

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2019 137

## Entscheid vom 23. Januar 2020

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

1. A. \_\_\_\_\_,  
2. B. \_\_\_\_\_,  
3. C. \_\_\_\_\_,  
4. D. \_\_\_\_\_,  
5. E. \_\_\_\_\_,  
6. F. \_\_\_\_\_,  
7. G. \_\_\_\_\_,  
8. H. \_\_\_\_\_,  
9. I. \_\_\_\_\_,  
10. J. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
alle vertreten durch Rechtsanwältin MLaw K. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,  
8808 Pfäffikon SZ,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. L. \_\_\_\_\_,

2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
3. **M.\_\_\_\_\_ AG**,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. N.\_\_\_\_\_,
4. **O.\_\_\_\_\_ AG**,  
Beigeladene,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Mehrfamilienhaus)

## **Sachverhalt:**

**A.** Am 14. Dezember 2017 hat die P.\_\_\_\_\_ AG (seit 23.8.2018: M.\_\_\_\_\_ AG) dem Gemeinderat Freienbach ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Nebenbaute und für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit Erdsonden-Wärmepumpenanlage auf dem Grundstück KTN 001 (1'416 m<sup>2</sup>) eingereicht (ARE-act. [nachfolgend Vi-act. II]/B5 f.). Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_\_ 2017 (S. \_\_) publiziert und öffentlich aufgelegt. Gegen dieses Baugesuch erhoben A.\_\_\_\_\_ und 11 weitere Parteien am 11. Januar 2018 öffentlich-rechtliche Einsprache beim Gemeinderat (Vi-act. II/B7). Am 1. Februar 2018 gingen beim Gemeinderat überarbeitete und ergänzte Unterlagen der Bauherrschaft ein (Vi-act. II/B6). Am 16. Februar 2018 liessen die Einsprecher an ihrer Einsprache vom 11. Januar 2018 festhalten (Vi-act. II/B9), so auch mit Eingabe vom 26. Februar 2018 (Vi-act. II/B10; für die zit. Dokumente siehe auch Baumappe Nr. 2017-0194 der Gemeinde Freienbach [ohne Verzeichnis; nachfolgend Vi-act. I]).

**B.** Unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheids des Amts für Raumentwicklung vom 7. März 2018 (Vi-act. II/B2) erteilte der Gemeinderat Freienbach mit Beschluss (GRB) Nr. 103 vom 28. März 2018 die "Bewilligung für Abbruch Einfamilienhaus und Nebenbaute, Neubau Mehrfamilienhauses mit Erdsonden-Wärmepumpenanlage, KTN 001, Q.\_\_\_\_\_ -weg \_\_\_\_" unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten und wies die Einsprache der Einsprecher ab, soweit er darauf eingetreten war (Vi-act. II/B1a).

**C.** Gegen diesen GRB liessen A.\_\_\_\_\_ und 9 weitere Parteien gemeinsam mit Eingabe vom 27. April 2018 (in: Vi-act. I) Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben und beantragen, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin.

**D.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 116/2019 vom 12. Februar 2019 entschied der Regierungsrat wie folgt (Vi-act. II/B11; Bg-act. 1):

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführer 1 - 10 wird insoweit gutgeheissen, als die Sache zur Sachverhaltsabklärung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz 1 [= Gemeinderat] zurückgewiesen wird.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden zur Hälfte (Fr. 750.--) der Beschwerdegegnerin und zur anderen Hälfte (Fr. 750.--) der Gemeinde Freienbach auferlegt. (...).

3. Den Beschwerdeführern wird eine Parteientschädigung von Fr. 1200.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte von der Gemeinde Freienbach (Fr. 600) und der Beschwerdegegnerin (Fr. 600.--) zu tragen ist.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung; Zustellung elektronisch).

**E.** Mit Schreiben vom 12. April 2019 liess die Bauherrschaft der Bauabteilung der Gemeinde Freienbach "Nachweise gemäss Beschwerdeentscheid des Regierungsrats" einreichen (in: Vi-act. I; vgl. insbesondere Vi-act. I, zweiter Bau-mappenteil [nachfolgend: Vi-act. I/Anhang], "Plannachweis gemäss Beschwerdeentscheid [...] mit den Plänen "Grenzabstände", Mst. 1:300 vom 12.4.2019/RB; "Westfassade", Mst. 1:100 vom 12.4.2019/RB; "Nachweis Westfassade (gew. Terrain vordere Fassadenflucht), Mst. 1:1 [recte: wohl 1:100] vom 12.4.2019/RB; "Ebene 01 (Aufteilung Geschossfläche), Mst. 1:200 vom 12.4.2019/RB). Hierzu gewährte das kommunale Bauamt den vormaligen Einsprechern mit Schreiben vom 15. April 2019 das rechtliche Gehör, wovon diese mit Schreiben vom 16. Mai 2019 Gebrauch machten und an der bisherigen Einsprachebegründung festhielten und auf eine ergänzende Stellungnahme verzichteten (Vi-act. I).

**F.** Mit Beschluss (GRB) Nr. 248 vom 17. Juni 2019 hat der Gemeinderat Freienbach wie folgt entschieden (Bf-act. 2; Vi-act. II/B1b; Vi-act. I):

1. Der Gemeinderatsbeschluss Nr. 103 vom 28. März 2018 wird durch diesen Beschluss ersetzt. Die bewilligten Pläne mit Stempel vom 28. März 2018 behalten ihre Gültigkeit.
- 2.-12. (Einspracheabweisungen).
13. Auf die Einsprache von J. \_\_\_\_\_ wird nicht eingetreten. Soweit auf sie einzutreten wäre, wird sie abgewiesen.
14. Die Bewilligung für Abbruch Einfamilienhaus und Nebenbaute, Neubau Mehrfamilienhaus mit Erdsonden-Wärmepumpenanlage, KTN 001, Q. \_\_\_\_\_ -weg \_\_\_\_, wird im Sinne der Erwägungen und mit nachfolgenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:
  - 14.1-14.12 (Farb- und Materialkonzept und weitere Auflagen und Nebenbestimmungen).
15. (Eröffnung diverser Dokumente).
16. Die Abbruchbewilligung für die bestehenden Gebäude Assek.-Nr. \_\_\_\_ und \_\_\_\_ auf KTN 001 in Pfäffikon, wird mit nachstehenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:
  - 16.1-16.7 (diverse Auflagen und Nebenbestimmungen).
17. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden resp. die Baufreigabe wird erst erteilt, nachdem:
  - 17.1 (Einreichung/Vorlage Entsorgungserklärung/-nachweis).
  - 17.2 (Vorlage und Genehmigung Planunterlagen Bauplatzinstallation).
  - 17.3 (Einreichung und Genehmigung Brandschutznachweis).

17.4 (Behebung Vorbehalte gemäss abwassertechnischem Prüfbericht).

17.5 (Beleg und Bestätigung betreffend Durchleitungsrechte über Drittgrundstücke [KTN 002]).

17.6 (Vorlage Baufreigabe R. \_\_\_\_\_ AG)

18.-20. (Beiträge und Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

**G.** Gegen diesen GRB Nr. 248 vom 17. Juni 2019 (Versand am 21.6.2019) lassen A. \_\_\_\_\_ und 9 weitere Parteien mit Eingabe vom 15. Juli 2019 rechtzeitig Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit den Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 248 des Gemeinderats Freienbach vom 17.06.2019 betreffend das Baugesuch Nr. 2017-0194 sei aufzuheben.
- 2.1 Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_2017 für das Grundstück KTN 001, Q. \_\_\_\_\_-weg \_\_\_\_, Pfäffikon, publizierte Baugesuch betreffend Abbruch Einfamilienhaus und Nebenbaute, Neubau Mehrfamilienhaus mit Erdsonden-Wärmepumpenanlage sei abzuweisen.
- 2.2 Eventualiter sei die Sache zur Sachverhaltsabklärung an die Vorinstanz zurück zu weisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin.

In verfahrensmässiger Hinsicht beantragen die Beschwerdeführer die Überweisung der Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz.

**H.** Gestützt auf § 52 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 überweist der Regierungsrat die Beschwerde im Sinne einer Sprungbeschwerde mit Verfügung vom 17. Juli 2019 an das Verwaltungsgericht zum Entscheid.

