Hangsicherungen und Stützkonstruktionen. Im Allgemeinen könne eine geplante Gartennutzung von der Gefährdung her als unproblematisch beurteilt werden, solange keine massiven Gartenbauten mit Eingriffen in den Untergrund vorgesehen seien. Die geplante Geländeaufschüttung erfolge mit sauberem Aushub und stelle keine Gefahr für die Trinkwasserversorgung dar. Für die Hangsicherung mit oberflächennaher Fundation und die Stützmauern gelte dasselbe. Vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgebots und des Verhältnismässigkeitsprinzips wäre es nicht gerechtfertigt, die geplante Gartenanlage zu verbieten.

3.2.1 Das AFU hat im Rahmen des Gesamtentscheides des ARE (S. 4 Ziff. 2) die Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben innerhalb der Grundwasserschutzzone S2 erteilt mit der Auflage, dass die im Anhang S aufgeführten Gewässerschutzmassnahmen während der Ausführung der Bauten in der Schutzzone S2 einzuhalten seien. In der Begründung hielt das AFU fest, der Umbau des bestehenden Wohnhauses und der Garage finde in den bestehenden Grundmauern statt. Einzig die Erschliessung der Attikawohnung sei neu. Dabei

würden aber keine Grabarbeiten durchgeführt bzw. keine Deckschichten verletzt (vgl. hierzu Bericht des Architekten vom 25.4.2018 zu der Projektüberarbeitung und den Ergänzungen). Die Ausnahmegewilligung könne demzufolge erteilt werden.

3.2.2 Die Bauherrschaft (Beschwerdeführerin) nahm in ihrer Stellungnahme vom 15. April 2019 (vgl. vorstehend Erw. 2.2.2; RR-act. IV/03) insbesondere Bezug auf eine Besprechung mit dem AFU und einen Augenschein vor Ort vor der Ausarbeitung der definitiven Baueingabepläne, wobei man übereingekommen sei, dass das Bauvorhaben "Sanierung/Umbau" in keiner Weise eine Gefährdung für die Grundwasserfassungen F. _____ darstelle.

3.3.1 Der Regierungsrat stellte im angefochtenen Beschluss unter Bezugnahme auf den Grundrissplan und Luftbilder fest (angefochtener Entscheid Erw. 4.1), dass

- ausserhalb der bestehenden Grundmauern ein geschlossenes Treppenhaus mit über 7 m² Grundfläche und ein zusätzlicher Stützpfiler errichtet wird,
- ungefähr 8 m² neuer Wohnraum durch das Versetzen der Grundmauern geschaffen wird,
- auf der Südseite ein neuer Sitzplatz mit einer Fläche von 50 m² sowie mindestens ein neuer Parkplatz (Nr. 5) geschaffen wird.

Zudem sei unklar, ob die Fläche im Bereich des auf dem Grundrissplan eingezeichneten Parkplatzes Nr. 6 nicht auch als neue Asphaltfläche hätte eingezeichnet werden müssen. Weiter stellten wohl auch die neu geplanten Wege auf der Süd- und Ostseite neue Anlagen dar. Diese Bauten und Anlagen lägen auch ausserhalb der bestehenden Grundmauern.

3.3.2 Am Augenschein konnte sich das Verwaltungsgericht von der Richtigkeit dieser gestützt auf die Planunterlagen vorgenommenen Sachverhaltsfeststellungen des Regierungsrates überzeugen. Es ist erstellt, und war auch unbestritten, dass der ursprünglich grösser geplante Ersatzbau für die Garage planerisch auf die bestehenden Grundrisse redimensioniert wurde.

