

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 26

Entscheid vom 29. August 2019

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
3. **C.** _____,
4. **D.** _____,
5. **E.** _____,
6. **F.** _____,
7. **G.** _____,
8. **H.** _____,
9. **I.** _____,
10. **J.** _____,

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. K. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. L. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,

Postfach 1186, 6431 Schwyz,

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

Vorinstanzen,

4. M. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. N. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. M._____ ist Eigentümer des in der Zentrumszone (Z) gelegenen Grundstücks KTN 001 Freienbach (682m²), auf welchem das Gebäude Nr. xx (82m²), O._____ (Strasse), und ein Teil des Gebäudes Nr. zz (24m²), O._____ (Strasse), liegt (der restliche Teil des Gebäudes Nr. zz, 123m², befindet sich auf dem Grundstück KTN 002 Freienbach, von welchem M._____ nicht Eigentümer ist). Er reichte am 17. April 2015 ein Baugesuch für den Abbruch des Einfamilienhauses (Gebäude Nr. xx) und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf KTN 001 Freienbach ein. Das Baugesuch wurde publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen wurde Einsprache erhoben. Nach Anpassungen des Bauprojekts erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung mit Gesamtentscheid vom 23. Oktober 2015. Der Gemeinderat Freienbach wies die Einsprache mit GRB vom 5. November 2015 ab und erteilte die Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses sowie den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses auf KTN 001. Dagegen wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Der Regierungsrat hiess die Beschwerde gut und hob den GRB vom 5. November 2015 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 23. Oktober 2015 auf. Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit VGE III 2016 216 vom 24. Juli 2017 im Sinne der Erwägungen ab.

B. Am 15. Januar 2018 reichte M._____ erneut ein Baugesuch für den Abbruch eines Einfamilienhauses (Gebäude Nr. xx) und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf KTN 001 Freienbach ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen liessen u.a. A._____ und neun weitere Mitbeteiligte am 8. Februar 2018 gemeinsam Einsprache erheben. Mit Schreiben vom 14. Februar 2018 wurde M._____ vom Bauamt Freienbach aufgefordert, das Bauprojekt zu überarbeiten. Gleichzeitig wurde ihm das rechtliche Gehör gewährt. Am 5. März 2018 liess M._____ die Einspracheantwort und am 20. sowie 22. März 2018 die Stellungnahmen und revidierten bzw. neuen Unterlagen zum Schreiben des Bauamtes vom 14. Februar 2018 einreichen, welche jeweils den Einsprechern zur Stellungnahme unterbreitet wurden. Am 24. April 2018 erfolgte die Plausibilisierung des Lärmgutachtens durch die P._____ AG, welche den Einsprechern wiederum zur Stellungnahme zugestellt wurde. Am 30. April 2018 liessen die Einsprecher weitere Stellungnahmen einreichen. Am 16. Mai 2018 liess M._____ die Verkehrsmessung 2016 des Tiefbauamtes Schwyz, auf welche sich die Plausibilisierung des Lärmgutachtens stützt, einreichen, die den Einsprechern zur Kenntnisnahme zugestellt wurde.

C. Mit Gesamtentscheid vom 29. Juni 2018 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung "im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen" (d.h. des Amtes für Arbeit, des Tiefbauamtes, des Amtes für Umweltschutz und des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz). Der Gemeinderat Freienbach wies die Einsprache der A._____ und neun weiteren Mitbeteiligten mit GRB vom 5. Juli 2018 ab, erteilte die Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses sowie den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses auf KTN 001 und eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten sowie unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE vom 29. Juni 2018, der Beurteilung der kommunalen Brandschutzfachstelle vom 3. Juli 2018, des Berichts der procap vom 12. Februar 2018 und des Ergebnisses der abwassertechnischen Prüfung vom 20. Februar 2018.

D. Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss liessen A._____ und neun Mitbeteiligte mit Eingabe vom 27. Juli 2018 beim Regierungsrat Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 7.15.4 des Gemeinderates Freienbach vom 5. Juli 2018 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumplanung des Kantons Schwyz vom 29. Juni 2018 seien aufzuheben.
2. Dem Beschwerdegegner sei die Baubewilligung für den Neubau Wohn- und Geschäftshaus O._____ (Strasse), KTN 001, Freienbach, gemäss Baugesuch vom 15. und 16. Januar 2018, ergänzt mit Eingaben vom 21. und 23. März 2018 zu verweigern.
3. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners und/oder der Gemeinde Freienbach.