**I.** Mit Schreiben vom 9. August 2019 erklärt das ARE den Verzicht auf eine Antragstellung. Mit Vernehmlassungen vom 3. September 2019 und 12. September 2019 beantragen die Beschwerdegegnerin bzw. der Gemeinderat Freienbach die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, bzw. die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit. Mit Stellungnahme (Replik) vom 5. November 2019 lassen die Beschwerdeführer an den Anträgen der Beschwerde vom 15. Juli 2019 festhalten.

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Die Bauliegenschaft KTN 001 (bei Baugesuchseingabe im Jahr 2017 in Dritteigentum, heute im Eigentum der Beigeladenen) liegt gemäss dem kommunalen Zonenplan in der Zone W2, welche der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt ist. Das Baugrundstück grenzt im Norden an das Grundstück KTN 003 und im (Nord-)Westen an das Grundstück KTN 002 (mit einem Terrassenhaus überbaut, im Miteigentum der Beschwerdeführer Ziff. 5-9, vgl. Beschwerde S. 6 Rz. 7). Zwischen diesen beiden Grundstücken führt ein ebenfalls zur Bauliegenschaft gehörender Streifen zur gemeindeeigenen S. \_\_\_\_\_-strasse (KTN 004). Über diesen Streifen verläuft der nur zu Fuss begehbare, mit Treppen versetzte (vgl. Bf-act. 7) Q. \_\_\_\_\_-weg. Im Osten grenzt das Baugrundstück ans Grundstück KTN 005 (mit einem Terrassenhaus überbaut), im Süden an die Grundstücke KTN 006 (im Miteigentum der Beschwerdeführer Ziff. 1-4) und KTN 007 (westlich an KTN 006 anstossend; im Eigentum der Beschwerdeführer Ziff. 1 und Ziff. 2). Diese Grundstücke befinden sich ebenfalls in der Zone W2. Strassenmässig ist das Baugrundstück heute von der S. \_\_\_\_\_-strasse her über KTN 002 erschlossen, hieran soll sich nichts ändern. Das durch die S. \_\_\_\_\_-strasse ab der T. \_\_\_\_\_-strasse erschlossene Quartier befindet sich in einer von Nord nach Süd ansteigenden Hanglage, welche grundsätzlich einen Blick auf den rund 550 m (Luftlinie gemessen ab Baugrundstück) entfernten Frauenwinkel bzw. Zürichsee ermöglicht.

**1.2** Gemäss der Baueingabe vom 14. Dezember 2017 (vgl. die Planunterlagen) soll anstelle des heutigen Einfamilienhauses ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und mit Erdsonden-Wärmepumpenanlage realisiert werden. Das Projekt sieht 5 Ebenen vor (Ebenen 00 - 04; vgl. hierzu bzw. zu den nachfolgenden Ausführungen insbesondere "Baueingabe A3-Doku" [S. 7-11] vom 3.11.2017 sowie Plan-Nr. 1615-0 "Grundrisse" vom 3.11.2017, in: Vi-act. II/B6). Auf der Ebene 00 ist eine Tiefgarage mit 9 Parkplätzen, davon ein behindertengerechter Parkplatz, geplant; ein weiterer Parkplatz sowie ein Besucherparkplatz sind nördlich des Gebäudes im Nordostbereich geplant; hinzu kommt ein Parkplatz in der bestehenden Garage auf dem Landstreifen zur S. \_\_\_\_\_-strasse. Zudem sind auf dieser Ebene (südlich der Autoabstellplätze) ein Veloraum, ein Technikraum sowie die Räume "Abwart" und "Vorplatz" - Zugang zum Lift und Treppenhaus - geplant. Auf der Ebene 01 ist namentlich eine 4-1/2-Zimmerwohnung vorgesehen (129.1 m<sup>2</sup>) mit zugehöriger Terrasse (61.8 m<sup>2</sup>). Zudem befinden sich auf dieser Ebene (im südlichen Bereich) neben dem Raum "Vorplatz" mit Treppenhaus und Liftanlage 4 Kellerräume sowie 2 Waschräume. Auf den Ebenen 02 und 03 ist je eine 5-1/2-Zimmerwohnung (164 m<sup>2</sup>) mit Terrasse (108.8 m<sup>2</sup> bzw. 41.3 m<sup>2</sup>) geplant sowie je ein Raum "Vorplatz" (mit Treppenhaus und Lift). Auf der Ebene 04 ist eine 3-1/2-Zimmerwohnung (Attikawohnung; 115.6 m<sup>2</sup>) projiziert mit zwei zu-

gehörigen Terrassenflächen von 80.7 m<sup>2</sup> (Nordbereich) bzw. 32.2 m<sup>2</sup> (Südbereich).

**2.1** Die Beschwerdeführer beanstanden zunächst, der Gemeinderat sei zu Unrecht nicht auf die Einsprache des Beschwerdeführers Ziff. 10 eingetreten. Dieser sei auch zur vorliegenden Beschwerde legitimiert.

**2.1.1** Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum umstrittenen Bauvorhaben. Sie wird bei Nachbarn, die in einer Distanz bis zu 100 m von einem Bauprojekt wohnen, regelmässig bejaht. Es handelt sich bei dieser Entfernung allerdings nicht um einen verbindlichen Wert; vielmehr ist die Beschwerdelegitimation auch für weiter entfernt lebende Personen zu bejahen, sofern sie mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit von Immissionen der projektierten Anlage betroffen sein werden (BGE 136 II 281 Erw. 2.3; Bundesgerichtsurteile 1C\_346/2011 vom 1.2.2012 Erw. 2.3 und 2.4, in: URP 2012 692; 1C\_198/2012 vom 26.11.2012; z.B. Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungs-, Licht- oder andere Einwirkungen, vgl. Aemisegger/Haag, Kommentar RPG, Art. 33 Rz. 39; R. Wiederkehr, Die materielle Beschwer von Nachbarinnen und Nachbarn sowie von Immissionsbetroffenen, in: ZBI 2015 S. 347 ff.).

**2.1.2** Der Gemeinderat hat dargelegt, dass sich die Liegenschaft des Beschwerdeführers Ziff. 10 an der S.\_\_\_\_\_ -strasse rund 180 m von der Bauliegenschaft entfernt befindet. Es sei nicht erkennbar, weshalb im westlichen Bereich der S.\_\_\_\_\_ -strasse durch das Bauvorhaben ein Mehrverkehr erzeugt werden soll. Die Zu- und Wegfahrt zum Baugrundstück könne ohne Inanspruchnahme dieses Strassenstücks erfolgen.

Diese Beurteilung ist zu bestätigen. Die Sachverhaltsfeststellung (Distanz; Lage der Liegenschaft des Beschwerdeführers Ziff. 10) des Gemeinderates lässt sich anhand des webGIS überprüfen. Zwischen der Bauliegenschaft und dem Grundstück des Beschwerdeführers Ziff. 10 befinden sich überdies zahlreiche andere Liegenschaften. Die vier geplanten Wohnungen werden nicht zu einem derartigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der S.\_\_\_\_\_ -strasse führen, dass der Beschwerdeführer hiervon betroffen sein sollte; namentlich kann die geltend gemachte Blockade der S.\_\_\_\_\_ -strasse (Beschwerde S. 6 Rz. 10) angesichts der von den insgesamt zehn Parkplätzen (zusätzlich ein Besucherparkplatz) ausgehenden Verkehrsbewegungen ohne weiteres ausgeschlossen werden. Die Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers Ziff. 10 zu bejahen bedeutete, im konkreten Fall eine Popularbeschwerde zuzulassen.

Im Übrigen genügt es gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wenn mindestens eine der beschwerdeführenden Personen legitimiert ist (vgl. Bundesgerichtsurteile 2C\_736/2019 vom 19.11.2019 Erw. 2.1; 1A.115/1998 vom 7.9.1998 Erw. 2 [ZBI 101/2000 S. 83 ff., S. 85]; BGE 136 II 281 Erw. 2.5.4). Ist dies der Fall, kann die Legitimation weiterer Beschwerde führender Personen offen gelassen werden. Abgesehen davon hätte die Bejahung der Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers Ziff. 10 keine andere Beurteilung zur Folge.