Der Architekt erläuterte, dass das Gebäude im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke, weil der Boden befestigt sei, begradigt, auf den Boden heruntergezogen und gedämmt werden sollte. Augenscheinlich zeigte sich in diesem Bereich ein mit Platten befestigter Boden. Der Vertreter des Sicherheitsdepartements bemerkte, dass es einen Unterschied ausmache, ob es sich um eine Anlage mit Bodenplatten handle, oder ob die Grundmauern/Grundriss des Wohnens vergrössert würden, was eine andere Nutzungsintensität bedeute. Hinzu komme

noch das in diesem Bereich geplante Cheminée. Der Architekt hielt fest, dieses Cheminée könne ohne weiteres erkerähnlich ausgestaltet werden, also ohne dass dieser Bereich bis auf den Boden heruntergezogen werde. Zur Fundierung des mit Platten belegten Bereichs konnten keine Angaben gemacht werden; eine Unterkellerung besteht gemäss den Angaben des Architekten nicht. Der Vertreter des AFU wies darauf hin, dass man in der S2 den natürlichen Boden nicht frisch versiegeln wolle. Nach dem Dafürhalten des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin und des Architekten ist entscheidend, dass man bereits einen Unterbau habe, was einerseits bestehende Grundmauern und andererseits ein verdichteter Boden sein könnten. Konkret seien hier nicht nur Platten auf den Boden gelegt, sondern der Boden auch verdichtet worden, andernfalls sich der Boden bzw. die Platten längst gesenkt hätten. Es sei zu differenzieren zwischen den Platten, auf welche das Gebäude heruntergezogen werden sollte und den Wegplatten des Gartenweges.

Seitens des Rechtsvertreters und des Architekten der Beschwerdeführerin wurde anerkannt, dass im Bereich der Erschliessung (Ostseite des Gebäudes; mit Aufgang zur Attika) ein Spickel ohne befestigten Untergrund besteht. Der Treppenaufgang könne indes auch schwebend gemacht werden. Der Rechtsvertreter gab zu bedenken, dass einer allfälligen Verschlechterung an dieser Stelle die Verbesserungen (Entfernung von astbesthaltiger Dachbedeckung; verbesserte Versickerungen, neue Schmutzwasser- und andere Leitungen) gegenüberzustellen seien. Der Architekt wies in diesem Bereich zudem auf erkennbare Unterschiede des Terrainniveaus hin, was auf Absenkungen des Bodens, der beim Bau (Kelleraushub) des bestehenden Gebäudes nicht verdichtet worden sei, zurückzuführen sei. Der Rechtsvertreter erklärte, solche Details seien aus den Planunterlagen oder Google nicht ablesbar; genau deshalb sei auch der Augenschein beantragt worden. Der Vertreter des Sicherheitsdepartements äusserte zur Frage der Bodenverdichtung seine Auffassung, dass aus den Ausführungen der Vertreter der Beschwerdeführerin hervorgehe, dass immer ein gewisser Bereich um ein Haus herum verdichtet werde; gestützt auf diese Argumentation könnte eine Baute Stück um Stück erweitert werden.

Zur Umgebung erklärte der Architekt, gestützt auf die Besprechung mit dem AFU habe man von einem zweiten Sitzplatz abgesehen; man lasse es daher im Wesentlichen beim bestehenden Zustand sein.

3.4 Vorab ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin anerkennt, dass in der Grundwasserschutzzone S2 grundsätzlich ein Bauverbot gilt (Beschwerde S. 7 Rz. 17). Entgegen der Auffassung kann jedoch nicht gesagt werden, der Regierungsrat gehe von einem strikten Bauverbot aus (Beschwerde S. 8 f. Rz. 21). Al-