E. Mit RRB Nr. 25/2019 vom 15. Januar 2019 beschloss der Regierungsrat was folgt:

1. Die Beschwerde wird insoweit teilweise gutgeheissen, als der Beschluss Nr. 254 der Vorinstanz 1 vom 5. Juli 2018 wie folgt ergänzt wird:
"Die Bauherrschaft wird im Sinne einer Auflage verpflichtet, der Gemeinde Freienbach die drei fehlenden Abstellplätze gestützt auf Art. 19 Abs. 4 BauR abzugelten."
Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden zu zwei Dritteln (Fr. 1000.--) den Beschwerdeführern und zu je einem Sechstel (je Fr. 250.--) der Gemeinde Freienbach und dem Beschwerdegegner auferlegt. Die Staatskanzlei wird angewiesen, den Beschwerdeführern Fr. 500.-- des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses (Fr. 1500.--) zurückzubezahlen. Die Gemeinde Freienbach und der Beschwerdegegner haben ihre Anteile innert 30 Tagen an die Staatskanzlei zu überweisen.

3. Die Beschwerdeführer haben der Gemeinde Freienbach und dem Beschwerdegegner eine reduzierte Parteientschädigung von je Fr. 1200.-- zu bezahlen (unter solidarischer Haftbarkeit).
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung)

F. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss (Versand am 22. Januar 2019) lassen A._____ und neun Mitbeteiligte mit Eingabe vom 8. Februar 2019 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die Beschlüsse Nr. 25/2019 vom 15. Januar 2019 des Regierungsrats des Kantons Schwyz sowie Nr. 7.15.4 des Gemeinderates Freienbach vom 5. Juli 2018 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumplanung des Kantons Schwyz vom 29. Juni 2018 seien aufzuheben.
2. Dem Beschwerdegegner sei die Baubewilligung für den Neubau Wohn- und Geschäftshaus O._____ (Strasse), KTN 001, Freienbach, gemäss Baugesuch vom 15. und 16. Januar 2018, ergänzt mit Eingaben vom 21. und 23. März 2018 zu verweigern.
3. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Schwyz, der Gemeinde Freienbach und des Beschwerdegegners unter solidarischer Haftbarkeit für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz und zulasten der Gemeinde Freienbach und des Beschwerdegegners unter solidarischer Haftbarkeit für das Verfahren vor dem Regierungsrat des Kantons Schwyz.

Zudem beantragen die Beschwerdeführer die Durchführung einer mündlichen Verhandlung (Beschwerde S. 4 Ziff. 3).

G. Am 12. Februar 2019 beantragt das ARE die Abweisung der Beschwerde. Mit Vernehmlassung vom 14. Februar 2019 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 20. März 2019 lässt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer bei Solidarhaft beantragen. Am 5. April 2019 lässt der Gemeinderat Freienbach beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführenden bei solidarischer Haftbarkeit.

H. Mit gerichtlichem Schreiben vom 8. April 2019 wurde den Beschwerdeführern Frist bis spätestens 23. April 2019 angesetzt um dem Gericht mitzuteilen, ob am Antrag auf eine mündliche Verhandlung festgehalten wird. Stillschweigen werde als Verzicht verstanden. Für den Fall eines Verzichts werde den Beschwerdeführern Frist bis spätestens 3. Mai 2019 angesetzt, um dem Verwaltungsgericht eine schriftliche Replik einzureichen. Innert erstreckter Frist lassen die Beschwerdeführer am 31. Mai 2019 die schriftliche Replik einreichen.

I. Das Sicherheitsdepartement verzichtet mit Schreiben vom 5. Juni 2019 auf eine Duplik. Am 24. Juni 2019 lassen der Beschwerdegegner und der Gemeinderat die Duplik einreichen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Es spricht nichts gegen ein Eintreten auf die Beschwerde. Der Gemeinderat konkretisiert seinen diesbezüglichen Antrag nicht. Die Eintretensvor-aussetzungen sind gegeben.

2. Das Bauvorhaben sieht den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Im Erdgeschoss (EG) ist eine Gewerbefläche von 205.33m², im 1. - 3. Obergeschoss (OG) sind je zwei Wohnungen von jeweils 94.51m² und 127m² bzw. 94.51m² und 121.76m² (im 3. OG) und im Dachgeschoss eine Attikawohnung von 164.36m² geplant (vgl. Pläne "Grundrisse EG - 1.OG" Nr. 558-2C-003 vom 12.1.2018, "Grundrisse 2.OG - 3.OG" Nr. 558-2C-004 vom 12.1.2018 und "Grundriss AG - Dachaufsicht" Nr. 558-2C-005 vom 12.1.2018). Im 2. Untergeschoss (UG) sind Lagerräume für das Gewerbe sowie Kellerräume und im 1. UG eine Tiefgarage vorgesehen (vgl. Plan "Grundrisse 2. UG - UG/Kanalisation (Gemeinsame Ausfahrt)" Nr. 558-2C-002 vom 14.3.2018).