## **2.2. Die Beschwerdeführer beantragen einen Augenschein.**

**2.2.1** Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 Erw. 7.2 m.H.a. Plüss, in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67 m.H.; VGE III 2012 51 vom 23.5.2012 Erw. 3.2; VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 1.2 mit Hinweisen; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2 mit Hinweisen).

**2.2.2** Der Sachverhalt ist vorliegend zum einen mit den aktenkundigen Plänen, Fotos und weiteren Unterlagen dokumentiert (vgl. Erw. 1.1 f.; zutreffend auch: angefocht. GRB Erw. 7.13). Zum andern vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel zur Beurteilung der Streitsache einen rechtsgenügenden Einblick in die örtliche Struktur, die Umgebung und auch die Situierung des Bauvorhabens (webGIS; Google Earth; Google Street View; vgl. Bundesgerichtsurteile 1C\_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 5.2; 1C\_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.S. P. c. GR Schwyz betr. Eruierung des gewachsenen Terrains]). Soweit im Folgenden (im Wesentlichen) Rechtsfragen zu klären sind, hilft ein Augenschein nicht weiter.

**2.3** Die Beschwerdegegnerin führt aus, dem angefochtenen GRB vom 17. Juni 2019 sei bereits ein Baubewilligungs- und Beschwerdeverfahren vorausgegangen. Sowohl die Rüge der ungenügenden Erschliessung, der fehlenden Staffellung als auch betreffend Feststellung des gewachsenen Bodens seien mit RRB Nr. 116/2019 vom 12. Februar 2019 nicht geschützt worden. Es dürfe "faktisch von einer 'res iudicata' gesprochen werden". Sie erachtet die entsprechenden "Erwägungen" des Regierungsrats im RRB Nr. 116/2019 als rechtskräftig (Vernehmlassung vom 3.9.2019 S. 3 Ziff. II.3, S. 4 f. Ziff. III.A).

**2.3.1** Der Beschwerdegegnerin ist insofern zuzustimmen, als sie vorbringt, der Regierungsrat habe sich mit RRB Nr. 116/2019 bereits mit den (vor Verwaltungsgericht erneut) vorgetragenen Rügen betreffend ungenügende Erschlies-

sung (Erw. 3), fehlende Staffelung (Erw. 5) als auch den gewachsenen Boden (Erw. 4) auseinandergesetzt und diese Rügen als unbegründet beurteilt (vgl. Erw. 3.1 hiernach). Einer Überprüfung dieser Rügen vor Verwaltungsgericht steht indes nichts entgegen.

**2.3.2** Rückweisungsentscheide sind für das weitere Verfahren grundsätzlich verbindlich, und zwar sowohl für die Instanz, an welche die Sache zurückgewiesen wird, als auch im zweiten Umgang für die Behörde (oder das Gericht), welche den Rückweisungsentscheid erlassen hat (vgl. VGE III 2014 228 vom 25.3.2015 Erw. 2.1.2 mit Hinweisen; vgl. BGE 135 III 334 Erw. 2; Heimgartner/Wiprächtiger, Basler Kommentar BGG, 2. Aufl. 2011, Art. 61 Rz. 26-28). Wie es sich vorliegend mit dieser Bindungswirkung des Regierungsrates an seine Beurteilung im Rückweisungsentscheid verhält, ist vorliegend angesichts der Sprungbeschwerde ans Verwaltungsgericht irrelevant und nicht weiter zu prüfen. Das Verwaltungsgericht ist jedenfalls nicht an die Erwägungen des Regierungsrats gebunden.

**3.1** Mit RRB Nr. 116/2019 vom 12. Februar 2019 (Vi-act. II/B11 = Bg-act. 1) erkannte der Regierungsrat im Wesentlichen und sinngemäss, dass das Grundstück KTN 001 genügend erschlossen und die Verkehrssicherheit nicht gefährdet sei (Erw. 3.7). Die Beschwerdegegnerin habe zu Recht auf das heute bestehende Terrain als gewachsenes Terrain abgestellt (Erw. 4.2). Es würden sich auch keine Anhaltspunkte ergeben, dass das gewachsene Terrain in den Plänen falsch eingezeichnet worden sei, weshalb dieses für die Berechnung der Gebäudehöhe massgebend sei (Erw. 4.3). Die Ebenen 00 und 01 würden einen deutlich grösseren Grundriss als die darüber liegenden Ebenen 02 - 04 aufweisen. Die Rückversetzung der oberen drei Stockwerke betrage 5 m, was deutlich ersichtlich sei. Die unteren Ebenen 00 und 01 würden als eigenständiger Baukörper in Erscheinung treten (Erw. 5.1). Demgegenüber lasse sich auf den Ebenen 02 - 04 keine Staffelung erkennen, wohingegen die Beschwerdegegnerin vermutlich den südlich gelegenen Teil dieser Ebenen ebenfalls als eigener Gebäudeteil behandle. Das ausgemittelte Terrain an der Westfassade für den Baukörper auf den Ebenen 02 - 04 hätte bestimmt werden müssen. Die Gebäudehöhe an dieser Stelle sowie der hiervon abhängige Grenzabstand könnten nicht überprüft werden (Erw. 5.2). Das Baugesuch sei entsprechend zu ergänzen (Erw. 5.5). Die Dachaufbauten würden auf der West- und Ostseite, welche die Längsseiten darstellten, je nur einen Drittel der gesamten Attikageschossfassade ausmachen, weshalb sie bei der Ermittlung der Gebäudehöhen nicht berücksichtigt würden. Die 45°-Linie sei mit dem geplanten Attikageschoss eingehalten (Erw. 5.4). "Im Sinne einer nicht abschliessenden Beurteilung" (vgl. Erw. 6) hielt der Regierungsrat im Übrigen was folgt fest: Ein detailliertes Konzept der Baustellenerschlies-

sung müsse erst im Rahmen der nachgelagerten Baufreigabe eingereicht werden (Erw. 7). Das Geschoss 04 stelle ein Attikageschoss dar (Erw. 8.1). Anhand der Akten sei eine Überprüfung der Berechnung für die Flächen von 171 m<sup>2</sup> (Wohnen) bzw. 173.3 m<sup>2</sup> (Fläche nicht zu Wohnzwecken) auf der Ebene 01 nicht möglich, weshalb die Baugesuchsunterlagen demgemäss mit überprüfbaren Berechnungen und detailliert vermassten Plänen des Geschosses 01 zu versehen seien (Erw. 8.2, 8.4).

**3.2** Nach Prüfung der aufgrund des regierungsrätlichen Rückweisungsentscheids eingereichten Plannachweise zur Gebäudehöhe, der Grenzabstände sowie der Flächenanteile (vgl. vorstehend Ingress lit. E) hielt der Gemeinderat fest, das Projekt sei nicht geändert worden (angefocht. GRB Sachverhalt lit. M.). Die Ausbaubreite der S. \_\_\_\_\_-strasse von ca. 5.7 m und des Trottoirs von ca. 1.95 m bis zur Abzweigung zur Zufahrt (KTN 002) zur Bauliegenschaft erweise sich als hinreichend. Die Zufahrt ab der S. \_\_\_\_\_-strasse ab KTN 002 sei als Hofzufahrt zu beurteilen und habe keinen besonderen Anforderungen zu entsprechen. Die verfügbare Breite von 3 m entspreche jedoch den Vorgaben gemäss Anhang zum Baureglement (Erw. 1.1). Die S. \_\_\_\_\_-strasse sei der Öffentlichkeit gewidmet und für KTN 002 könne dem Grundbuch ein Fuss- und Fahrwegrecht entnommen werden. Das Grundstück sei "unter Auflage" (betr. Durchleitungsrechte) hinreichend erschlossen (Erw. 1.2). Mit der klaren Formulierung der Fassaden und der Gebäudeecken erscheine ein stattliches und gut proportioniertes Wohnhaus mit Flachdach; die gute Gesamtwirkung werde erkannt (Erw. 2). Das geplante Dachgeschoss gelte als solches und sei ausnützungsfrei (Erw. 3.1 [in fine]). Das Bauvorhaben weise mit den Ebenen 02 und 03 zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss (Ebene 04) sowie zwei Untergeschosse (Ebenen 00 und 01) auf, weshalb die Vorgaben der Zone W2 eingehalten seien (Erw. 3.2). Die Höhenangaben des Terrains in den Planunterlagen, aufgenommen durch einen Geometer, erschienen korrekt (Erw. 3.3). Die maximale Gebäudehöhe, gemessen an der Tal- bzw. Südfassade, halte das zulässige Mass deutlich ein und die weiteren Gebäudehöhen, insbesondere auch jene der im Verwaltungsbeschwerdeverfahren umstrittenen Westfassade, würden ebenfalls eingehalten (Erw. 3.4). Die Vorgaben zu den Firsthöhen (Erw. 3.5), zu der Gebäudelänge (Erw. 3.6), zum grossen und zum kleinen Grenzabstand (Erw. 3.7 f.) seien eingehalten. Ebenso seien allseitig die Gebäudeabstände eingehalten (Erw. 3.9). Die Ebene 00 halte den Grenzabstand als unterirdische Baute deutlich ein und auch die Ausnützungsziffer von 0.45 in der Zone W2 sei mit einer Bruttogeschossflächen-Reserve von 9.6 m<sup>2</sup> eingehalten (Erw. 3.10 f.). Sodann erachtete der Gemeinderat die 12 geplanten Parkplätze als hinreichend und mit der Fläche im östlichen Grundstücksbereich im Umfang von 184.8 m<sup>2</sup> den Nachweis geeig-