lein der vorliegende Fall belegt das Gegenteil. Es kann des Weiteren nicht in Abrede gestellt werden, dass sich der Teilabbruch und Wiederaufbau nicht auf die bestehenden Grundmauern beschränkt. Zudem ist auch eine gewisse Nutzungserweiterung (Erweiterung Wohnraum Südwestbereich; Autoabstellplätze) über das bestehende Gebäude hinaus vorgesehen. Festzuhalten ist auch, dass erstmals der Regierungsrat das Vorliegen wichtiger Gründe als Voraussetzung für bauliche Massnahmen in der Grundwasserschutzzone S2 geprüft hat. Die Tatsache, dass eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann, ist neben dem Vorliegen wichtiger Gründe kumulative Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen der Grundwasserschutzzone S2 und kann nicht an Stelle von wichtigen Gründen treten. Der Regierungsrat hat die kommunale Baubewilligung und den Gesamtentscheid des ARE denn auch nur mangels wichtiger Gründe für die geplante Erweiterung aufgehoben. Zur vom AFU verneinten allfälligen Gefährdung des Grundwassers durch den Teilabbruch und den Neubau hat sich der Regierungsrat nicht geäußert bzw. nicht äussern müssen. Soweit die Beschwerdeführerin daher rügt, es wäre auch Pflicht des Regierungsrates gewesen, den Untergrund festzustellen (Beschwerde S. 4 Rz. 10), bei der Beurteilung der Gefährdung gehe es um ein Abwägen von heute bestehender und künftiger Gefährdung (Beschwerde S. 5 Rz. 12), das AFU habe keinen negativen Einfluss auf das Grundwasser festgestellt (Beschwerde S. 5 f. Rz. 13 und Rz. 16), es bestehe nur eine theoretische Gefährdung (Beschwerde S. 7 Rz. 18), zielt die Beschwerde ins Leere. Unbehelflich ist auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf das Schutzzonenreglement, welches explizit Ausnahmen vorsehe (vgl. Beschwerde S. 8 Rz. 20). Bereits mit VGE 1000/05 vom 30. Juni 2005 (in EGV-SZ 2005 B 8.11 nicht publizierte Erw. 2.6 f.) hat das Verwaltungsgericht dargelegt, dass in der Zone S2 Bauten nicht bereits dann bewilligt werden dürften, wenn eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden könne, sondern dass hierfür vielmehr auch ein "wichtiger Grund" verlangt werde, der im kommunalen Schutzzonenreglement nicht vorgesehen sei. Der Begriff der bestehenden Anlagen in Art. 31 Abs. 2 GSchV könne nur so verstanden werden, dass der Fortbestand von Anlagen im Rahmen der bestehenden Grundmauern gewährleistet sei.

Ebensowenig lassen sich aus dem Bericht von G. _____ vom 12. Juni 2018 wichtige Gründe für die geplante bauliche Erweiterung ableiten (vgl. Beschwerde S. 7 Rz. 18). Der Berichtverfasser anerkennt zunächst, keine Kenntnisse über den Zustand der Leitungen zu haben, und konkretisiert nur die in der Grundwasserschutzzone S2 verlangten Anforderungen an Meteor- und Abwasserleitungen für das Bauvorhaben. Die geltend gemachte Verbesserung ist relativ am Vorzustand zu messen, dessen Gewässerschutzkonformität sich aufgrund des erwähn-

ten Berichts (vgl. S. 1 f. Ziff. 3: offensichtlich bis anhin fehlende, indes notwendige Doppelmantelrohre) allenfalls als fraglich erweist.

3.5 Die geplante Baute geht offenkundig über die bestehenden Grundmauern hinaus, was die Planunterlagen (Grundrissplan; AZ-Berechnungspläne vom 8.5.2018 [Gesamtbaute] sowie vom 8.6.2018 [Grundstücke A und B, d.h. betr. 4 ½-Zimmerwohnung bzw. betr. 3 ½-Zimmerwohnung]) belegen. Die überbaute gesamte Grundfläche beträgt rund 131 m², wovon rund 7 m² auf das Treppenhaus entfallen, soweit dieses ausserhalb der bestehenden Grundmauern zu stehen kommt, und ungefähr 8 m² auf den neuen Wohnraum, der im Südwestbereich (bzw. Bereich der westlichen Gebäudeecke) durch die Verschiebung der Grundmauern entsteht. Bei einer vorbestehenden Grundfläche von folglich rund 116 m² wird die Grundfläche mithin um rund 13 % über die bestehenden Grundmauern hinaus erweitert.