Mit dem ursprünglichen Bauvorhaben vom 17. April 2015 war auf den Nachbargrundstücken (O. _____ (Strasse), KTN 002 und 003 Freienbach) ebenfalls ein Neubau (Abbruch Wohnhaus sowie Neubau und Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus) geplant, weshalb die geplanten Bauvorhaben (auf KTN 001 und 002/003) über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt (in die Tiefgarage) erschlossen werden sollten. Zudem sollten die Neubauten auf KTN 001 und 002 Freienbach zusammengebaut werden (Grenzbau). Die entsprechenden Rechte wurden als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen (vgl. VGE III 2016 216 vom 24.7.2017 Erw. 2). Damals wurden die beiden Baugesuche KTN 001 und 002/003 gleichzeitig beurteilt und vom Regierungsrat aufgehoben (vgl. angefochtener RRB mit Verweis auf RRB Nr. 916 vom 8.11.2016). Auch im vorliegend umstrittenen Bauvorhaben verweist der Beschwerdegegner auf nebenan geplante Neubauten mit gemeinsamer Parkierung und reicht einen UG-Plan mit gemeinsamer Tiefgaragenein-/bzw. -ausfahrt ein (vgl. Erläuterungstext zum Baugesuch). Aus dem angefochtenen Gemeinderatsbeschluss (S. 9 Ziff. 6) geht zudem hervor, dass auch auf dem benachbarten Grundstück KTN 002 ein Grenzbau vorgesehen sei. Das entsprechende Gesuch liege vor, eine zeitgleiche Realisierung sei jedoch nicht gesichert (vgl. auch Abl yz zum Abbruch Wohnhaus und Neubau und Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus auf KTN 003 und 002).

Gemäss den Ausführungen im angefochtenen RRB (Erw. 3.1) sei das Baugesuch der benachbarten Liegenschaften aufgrund von dagegen erhobenen Einsprachen zurzeit noch hängig. Da der Zeitpunkt der Realisation des Neubaus auf KTN 002 und 003 unklar war und nach wie vor ist, reichte der Beschwerdegegner sein Baugesuch damals wie heute mit der Option einer Einzelausfahrt ein (neben der gemeinsamen Ausfahrt; vgl. Plan "Grundriss UG (Zeitl. Option Einzelausfahrt)" Nr. 558-2C-002 vom 14.3.2018).

Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB dazu zutreffend ausgeführt, dass er in der Regel davon absieht, mehrere Varianten eines Bauprojekts zu prüfen, und dass das vorliegende Bauvorhaben nur bewilligt werden darf, wenn die Variante mit der eigenen Tiefgaragenein-/ausfahrt dem materiellen Baurecht entspricht, weil ungewiss ist, ob bzw. wann eine gemeinsame Garagenausfahrt realisiert werden kann. Sollte es dazu kommen, müsste der Beschwerdegegner ein neues Baugesuch für die gemeinsame Ein-/Ausfahrt in die bzw. aus der Tiefgarage einreichen. Diese Ausführungen werden von den Parteien zu Recht auch nicht bestritten.

3. Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB des Weiteren das Vorliegen einer Gehörsverletzung geprüft und verneint (Erw. 2ff.). Zudem hat er festgehalten, dass die geschlossene Bauweise in der Zone Z gestattet und nicht erforderlich ist, dass sämtliche Bauten, welche eine geschlossene Überbauung bilden können, gleichzeitig realisiert werden (Erw. 3ff.). In Erw. 4ff. führt der Regierungsrat aus, dass der erforderliche Strassenabstand unterschritten wird und das geplante Wohn- und Geschäftshaus nur bewilligt werden kann, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind (Erw. 4.1.2). Mit dieser Frage hat sich der Regierungsrat im RRB Nr. 917/2016 vom 8. November 2016 (Erw. 3.3ff.) auseinandergesetzt und die Ausnahmegewilligung als gerechtfertigt erachtet. An dieser Beurteilung hält der Regierungsrat im angefochtenen RRB fest, zumal sich das vorliegende Bauvorhaben in Bezug auf die Unterschreitung des Strassenabstandes nicht vom Vorgängerprojekt unterscheidet (Erw. 4.3f.). Nachdem die Beschwerdeführer rügen, dass das Baugrundstück ungenügend erschlossen ist, dass der vom Beschwerdegegner beabsichtigte Ausbau des Trottoirs auf 1.76m nicht hinreichend und die Verkehrssicherheit somit gefährdet ist, hält der Regierungsrat fest, dass die O. _____ (Strasse) (mit einem beidseitigen Trottoir) eine technisch hinreichende Zufahrt für das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf der Parzelle KTN 001 darstellt (Erw. 5ff.). Des Weiteren prüft der Regierungsrat, ob die geplanten Parkplätze genügend dimensioniert sind und führt dazu aus, dass unter den konkreten Umständen (beschränkte Platzverhältnisse im Zentrum _____, Unterschreitung der Min-