meter Flächen für Kinderspielplätze und Erholungsflächen als erbracht (Erw. 4.1 f.).

Zur Einsprache wurde u.a. sinngemäss ausgeführt, dass das heutige Terrain seit mindestens 48 Jahren bestehe, die Aufnahmen zudem plausibel seien und die Plandarstellung nachvollziehbar und korrekt erscheine. Die Gebäude- und Firsthöhenermittlung habe zweifelsfrei vorgenommen werden können (Erw. 7.1). Das Projekt weise eine eindeutige höhenmässige Staffelung auf. Es handle sich um zwei Untergeschosse mit flächenmässig grösserer Ausdehnung, gefolgt von den Vollgeschossen, welche zurückspringen und einen eigenen Körper darstellen würden. Für den tieferen Gebäudekörper werde der Mindestgrenzabstand korrekt ausgewiesen, was auch für den höheren Hauptkörper gelte (Erw. 7.2). Die Brüstung im Attika sei der Gebäudehöhe beigemessen worden, weshalb sie auch abstandsrelevant sei, zumal die Brüstung die massgebende Fassade bilde. Die Rückversetzung für das Attika ab Oberkant der Brüstung sei korrekt bemessen worden: Das geplante Attikageschoss sei ein Dachgeschoss und von der Gebäudehöhenbemessung befreit (Erw. 7.3). Die Einhaltung der Grenzabstände sei ausgewiesen. Die längeren Gebäudeseiten (Hauptfassaden) seien die Ost- und Westfassaden, wobei die Ostfassade nach Süden geneigt sei, weshalb bei ihr der grosse Grenzabstand bemessen werden könne. Demgegenüber sei die Südfassade kürzer und das Wohnen sei nicht auf diese Seite orientiert (Erw. 7.4). Der fehlende Grenzabstand werde von KTN 002 übernommen bzw. der Gebäudeabstand sei eingehalten (Erw. 7.5). Die Erschliessung der Baute führe über eine private Wegverbindung ab der S. \_\_\_\_\_-strasse. Es handle sich dabei um einen Weg bzw. um einen privaten Zugang und nicht um eine Strasse im Sinne der Strassengesetzgebung. Die Zufahrt verlaufe gerade und die Sicht sei uneingeschränkt, sodass ein entgegenkommendes Fahrzeug frühzeitig erkannt werden könne. In der Gesamtbetrachtung sei unter Hinweis auf Anhang D des Baureglements der Gemeinde Freienbach vom 28. November 1993 (BauR; letztmals revidiert am 10.2.2019) festzustellen, dass die Zufahrt zum Baugrundstück hinreichend sei. Die Durchsetzung von privaten Fahrweg- oder Zugangsrechten sei auf den Zivilweg zu verweisen. Da das Baugrundstück, welches ausreichend Platz für die Baustelleneinrichtung biete, hinreichend erschlossen sei, könne davon ausgegangen werden, dass die Realisierung der Baute über den Zufahrtsweg bzw. die Baustellenzufahrt sichergestellt werden könne. Es werde auftragsgemäss sichergestellt, dass die Bauinstallationspläne vor Baubeginn eingereicht würden (Erw. 7.6). Der Abstand zur S. \_\_\_\_\_-strasse betrage 30 m. Ein Lärmschutznachweis werde nicht verlangt. Die Wärmepumpe für die Erdsonden werde im Technikraum installiert. Emissionen, ausgehend von einem solchen Gerät, seien nicht bekannt (Erw. 7.7). Da vier Wohneinheiten geplant seien, sei

die Fläche der Hauszufahrt nicht von der anrechenbaren Landfläche abzuziehen. Die Ausnützungsziffer werde eingehalten und die Rüge der mangelhaften Einordnung gehe fehl (Erw. 7.10 f.).

**4.1** Mit Beschwerde vom 15. Juli 2019 rügen die Beschwerdeführer zunächst, dass eine Fahrbahnbreite von 3 m mit ausgewiesenen 2.65 m unterschritten werde. Aufgrund der Nichteinhaltung der Mindestanforderungen der Richtlinien im Anhang D zum BauR sei die geplante Zufahrt technisch unzureichend, nicht verkehrssicher und folglich nicht als hinreichend zu qualifizieren (S. 12 Rz. 26). Ein Abweichen von den baureglementarischen Richtlinien rechtfertige sich nicht und sei auch nicht erforderlich (S. 12 f. Rz. 29). Indem der Gemeinderat von den Richtlinien abgewichen sei, habe er das Gleichheitsgebot verletzt (S. 14 Rz. 32). Der Hinweis des Regierungsrats (vgl. RRB Nr. 116/2019 Erw. 3.4), wonach umstritten sei, ob die Richtlinie in Anhang D zum BauR überhaupt eine Strassenbreite von 3 m vorschreiben soll, gehe fehl; eine Fahrbahnbreite von 1.8 m sei für eine Hauszufahrt viel zu gering (S. 14 Rz. 33). Ferner bestreiten die Beschwerdeführer, dass die "vorliegende Zufahrt" als Grundstückszufahrt i.S. der VSS-Norm 640 050 zu qualifizieren sei; einschlägig seien die VSS-Normen 640 045 und 640 201, deren Anforderungen die streitgegenständliche Zufahrt nicht genüge. Falls die VSS-Norm 640 050 massgeblich sein sollte, erfülle die Zufahrt auch diese Anforderungen nicht (S. 15 f. Rz. 34 ff.).

Sodann sei die Zufahrt nicht verkehrssicher, weil i) die Zufahrt über den Garagenvorplatz der Beschwerdeführer, welche rückwärts aus den Garagen fahren würden, führe und auf dem Garagenvorplatz oft Fahrzeuge parkierten (S. 16 Rz. 39 f.), ii) spielende Kinder auf dem Kinderspielplatz direkt neben der Zufahrtsstrasse durch den Mehrverkehr gefährdet würden (S. 19 Rz. 42), iii) sich direkt an der Zufahrt bei der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück der Hauseingang, eine Treppe sowie der Waren- und Gehbehindertenlift befinde (S. 20 Rz. 43), iv) die Zufahrtsstrasse vom Q. \_\_\_\_\_-weg, der namentlich häufig von Schulkindern genutzt werde, durchquert werde und die entsprechende Kreuzung unübersichtlich sei (S. 22 Rz. 44), v) der Vorplatz auf KTN 001 die Anforderungen an einen Wendeplatz nicht erfülle, ein Wenden darauf unmöglich sei und Fahrzeuge wie z.B. jene der Post oder der Krankenwagen rückwärts, was gemäss Art. 17 VRV verboten sei, über KTN 002 auf die S. \_\_\_\_\_-strasse fahren müssten (S. 23 Rz. 45), vi) zwischen dem Baugrundstück und der S. \_\_\_\_\_-strasse über eine Strecke von 40 m keine rechtlich gesicherte Ausweichstelle bestehe, das Fuss- und Fahrwegrecht auf 3 m beschränkt sei und ein Kreuzen auf dem Garagenvorplatz weder möglich noch zulässig sei (S. 11. Rz. 24 und S. 23 f. Rz. 46), vii) und weil die Zufahrt entgegen der Auffassung des Regierungsrats nicht ge-

radlinig über KTN 002 führe (S. 24 Rz. 47). Das Baugrundstück grenze an die S.\_\_\_\_\_ -strasse und wäre für die Erschliessung nicht auf eine Zufahrt über KTN 002 angewiesen (S. 13 f. Rz. 30 f.) - die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihr Grundstück direkt ab der S.\_\_\_\_\_ -strasse zu erschliessen, wie dies seit jeher der Fall sei (S. 25 Rz. 50).