Als wichtiger Grund zählt, wie dargelegt, die Bestandesgarantie, womit ein Wiederaufbau innerhalb der bestehenden Grundmauern angesprochen ist. Eine darüberhinausgehende Erweiterung ist vom gewässerschutzrechtlich vorgesehenen "wichtigen Grund" grundsätzlich nicht mehr erfasst. Ein anderer wichtiger Grund im Sinne des Gewässerschutzrechts für eine solche Erweiterung ist vorliegend weder ersichtlich noch wird ein solcher substantiiert geltend gemacht. Hieran ändert sich nichts, wenn die zusätzlich beanspruchte Fläche allenfalls geringfügig ist und/oder verdichteten Boden beansprucht. Wie der Augenschein auch veranschaulicht, lässt sich ein Umbau im Rahmen der bestehenden Grundmauern ohne weiteres realisieren; dies belegt grundsätzlich auch das Umbaukonzept. Indes besteht kein Anspruch auf eine Maximierung der Ausnützung, wofür das Umbaukonzept mit drei Wohnungen (statt einer Wohnung mit Einliegerwohnung) und der Parzellierung der mit 1'036 m² für eine Landhauszone nicht besonders grossen Parzelle (die südwestlich anschliessenden Parzellen weisen Flächen von 1'022 m², 2'879 m², 1'574 m², 2'183 m², 1'752 m² auf) spricht. Was die Verdichtung anbelangt, ist dem Vertreter des Sicherheitsdepartements beizupflichten, dass gestützt auf diese Argumentation ein Bau selbst in einer Grundwasserschutzzone sukzessive auf die jeweils neu verdichteten Bereiche erweitert werden könnte. Dies kann indes nicht Sinn und Zweck der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sein, wonach die Bestandesgarantie als wichtiger Grund akzeptiert wird. Hinzu kommt, dass im verdichteten Bereich rund um ein Haus in der Regel Sickerleitungen angelegt werden/wurden, was für die Wasserabsorptionsfähigkeit des Bodens trotz einer gewissen Verdichtung spricht.

3.6.1 Der Regierungsrat hat die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nach dem Grundsatz der Einheit und Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung auch nach Massgabe der in § 72 PBG vorgesehenen baurechtlichen Besitzstandsgarantie unter Zitierung der Rechtsprechung (Erw. 4.2.1 mit Hinweis u.a. auf EGV-SZ 2011 B 8.4 Erw. 3.1) geprüft. Auf diese zutreffenden und zu bestätigenden Ausführungen kann hier verwiesen werden.

3.6.2 Es ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass namentlich durch das neue Treppenhaus, die Parkplätze und durch die Verschiebung der Grundmauer zwecks Gewinnung zusätzlicher Innennutzfläche neue und stärkere Widersprüche zum gewässerschutzrechtlich begründeten generellen Bauverbot in der Grundwasserschutzzone S2 entstehen. Diese Widersprüche lassen sich nicht mit wohngyienischen oder anderen plausiblen Gründen rechtfertigen. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass die Ausnützungsziffer nicht vollständig ausgeschöpft wird. Dennoch ist, wie erwähnt, nicht zu verkennen, dass die baulichen Erweiterungen auf eine - ansonsten angesichts des Postulats verdichteten Bauens nicht zu beanstandende - Optimierung von Wohnraum ausgerichtet ist, was auch eine entsprechend höhere Zahl von Parkplätzen erfordert. Wirtschaftliche Gründe oder Nutzungsinteressen rechtfertigen gewässerschutzrechtliche Ausnahmen nicht.

3.6.3 Mit der Verweigerung der Bewilligung für das geplante Bauvorhaben wird im Übrigen auch die Eigentumsfreiheit wie die Wirtschaftsfreiheit der Beschwerdeführerin nicht tangiert. Die Baufreiheit als Konkretisierung der Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV) im Bereich des Planungs- und Baurechts schützt nur die rechtmässige Ausübung des Privateigentums (BGE 111 Ib 232 Erw. 6c; BGE 106 Ia 264 Erw. 2a). Die Baufreiheit und damit auch das Recht zur Erweiterung einer Baute bestehen damit nur innerhalb der Vorschriften, die der Gesetzgeber über die Nutzung des Grundeigentums erlassen hat (Urteile des Bundesgerichts 1A.110/2001 vom 4.10.2001 Erw. 8.1 = ZBI 203/2002 S. 615; 1P.512/2001 vom 5.3.2002 Erw. 2.3; 1C_330/2012 vom 22.4.2013 Erw. 6).