**4.2.1** Land ist erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22.6.1979; vgl. § 37 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Das Gemeinwesen hat die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen (Art. 19 Abs. 2 erster Teilsatz RPG). Voraussetzung einer (Bau-)Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und b RPG; vgl. § 53 PBG). In Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG wird der Erschliessungsbegriff von Art. 19 Abs. 1 RPG wieder aufgenommen (Ruch, Kommentar RPG, Art. 22 N 83). Der Begriff der Erschliessung ist grundsätzlich ein Begriff des Bundesrechts; die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich im Einzelnen indes aus dem kantonalen Recht (BGE 123 II 337 Erw. 5.b).

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

**4.2.3** Art. 8 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 28. November 1993 bestimmt, dass Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen. Die Baureife ist gegeben, wenn unter anderem eine hinreichende Zufahrt vorhanden ist und in der Regel bis Baubeginn die Strasse mit der Tragschicht erstellt ist (lit. a). Soweit die Benützung privater Erschliessungsanlagen erforderlich ist, muss sich der Bauherr mit dem Baugesuch über die erforderlichen Benützungsrechte ausweisen (Art. 8 Abs. 2 BauR). Über die Breite von Verkehrs- und Trottoirflächen kann der Gemeinderat namentlich aufgrund der bisherigen Erfahrungen, der zu erwartenden Verkehrsbelastung, der topografischen Verhältnisse Richtlinien erlassen (siehe Anhang D) (Art. 9 Abs. 3 BauR). In Anhang D ("Richtlinien für Strassenbreiten") wird für alle Zonen bis 40 Personenwagen (PW) eine Fahrbahnbreite von 3.00 m (kein Trottoir), bis 80 PW von 4.50 m (kein Trottoir), und für Wohnzonen bis 300 PW von 4.50 m zuzüglich ein Trottoir von 1.80 m

vorgesehen. Die Anzahl PW entspricht der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze gemäss Art. 19 BauR. Für "Wege für bauliche Erschliessung" ist eine Fahrbahnbreite von 1.80 m (kein Trottoir) vorgesehen.

**4.2.4** Richtlinien haben im Wesentlichen Richtschnur- bzw. Leitplankencharakter. Es geht dabei insbesondere darum, eine rechtsgleiche Praxis sicherzustellen, bzw. es soll nicht ohne triftige Gründe von einer einheitlichen Praxis abgewichen werden. Solche Richtlinien dispensieren indessen die zuständigen Behörden nicht davon, das Gesetzesrecht dem Einzelfall angepasst anzuwenden (vgl. VGE 879/06 vom 26.9.2006 Erw. 3.3; VGE 855/06 vom 29.8.2006 Erw. 4.2 mit Hinweisen, u.a. auf Bundesgerichtsurteil 2A.365/2002 vom 1.10.2002 i.S. St. Erw. 3.2; BGE 141 V Erw. 2.2 f.; BGE 140 V 41 Erw. 6.4.1 u. 6.4.2.1). Diese Rechtsprechung hat das Verwaltungsgericht mit VGE III 2007 111 vom 29. August 2007 auch auf die Richtlinie im Anhang D angewendet. In dieser Entscheidung hat das Verwaltungsgericht eine Abweichung von diesen Richtlinien in Teilbereichen eines Strassenbauprojekts als begründet erachtet (Erw. 3.4). Betroffen war ein Einzugsgebiet mit einem Abstellplatzbedarf von rund 110 Abstellplätzen, wobei die Strassenbreite teils nur 3 m statt 4.5 m gemäss den Richtlinien betrug (vgl. auch VGE III 2017 1 vom 24.7.2017 Erw. 3.5.2).

Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die Schweizer Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) heranzuziehen, bei welchen es sich ebenfalls nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien handelt, und die entsprechend ebenfalls nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden dürfen (VGE III 2018 223 vom 24.4.2019 Erw. 3.2.2; VGE III 2017 68 vom 27.9.2017 Erw. 4.2.3). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Eine Abweichung von den Richtwerten der VSS-Norm kann mithin aufgrund der örtlichen Begebenheiten gerechtfertigt sein. Bei deren Beurteilung steht den zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (Bundesgerichtsurteile 1C\_597/2014 vom 1.7.2015 Erw. 4.1 [Rotenfluebahn]; 1C\_667/2017 vom 18.6.2018 i.S. W. vs. Gemeinderat Arth Erw. 2.1, je mit Hinweisen). Von motorisierten Verkehrsteilnehmern kann zudem eine vorsichtige Fahrweise erwartet und vorausgesetzt werden (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_275/2017 vom 18.1.2018 i.S. A. vs. Bezirksrat Küsnacht Erw. 2.4.1).

**4.3** Gemäss den Feststellungen des Gemeinderates in der Baubewilligung (S. 13 Erw. 7.6; so auch schon in der Baubewilligung vom 28.3.2018 S. 11 Erw. 7.6 [Vi-act. II/B1a]) reduziert sich auf dem Grundstück KTN 002 die Breite der Zufahrt auf einer Länge von ca. 10 m auf eine Breite von ca. 2.65 m. Es handle sich um

einen Weg bzw. um einen privaten Zugang und nicht um eine Strasse im Sinne der Strassengesetzgebung. Unter Beachtung von Anhang D BauR, wonach für die bauliche Erschliessung Wege von 1.8 m Breite genügen, erweise sich die Zufahrt als hinreichend. Der Regierungsrat hielt im RRB Nr. 116/2019 Erw. 3.4 fest, auf dem Baugrundstück seien 11 Abstellplätze geplant und es sei entsprechend mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das "Wegstück", welches mit 2.65 m nicht ganz 3 m breit sei, sei nur etwa 16 m lang. Die vorliegende Abweichung von Anhang D BauR mit dem 2.65 m breiten Zufahrtsweg sei nicht zu beanstanden, zumal umstritten sei, ob die Richtlinien vorliegend überhaupt eine Breite von 3 m für die Zufahrt vorschreiben würden, da es sich nach gemeinderätlicher Auffassung bei der Hauszufahrt um einen "Weg für bauliche Erschliessung" gemäss Anhang D BauR handle, der nur eine Breite von 1.8 m einzuhalten habe.