3.6.4 Anzufügen ist, dass die Besitzstandsgarantie nach § 72 Abs. 1 PBG auch die Nutzung (Nutzungsart und Nutzungsmass) einer bestehenden, rechtmässig erstellten Baute oder Anlage, die den neuen Vorschriften widerspricht, beschlägt. Es darf nur die bisherige Nutzung weitergeführt werden (vgl. VGE III 2015 92 vom 26.8.2015 Erw. 2.1; VGE III 2013 142 vom 23.1.2014 Erw. 2.3; VGE 1000/05 vom 30.6.2005 Erw. 3.3; EGV-SZ 1995 Nr. 8, Erw. 3e). Namentlich im Lichte der Situierung des konkreten Bauvorhabens in einer Grundwasserschutzzone S2 stellt sich daher die Frage, ob bzw. wie weit eine Nutzungsintensivie-

zung (Erhöhung der Zahl der Wohnungen und Autoabstellplätzen) noch als (zulässige) Weiterführung der bisherigen Nutzung verstanden werden kann oder als (unzulässige) Nutzungsänderung zu qualifizieren ist. Angesichts des Verfahrensausganges kann die Frage vorliegend jedoch offen gelassen werden.

3.7.1 Die Beschwerdeführerin bezieht sich auf das Bundesgerichtsurteil 1C_55/2007 vom 27. Februar 2008 betreffend die F. _____, womit die gesamte Grundwasserschutzzone in der F. _____ in Frage gestellt worden sei (Beschwerde S. 6 Rz. 15, S. 7 Rz. 17).

Das Bundesgericht hatte in jenem Verfahren auf Beschwerde der Wasserversorgung (Korporation) hin zu prüfen, ob das Verwaltungsgericht diese zu Recht zur Überarbeitung von Entscheidungsgrundlagen zur Beurteilung des Weiterbestandes der Grundwasserfassungen F. _____ und der dazugehörigen Schutzzone verpflichtet hatte. Das Bundesgericht führte in seinen Erwägungen unter anderem aus, dass mit den beiden Grundwasserfassungen insgesamt 15'000 Personen mit Trinkwasser versorgt würden und die Wasserversorgung ihrerseits die "ausserordentlich grosse Bedeutung der Wasserfassungen für die Trinkwasserversorgung" anerkenne (Erw. 2.2.1). Das Bundesgericht bestätigte die Anordnung des Verwaltungsgerichts aufgrund der Grösse des Versorgungsgebietes als "unabdingbar" namentlich auch deshalb, weil das BAFU - das ansonsten die Anordnung des Verwaltungsgerichts auch unterstützte - es vernehmlassend als fraglich erachtete, ob die beiden Wasserfassungen angesichts der verschiedenen Bauten und Anlagen in der Umgebung noch gemäss den Anforderungen des Gewässerschutzes geschützt werden können (Erw. 2.2.2). Gleichenorts betonte das Bundesgericht unter Verweis auf das BAFU auch, dass in der Zone S2 das Erstellen von Anlagen grundsätzlich verboten ist.

Aus diesem Urteil kann die Beschwerdeführerin also nichts zu ihren Gunsten herleiten (vgl. Beschwerde S. 5 f. Rz. 13 bis 16; Beschwerde S. 9 Rz. 22). Auch die fehlende Opposition der Wasserversorgung ist unbehelflich (Beschwerde S. 9 Rz. 22; vgl. vorstehend Erw. 2.1.1 ff.). Aus den öffentlich einsehbaren Unterlagen der Wasserversorgung (_____) geht unmissverständlich die nach wie vor hohe Bedeutung der Wasserfassung F. _____ für die Trinkwasserversorgung hervor. Hinweise auf eine (selbst mittel- oder langfristig) beabsichtigte Schliessung der Wasserfassung bestehen keine. Der Rechtsvertreter des Gemeinderates bestätigte am Augenschein unter Bezugnahme auf das Bundesgerichtsurteil, dass durch die Wasserfassung F. _____ Haushalte mit rund 15'000 Personen mit Wasser versorgt würden. Der Vertreter des AFU erklärte, dass die Konzession für die Wasserversorgung F. _____ im Jahre 2027 auslaufe. Ein Ende der

Wasserfassung bzw. ein Ersatz derselben bis zu diesem Zeitpunkt sei jedoch unwahrscheinlich.

Zwar waren sich die Augenscheinteilnehmer nach dem Rundgang um die Grundwasserfassung und insbesondere durch die Grundwasserschutzzone, soweit ersichtlich, einig, dass der Überbauungsgrad kaum auf eine Grundwasserschutzzone schliessen lässt. Indes gebietet gerade auch dieser Überbauungsgrad besondere Zurückhaltung bei der Erteilung gewässerschutzrechtlicher Ausnahmebewilligungen, auch wenn die beanspruchten Ausnahmen im Einzelfall als geringfügig eingestuft werden könn(t)en. Insofern ist auch einem allfälligen Gefährdungspotential des Trinkwassers infolge eines jeden baulichen Eingriffs Rechnung zu tragen.

3.7.2 Zu Recht macht die Beschwerdeführerin keinen Vertrauensschutz geltend unter allfälliger Bezugnahme auf die Besprechung der Bauherrschaft mit dem AFU im Vorfeld der Ausarbeitung des Baugesuchs (vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführerin bzw. deren Architekten vom 15.4.2019, vorstehend Erw. 2.2.2; RR-act. IV/03). Zum einen bezogen sich die damaligen Äusserungen des AFU nicht auf ein konkretes Projekt; zum andern wurde offensichtlich "nur" festgestellt, dass ein Teilabbruch und Neubau keine Gefährdung für die Grundwasserfassungen F._____ darstellt. Dies ist vorliegend unbestritten und/bzw. nicht entscheiderelevant. Das Vorliegen wichtiger Gründe wurde an jener Besprechung offensichtlich nicht thematisiert.

3.8 Eine allfällige Verletzung der Grundsätze der Gleichbehandlung und der Verhältnismässigkeit, was allenfalls als wichtiger Grund verstanden werden könnte (vgl. vorstehend Erw. 3.1.4), wird weder geltend gemacht noch bestehen Anhaltspunkte hierfür. Zwar befinden sich in der Grundwasserschutzzone S2 neben der Liegenschaft der Beschwerdeführerin weitere Wohngebäude mit gestalteter Umgebung. Beim augenscheinlichen Rundgang durch die Grundwasserschutzzone zeigte sich jedoch, dass in den vergangenen (mindestens) zehn Jahren keine Baubewilligung für einen Abbruch und eine Erweiterung - jedenfalls nicht über die bestehenden Grundmauern hinaus - erteilt wurde. Was die geltend gemachte unterirdische Verbindung der Gebäude auf KTN 003 anbelangt, handelt es sich bei den beiden Gebäuden laut Angaben des kommunalen Bauamtsleiters um Wiederaufbauten (ca. in den Jahren 2005/2006) und bei der unterirdischen Verbindung um eine frühere Kegelbahn, was plausibel ist angesichts der Tatsache, dass sich auf dem fraglichen Grundstück vormals ein Restaurationsbetrieb befand. Nachdem vorliegend auch eine Gartennutzung im bestehenden Umfang gewährleistet ist und bleibt, kann auch diesbezüglich kein allfälliger Anspruch auf Gleichbehandlung und Verhältnismässigkeit und somit ein wichtiger

Grund erkannt werden, welcher eine Erweiterung rechtfertigen könnte, unabhängig davon, ob eine Erweiterung von der Gefährdungssituation her unproblematisch ist oder nicht.