**4.4** Es ist unbestritten, dass mit der geplanten - indes bereits heute bestehenden Zufahrt - die Breite von 3 m teilweise unterschritten wird. Es ist indes der überzeugenden regierungsrätlichen Auffassung beizupflichten (RRB Nr. 116/2019 vom 12.2.2019 Erw. 3.4 f.), dass vorliegend abweichend von den erwähnten Richtlinien geringere Masse akzeptiert werden können. Hierfür spricht im Wesentlichen, dass es sich beim fraglichen 2.65 m breiten Abschnitt nur um einen Teilbereich der Erschliessung handelt. In dieser Breite verläuft die Zufahrt auf dem Grundstück KTN 002 auf einer Länge von gerade gut 10 m und ab dem Q. \_\_\_\_\_-weg auf dem Baugrundstück bis zur Einfahrt in die Autoabstellhalle auf einer vergleichbaren Distanz. Wie der Regierungsrat zu Recht festhält (vgl. auch Vernehmlassung der Beschwerdegegenerin S. 8 Ziff. 7) - und was sich aufgrund der Planunterlagen auch leicht verifizieren lässt -, verläuft dieser Teilbereich gerade und erweist sich als übersichtlich. Des Weiteren endet die Zufahrt auf dem geplanten Vorplatz bzw. der Einfahrt in die Autoabstellhalle auf KTN 001. Es ist daher grundsätzlich einzig mit dem Verkehr zu rechnen, welcher von den Bewohnern des geplanten Mehrfamilienhauses (11 Parkplätze) generiert wird. Es ist mithin nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanzen in Würdigung der konkreten Situation die geplante Verkehrserschliessung als rechtsgenügend qualifiziert haben. Nicht eigens zu erwähnen ist, dass Art. 26 Abs. 1 SVG jedermann verpflichtet sich im Verkehr so zu verhalten, dass er andere in der ordnungsgemässen Benützung der Strasse weder behindert noch gefährdet; dabei ist besondere Vorsicht gegenüber Kindern, Gebrechlichen und alten Leuten geboten. Hinsichtlich der Geschwindigkeit im Speziellen gilt das Gebot, dass sie stets den Umständen anzupassen ist, namentlich den Strassen-, Verkehrs- und Sichtverhältnissen (Art. 32 Abs. 1 SVG). Angesichts der geschilderten konkreten Situation ist leicht ersichtlich, dass sich Verkehrsbewegungen auf dem fraglichen

Wegstück so oder anders nur in einem (situationsadäquaten) Schrittempo abwickeln können, zumal die zukünftigen Bewohner des geplanten Mehrfamilienhauses mit der konkreten Situation vertraut sein werden. Insofern wirkt sich die konkrete Situation positiv auf die Verkehrssicherheit aus (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_273/2014 vom 13.11.2014 Erw. 4.3.4 [i.S. A.]). Wie rege die Frequentierung des Klosterweges durch Fussgänger verschiedener Altersklassen effektiv ist, hat keinen Einfluss auf die Beurteilung und muss nicht näher geprüft werden. Das Gleiche gilt auch für die Nutzung des Spielplatzes auf KTN 002 wie auch die Nutzung des Hauseinganges, der Treppe sowie des Waren- und Gehbehindertentliftes auf KTN 002 (vgl. Beschwerde S. 20 Ziff. 43).

Für Kreuzungs- und Wendemöglichkeit(en) steht im Bereich der Bauliegenschaft KTN 001 (selbst bzw. gerade nach der Realisierung der Neubaute) hinreichend Raum zur Verfügung, wie sich aus den Planunterlagen einerseits (vgl. Plan "Grundrisse" Mst. 1:100 vom 3.11.2017, in: Vi-act. II/B6) sowie aus den Fotomontagen andererseits ablesen lässt (Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 12; vgl. auch RRB Nr. 116/2019 Erw. 3.5; Vernehmlassung des Gemeinderats S. 4 Ziff. 2).

Inwieweit das Gleichbehandlungsgebot verletzt sein sollte, weil die Vorinstanzen nicht auf die Einhaltung der in Anhang lit. D BauR vorgesehenen Breite von 3 m pochten, ist nicht ersichtlich; die diesbezügliche Rüge wird von den Beschwerdeführern auch nur allgemein formuliert und soweit ersichtlich nicht weiter substantiiert (vgl. Beschwerde S. 12 Rz. 27, S. 14 Rz. 32).

**4.5** Aufgrund des aktenkundigen Dienstbarkeitsvertrags (in: Vi-act. I [= Beilage 6 zur Einsprache vom 11.1.2018]) ist erstellt, dass zu Gunsten des Baugrundstückes KTN 001 ein dauerndes und unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten KTN 002 besteht, womit die Erschliessung von Westen her ab der S. \_\_\_\_\_-strasse rechtlich grundsätzlich gesichert ist. Soweit die Beschwerdeführer verschiedene Verletzungen von Servituten geltend machen, ist darauf hinzuweisen, dass nachbarrechtliche Streitigkeiten über den Umfang bzw. die Schranken privater Rechte in erster Linie auf dem Zivilrechtsweg auszutragen sind. Einer öffentlich-rechtlichen Baubewilligung stehen sie in aller Regel nur dann im Wege, wenn der Verstoss eindeutig ist. (Bundesgerichtsurteil 1C\_124/2016 vom 7.7.2016 Erw. 3.3.2). Dies kann vorliegend nicht gesagt werden. Einerseits wird die Bauliegenschaft schon seit Jahren über das Nachbargrundstück KTN 002 erschlossen; andererseits ist die Annahme berechtigt, dass ein Wegrecht auch den Begegnungsfall zweier Fahrzeuge vorsieht und einem Kreuzen grundsätzlich nicht entgegensteht. Letztlich wäre diese Frage indes wie gesagt nicht im vorliegenden Verfahren zu klären. Das Gleiche gilt hinsichtlich

der allfälligen Frage, ob mit dem Wegrecht auch eine Nutzungsintensivierung abgedeckt ist, sofern eine solche allenfalls eintreten sollte. An der Nutzung zu Wohnzwecken, wofür das Wegrecht laut Dienstbarkeitsvertrag vorgesehen ist, ändert sich nichts.

**4.6** Allein der Umstand, dass die Zufahrt zu KTN 001 ab der S. \_\_\_\_\_-strasse zunächst über ein weiteres Grundstück (KTN 002) führt, hat nicht zur Folge, dass nicht mehr von einer Grundstückszufahrt i.S. der VSS-Norm 640 050 gesprochen werden könnte. Von einer Zufahrt "im Gemeingebrauch" kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Im VGE III 2011 87 vom 18. August 2011 (Erw. 4.3; vgl. VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 Erw. 2.1.2) hat das Verwaltungsgericht den vom Regierungsrat aufgestellten Grundsatz, dass eine rein private Zufahrt, die nur von einigen wenigen, ganz bestimmten Berechtigten benutzt werden darf, als Hauszufahrt angesehen werden kann, grundsätzlich als sachgerecht und praktikabel gewürdigt. Nicht anders verhält es sich vorliegend, auch wenn die bestehende Baute durch einen Neubau mit vier Wohnungen ersetzt wird. Auch gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können einerseits private Hauszufahrten durchaus mehrere Liegenschaften erschliessen, andererseits kann eine Liegenschaft auch über zwei Hauszufahrten verfügen, ohne dass diese Zufahrten ihre Qualifikation als Hauszufahrt verlieren (vgl. Bundesgerichts-urteil 1C\_667/2017 vom 18.6.2018 i.S. W. vs. Gemeinderat Arth Erw. 6.4 und 7). An der Qualifizierung als private Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück ändert vorliegend auch die Querung des (öffentlichen) Q. \_\_\_\_\_-wegs nichts und die Tatsache, dass gelegentlich Fussgänger via den schmalen Q. \_\_\_\_\_-weg die Zufahrt überqueren. Die gegenteilige Auffassung würde konsequenterweise bedeuten, dass die gesamten Grundstücke, über welche der Q. \_\_\_\_\_-weg führt, nicht mehr privat, sondern "als öffentlich zu qualifizieren" (vgl. Beschwerde S. 15 Rz. 35) wären, was offensichtlich nicht haltbar wäre.

**4.7** Nachdem die geplante Erschliessung über KTN 002 nicht zu beanstanden ist, steht eine direkte, befahrbare und neu zu erstellende Erschliessung des Mehrfamilienhauses ab der S. \_\_\_\_\_-strasse über den schmalen nördlichen Grundstücksteil von KTN 001 nicht (mehr) zur Diskussion. Ein solche Neuer-schliessung bei bestehender dienstbarkeitsvertraglich gesicherter Erschliessung wäre grundsätzlich auch nicht mit dem in Art. 1 Abs. 1 RPG verankerten Grund-satz der haushälterischen Bodennutzung und dem Anliegen nach innerer Ver-dichtung der Bauzonen (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG) zu vereinbaren.