4.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Regierungsrat kritisiere nur marginale Teile des Bauprojektes, die ohne weiteres mittels Auflage angepasst und bewilligungsfähig gemacht werden könnten (Beschwerde S. 9 Rz. 23 ff.).

4.2 Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Wann ein Mangel in diesem Sinne als von untergeordneter Natur zu qualifizieren ist und unter welchen weiteren Voraussetzungen mit einer Nebenbestimmung Mängel des Baugesuchs zu beheben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem anwendbaren kantonalen und kommunalen Recht. Die betreffenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen sind Ausdruck des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 BV). Dieses kann indessen auch unabhängig von einer kantonal- oder kommunalrechtlichen Regelung die Anordnung einer Nebenbestimmung (als mildere Massnahme zum Bauabschlag) gebieten. Das bedeutet jedoch nicht, dass automatisch in jedem Fall eine Verletzung von Bundesverfassungsrecht zu bejahen wäre, wenn die Baubewilligungs- und Rechtsmittelbehörden ein Bauprojekt, das an einem untergeordneten Mangel leidet, nicht durch Erlass einer Nebenbestimmung "retten" (Urteil BGer 1C_476/2016 vom 9.3.2017 i.Sa. S. vs. GR Freienbach u.w., Erw. 2.4 mit Hinweisen).

4.3.1 Gemäss Art. 56 Abs. 5 Satz 3 BauR kann die Bewilligungsbehörde zu Einzelheiten der Gestaltung die erforderlichen Auflagen und Vorbehalte anbringen. Wie der Wortlaut nahelegt ("kann"-Formulierung), lässt sich ein Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung mit Nebenbestimmungen (Auflagen/Bedingungen) statt eines Bauabschlags hieraus nicht ableiten. Ein Anspruch wird von der Beschwerdeführerin auch nicht erhoben.

4.3.2 Insbesondere einerseits mit dem Treppenhaus ("Erschliessung Attika", vgl. Plan Nr. 2 Grundrisse, 1:100, vom 10.4.2018), das teils ausserhalb der bestehenden Grundmauern geplant ist, ist ein Bauteil betroffen, der für das Bauvorhaben von konzeptionell grundlegender Bedeutung ist. Das gleiche dürfte andererseits auch für die Verschiebung der Grundmauern im Nordwestbereich zwecks Mehrgewinnung an Wohnraum gelten, wovon alle Stockwerke betroffen sind. Diesbezügliche Auflagen könnten leichtthin einen Eingriff in die planerische Freiheit der Beschwerdeführerin bedeuten. Die "Rettung" des Bauvorhabens mittels Auflage kann daher nicht in Frage kommen.

5.1 Die Beschwerde erweist sich gestützt auf die vorstehenden Erwägungen als unbegründet und ist daher abzuweisen.

5.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen sowie Kosten des Augenscheins) von Fr. 3'000.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.3 Der beanwaltete Gemeinderat hat auf die Einreichung einer Vernehmlassung verzichtet, womit hierfür ein Entschädigungsanspruch entfällt. Indes hat sich der Gemeinderat auch am Augenschein anwaltlich vertreten lassen. Hierfür ist er unter Berücksichtigung des zeitlichen Aufwandes pauschal mit Fr. 250.-- (inkl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdeführerin schadlos zu halten.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen und Kosten des Augenscheins) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Nachdem sie am 18. Juni 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt hat, verbleibt eine Restanz von Fr. 500.--. Sie hat diesen Betrag innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführerin hat dem beanwalteten Gemeinderat eine Parteientschädigung von Fr. 250.-- zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 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 Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - die Beschwerdegegnerin (R)
 - den Rechtsvertreter der Gemeinde Freienbach (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - und das Bundesamt für Umwelt (BAFU), 3003 Bern (A).

Schwyz, 18. Dezember 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: 20. Januar 2020