**5.** Die Beschwerdeführer bringen vor, das sichtbare Bauvolumen trete als einheitliche Baute (bzw. als 5-geschossiger Kubus, vgl. Stellungnahme vom

5.11.2019 S. 11 Rz. 31) in Erscheinung, weshalb es nicht als gestaffelt qualifiziert werden könne, was dazu führe, dass die Gebäudehöhe überschritten und der Bauabschlag die Folge sei. Sodann bewirke der Vorsprung für die Beschwerdeführer keine Abschwächung des Eindrucks der einheitlichen Gebäudefront, sondern vielmehr eine Verschärfung des optischen Eindrucks sowie der Immissionen, zumal die Beschwerdegegner bereits von einem Hangzuschlag profitierten (S. 27 f. Rz. 54 f.).

**5.1** Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 25 Abs. 1 BauR). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG; Art. 31 Abs. 2 BauR). Nicht berücksichtigt werden unter anderem Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG; vgl. Art. 31 Abs. 3 lit. c PBG). Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG; vgl. Art. 31 Abs. 5 BauR). Bei Bauten in Hanglagen darf die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe auf der talseitigen Fassade je Prozent Hangneigung (gemessen in Gebäudemitte) um 7 cm bis max. 2 m erhöht werden (Art. 31 Abs. 7 BauR). Bei in der Höhe zurückgestaffelten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet. Kommt eine Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den Grenzabstand (Art. 25 Abs. 2 letzter Satz BauR). In der W2 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7 m, eine maximale Firsthöhe von 10 m, ein kleiner Grenzabstand von 60% der Gebäudehöhe, ein grosser Grenzabstand von 100% der Gebäudehöhe, jeweils aber mindestens 4 m (Art. 37 Abs. 3 BauR, Art. 25 Abs. 3 BauR, Anhang A BauR).

**5.2** Der Gemeinderat hat die zulässige Gebäudehöhe an der Talfassade (Nordfassade) unter Berücksichtigung einer Neigung von 15.5% (Erhöhung um 1.085 m) implizit auf 8.085 m ermittelt. Die maximalen (oberen) Gebäudehöhen betragen 7.42 m an der Nordfassade, 6.86 m an der Ostfassade, 5.31 m an der

Südfassade und 6.87 m an der Westfassade (vgl. angefochtener GRB S. 7 f. Erw. 3.4; vgl. Plan-Nr. 1615-05 " Fassaden I Schnitt" vom 3.11.2017 für die Nord-, Süd- und Ostfassaden [Vi-act. II/B6] bzw. Pläne "Westfassade" und "Westfassade [gew. Terrain vordere Fassadenflucht], je vom 12.4.2019 [Vi-act. II/Anhang] für die Westfassade) und wahren somit die gesetzlich zulässigen Maximalhöhen von 8.085 m (Nord-/Talfassade) bzw. 7 m (Süd-, West- und Ostfassaden).

**5.3** Das Gesetz verlangt in § 60 Abs. 5 PBG (und Art. 31 Abs. 5 BauR) nur, dass sich bei einer in der Höhe gestaffelten Baute ein oder mehrere Baukörper voneinander abgrenzen lassen. Abgrenzungskriterien für diese einzelnen Baukörper werden nicht normiert. Die Annahme und Beurteilung einer Staffelung in der Höhe ist in der Regel unproblematisch bei Gebäudeensembles wie Terrassenhäuser oder Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind (Reihenhäuser) und deren jeweils eigenständige Einheiten unterschiedliche Höhen aufweisen (vgl. Erläuterungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] vom 22.9.2005, Stand 3.9.2013 S. 9 und S. 12; Anhang 2 mit Fig. 6.1 zur IVHB). Indes bleibt die Staffelung in der Höhe von Gesetzes wegen nicht auf solche (bereits im Grundriss gestaffelte) Gebäudekomplexe beschränkt. Vielmehr können auch anderweitig in der Höhe gestaffelte Gebäudeeinheiten unter § 60 Abs. 5 PBG (und Art. 31 Abs. 5 BauR) fallen.

**5.4.1** Das Verwaltungsgericht fasste in VGE III 2017 226 vom 30. Mai 2018 Erw. 4.4.5 (= EGV-SZ 2018 B.2) seine (spärliche) Rechtsprechung zu in der Höhe gestaffelten Bauten zusammen. Demgemäss besteht keine kantonale Praxis, wonach lediglich bei einer Rückversetzung von mindestens 3 m von einem gestaffelten Baukörper gesprochen werden kann. Vielmehr wurde in einem Fall der Bau aufgrund der klaren Linien (der Rückversetzung des Geschosses um 1.35 m auf der gesamten Länge) als gestaffelt wahrgenommen. Dasselbe wurde in einem anderen Fall auf einer anderen Fassade bei einer Rückversetzung um 2.43 m angenommen. Des Weiteren wird nicht verlangt, dass den in der Höhe gestaffelten Baukörpern funktional zwingend eigenständige Bedeutung zukommen muss (vgl. VGE III 2014 183 vom 19.5.2015 Erw. 3.4, mit Hinweis auf Häuptli in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz 35 zu § 49). Im erwähnten VGE III 2017 226 vom 30. Mai 2018 erkannte das Verwaltungsgericht eine Staffelung, obwohl diese "planerisch deutlicher hätte hervorgehoben werden können."

**5.4.2** Die Staffelung der Westfassade geht vorliegend aus der Ansicht der Nordfassade (Plan-Nr. 1615-05 " Fassaden I Schnitt" vom 3.11.2017, in: Vi-act. II/B6) klar hervor, wie der Gemeinderat zutreffend dargelegt hat (angefocht. GRB

Erw. 7.2; vgl. RRB Nr. 116/2019 Erw. 5.1). Die Ebenen 02 und 03 sind gegenüber den unterliegenden Ebenen um 5 m zurückversetzt. Die Staffelung wird auch durch den Vergleich der Planunterlagen zu den Flächen- (und Volumen-) Berechnungen illustriert (Pläne-Nr. 1615-20+21 vom 26.9.2017 rev. 3.11.2017, beide im Massstab 1:500 [Vi-act. II/B6]). Die Grundmasse der Ebene 01 (und darunter liegenden Ebene 00) betragen 21.75 m x 18.00 m, diejenige der Ebenen 02 und 03 hingegen 20.00 m x 13.00 m (je unter Einschluss der begehbaren Flachdächer/Balkone). Ebenso zeigt die den Planunterlagen beigefügte 3D-Visualisierung der Baute aus der Nordansicht eine klare Differenzierung zweier Baublöcke. Unter Mitberücksichtigung des - ausnützungs- und abstandsprivilegierten - Attikageschosses tritt das Bauvorhaben also mit drei deutlich voneinander abgrenzbaren Baukörpern in Erscheinung. Die Beurteilung, ob ein Gebäude als gestaffelt zu beurteilen ist oder nicht, ist grundsätzlich unabhängig von seiner baulichen Situierung und somit auch einer allfälligen Hanglage zu beurteilen. Die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführer (vgl. Beschwerde S. 27 f. Rz. 55 f.) sind unbehelflich. Zwar kann den Beschwerdeführern beigeplichtet werden, dass die Ebene 01 teilweise unterhalb des Terrains zu liegen kommt und daher der optische Eindruck einer Rückversetzung namentlich aus nordwestlicher Sicht abgeschwächt wird. Dies fällt allerdings bei der Beurteilung nicht derart ins Gewicht, dass nicht mehr von einer deutlichen Staffelung gesprochen werden könnte. Irrelevant ist auch - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 26 Rz. 53) -, ob die Ebenen 01 und 02 eine funktionale Einheit bilden oder nicht (vgl. vorstehend Erw. 5.4.1). Ebenso wird nicht verlangt, dass die Staffelung durch die Farb- und Materialgebung betont wird, bzw. umgekehrt kann eine einheitliche Gestaltung nicht gegen eine Staffelung ins Felde geführt werden. Abgesehen davon könnte eine unterschiedliche Materialisierung leicht in Konflikt zum Einordnungsgebot geraten. Die durch die äussere Gestaltung erzielte visuelle Abschwächung des Eindruckes einzelner Baukörper kann nicht dazu führen, der Baute die Qualifikation als gestaffelte Baute zu versagen. Abgesehen davon ist das detaillierte Farb- und Materialkonzept erst in einem späteren Zeitpunkt vorzulegen (vgl. angefocht. GRB Disp.-Ziff. 14.1).

**6.1** Die Beschwerdeführer beanstanden, obwohl das gestaltete Terrain grossmehrheitlich über 10 Jahre alt sei, könne für die Berechnung der Gebäudehöhe nicht auf dieses gestaltete Terrain abgestellt werden. Das ursprüngliche Terrain lasse sich eruieren (Beschwerde S. 28 Rz. 57 f.). Es sei offensichtlich, dass auf dem Baugrundstück in erheblichem Masse Aufschüttungen vorgenommen worden seien (Beschwerde S. 29 Rz. 59). Die geplante Baute komme genau auf diesen Aufschüttungen zu liegen. Die Beschwerdegegnerin profitiere von Aufschüttungen von teilweise über 2 m und erstelle in der Zone W2 faktisch fünf Ge-

schosse. Die Beschwerdeführer würden in den nachbarschaftlichen Interessen massiv beeinträchtigt: die Seesicht werde extrem eingeschränkt und sie seien von übermässigem Schattenwurf betroffen (S. 29 Rz. 60). Es sei nach der Rechtsprechung auf das ursprüngliche, gewachsene Terrain abzustellen. Die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, hierzu Angaben zu liefern (S. 30 Rz. 61 f.).

**6.2** Unbestritten ist, dass für das bestehende (und zum Abbruch vorgesehene) Wohnhaus auf KTN 001 im Jahr 1962 die Baubewilligung erteilt worden war. Im Jahr 1969 wurde sodann eine Bewilligung für die Sitzplatzüberdachung erteilt. Mit dem Gemeinderat ist daher davon auszugehen, dass das heutige Terrain seit mindestens rund 50 Jahren besteht (vgl. angefocht. GRB Erw. 3.3 und 7.1).

**6.2.1** Der Begriff des "ausgemittelten gewachsenen Bodens" (vgl. vorstehend Erw. 5.1) ist im Gesetz nicht näher umschrieben; es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der auslegungsbedürftig ist. Klar ist, dass grundsätzlich pro Fassade eine Gebäudehöhe zu ermitteln, mithin pro Fassade jeweils das gewachsene Terrain auszumitteln ist.

Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verliert die Frage der Eruierbarkeit sowie der Angepasstheit einer Aufschüttung oder Abgrabung an das umgebende Gelände mit fortschreitender Zeitdauer an Bedeutung; vorbehalten bleibt, dass die Abweichung des geschaffenen (bestehenden) Terrains als "gewachsenes Terrain" vom ursprünglichen Geländeverlauf nicht offensichtlich ist und ein Abstellen auf das geschaffene Terrain nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führt (vgl. EGV-SZ 2005 B 8.9; VGE III 2015 114 vom 18.2.2016). Das Bundesgericht hat eine gegen diesen VGE III 2015 114 erhobene Beschwerde abgewiesen (Urteil 1C\_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 3.4.1 ff.). Dabei hat es unter anderem zum einen erwogen, die fragliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts erscheine durchaus als nachvollziehbar und entbehre nicht einer gewissen Logik. Zum andern komme der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB vom 22. September 2005, welche auch Bestimmungen zum gewachsenen Terrain enthält, keine positive Vorwirkung zu (Erw. 3.4.4). Mit Bezug auf den konkret zu beurteilenden Fall führte das Bundesgericht aus (Erw. 3.4.5), dem Beschwerdeführer wäre beizupflichten, dass es stossend wäre, wenn die Bauherrschaft das Grundstück relativ kurze Zeit vor Baubeginn aufgeschüttet hätte, um damit zu einer besseren Nutzung zu gelangen. In diesem Falle könnte es willkürlich sein, die Aufschüttung bei der Ermittlung des Geländeverlaufs zu berücksichtigen. Die Aufschüttungen seien jedoch vor mehr als 30 Jahren vorgenommen worden, als vom heutigen Bauprojekt noch keine Rede gewesen sei. Unter diesen Umständen sei nicht ersichtlich, dass die von der Vorinstanz verfolgte Interpretation des einschlägigen kantona-

len und kommunalen Rechts dem Sinn der entsprechenden Bestimmungen völlig widersprüche. Die Auslegung führe auch nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis, selbst wenn sie mit baulichen Mehrhöhen verbunden sei. Darin liege keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

**6.2.2** Vorliegend verhält es sich vergleichbar, wobei die allfälligen Aufschüttungen bereits vor rund 50 Jahren vorgenommen wurden. Der Regierungsrat hat in seinem Rückweisungsentscheid (RRB Nr. 116/2019 vom 12.2.2019 Erw. 4.2; vgl. auch angefochtener GRB Erw. 3.3) zudem darauf hingewiesen, dass sich den Akten keine Hinweise entnehmen lassen, dass das veränderte Terrain nicht dem Terrainverlauf der benachbarten Grundstücke angepasst ist. Es ist dem Regierungsrat auch beizupflichten, dass das Abstützen auf den heutigen Terrainverlauf nicht zu einem unhaltbaren baupolizeilichen Ergebnis führt bzw. führen wird. Ein unhaltbares baupolizeiliches Ergebnis lässt sich auch nicht aus dem von den Beschwerdeführern angestellten Vergleich mit den maximalen Firsthöhen auf KTN 005 und denjenigen auf dem Baugrundstück ableiten, zumal die Hanglage und der Geländeverlauf bei diesem Vergleich ausgeblendet werden; ein Vergleich mit der maximalen Firsthöhe auf KTN 002 wird zudem auch von den Beschwerdeführern nicht angestellt.

**6.2.3** Zu Recht ist das bestehende Terrain im Sinne der vorstehenden Erwägungen vermassst worden. An der Relevanz und der Richtigkeit der vermasssten Punkte (vgl. Plan Nr. 1615-05 "Terrainaufnahmen I Baugespann" der terradata vom 22.9.2017) können keine Zweifel bestehen. Die diesbezüglichen Ausführungen des Regierungsrates im Rückweisungsentscheid (Erw. 4.3) sind zu bestätigen.

**6.3** Nachdem auf den aktuellen Geländeverlauf als "ausgemittelten gewachsenen Boden" im Rechtssinn abzustellen ist und die erhobenen Höhenmasse nicht zu beanstanden sind, ist der Einwand der Beschwerdeführer, die zulässigen Grenzabstände seien nicht eingehalten bzw. deren Einhaltung könne nicht festgestellt werden (Beschwerde S. 30 Rz. 63 f.), unbehelflich. Die Grenzabstände sind ausgewiesen und werden eingehalten (vgl. angefocht. GRB Erw. 3.7 ff. und 7.4; Plan "Grenzabstände" vom 12.4.2019, [Vi-act. I/Anhang]). Die für die Bemessung des grossen Grenzabstandes massgebliche Fassade (Ostfassade, vgl. angefochtener GRB S. 8 Erw. Erw. 3.7 und S. 12 f. Erw. 7.4) ist vorliegend, soweit ersichtlich, nicht mehr umstritten. Die angefochtene Baubewilligung ist auch diesbezüglich zu bestätigen.

**7.1** Die Beschwerde erweist sich im Sinne der vorstehenden Ausführungen als unbegründet und ist daher abzuweisen.

**7.2** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**7.3.1** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Beschwerdegegnerin wie dem beanwalteten Gemeinderat je eine Parteientschädigung auszurichten. 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 für die Beschwerdegegnerin auf Fr. 2'200.-- und für den beanwalteten Gemeinderat auf Fr. 1'100.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

**7.3.2** Die Beigeladene hat keine Vernehmlassung eingereicht und ist überdies nicht beanwaltet. Sie hat entsprechend keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 26. Juli 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftbarkeit - haben für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'200.-- und der beanwalteten Gemeinde eine solche von Fr. 1'100.-- (jeweils inkl. Barauslagen und MwSt) 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:
  - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 14.11.2019)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Freienbach (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 14.11.2019)
  - die Beigeladene (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 14.11.2019)
  - den Regierungsrat (2/EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 14.11.2019)
  - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 14.11.2019).

Schwyz, 23. Januar 2020

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

**\*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: 7. Februar 2020