destbreite um lediglich 0.05m, gute Zugänglichkeit in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt) davon abgesehen werden könne, eine regelkonforme Dimensionierung der Parkplätze Nr. 15-18 zu verlangen. Dagegen würden die Parkplätze Nr. 1-4, 19 und 20 die geforderte Breite um jeweils 0.15m unterschreiten und somit die Anforderungen der Komfortstufe A deutlich nicht erfüllen. Von diesen sechs Parkfeldern dürften demnach nur deren drei als Parkplätze angerechnet werden. Somit verfüge das Bauvorhaben mit 18 anrechenbaren Abstellflächen (bei 21 erforderlichen) nicht über genügend Parkplätze (Erw. 6ff.). Im vorliegenden Fall würden jedoch besondere Verhältnisse vorliegen, weshalb die drei fehlenden Abstellplätze abgegolten werden könnten, indem der angefochtene Beschluss mit dieser Auflage zu ergänzen sei (Erw. 6.4). Schliesslich prüfte und bejahte der Regierungsrat die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen (Erw. 7ff).

4.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, dass der angefochtene RRB an einem offensichtlichen formellen Mangel leide. Obschon die drei Parkplätze bezüglich Dimensionierung nicht den Vorschriften der Schweizer Norm (SN) 640 291a des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) "Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen" entsprechen würden, habe der Regierungsrat den Baubewilligungsentscheid des Gemeinderates nicht aufgehoben. Damit werde dem Beschwerdegegner die Erstellung einer Parkieranlage erlaubt, obschon diese Anlage nicht den Bauvorschriften entspreche. Es entstehe daher bezüglich Parkflächen ein baupolizeiwidriger Zustand. Daran ändere auch nichts, dass die Dimensionierung der Parkplätze nicht im Baureglement der Gemeinde festgelegt werde. Diese Lücke sei mit der besagten Norm zu füllen. Ohne Einhaltung dieser Norm sei die Verkehrssicherheit und der Schutz von Fahrzeugen vor Beschädigungen beim Ein- und Aussteigen nicht gewährleistet. Um einen baupolizeiwidrigen Zustand bezüglich der Parkierung zu vermeiden, sei der Bewilligungsentscheid des Gemeinderates auf jeden Fall aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an diesen zurückzuweisen.

4.2 Im angefochtenen RRB (Erw. 6.3.3f.) wird u.a. ausgeführt, dass die Parkplätze Nr. 1/2, 3/4, 19 und 20 die geforderte Breite um jeweils 0.15m unterschreiten und somit die Anforderungen deutlich nicht erfüllen. Von diesen sechs Parkfelder dürften somit nur deren drei als Parkplätze angerechnet werden, weshalb das Bauvorhaben mit 18 statt 21 anrechenbaren Abstellflächen nicht über genügend Parkplätze verfüge. Im vorliegenden Fall wäre es jedoch verfahrenswirtschaftlich nicht verhältnismässig, die Beschwerde vollständig gutzuheissen und das Baubewilligungsverfahren ein drittes Mal von vorne beginnen zu lassen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der beschränkten Platzverhältnisse würden besondere Verhältnisse vorliegen. Zudem mache es durchaus Sinn,

wenn die Umgebung der geplanten Baute möglichst frei von Verkehrsanlagen bleibe. Der angefochtene Beschluss sei jedoch mit der Auflage zu ergänzen, dass die drei fehlenden Abstellplätze gestützt auf Art. 19 Abs. 4 des Baureglements der Gemeinde Freienbach vom 10. Februar 2019 (letzte Urnenabstimmung; nachfolgend BauR) abgegolten werden.

Vernehmlassend hält der Regierungsrat zudem fest, dass von den sechs Parkfeldern 1-4 (doppeltiefe Parkplätze 1/2 und 3/4), 19 und 20 nur deren drei als (regelkonform dimensionierte) Parkplätze ausgewiesen werden dürfen. Der Gemeinderat werde anlässlich der Bauabnahme sicherstellen müssen, dass diese Vorgabe eingehalten werde. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer treffe es nicht zu, dass der Beschwerdeentscheid in dieser Hinsicht an einem formellen Mangel leide.

4.3 Die Ausführungen der Beschwerdeführer sind insoweit nachvollziehbar, als mit der Baubewilligung und trotz der Auflage in Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen RRB, wonach die Bauherrschaft drei Abstellplätze abzugelten habe, weil deren Dimensionierung ungenügend sei, gemäss bewilligtem Grundrissplan zum UG (Plan-Nr. 558-2C-002 vom 14.3.2018) 21 Parkplätze, wovon sechs ungenügende, und nicht nur 18 genügende (oder allenfalls 21 mit drei ungenügenden) Parkplätze bewilligt wurden. Der Grundrissplan des UG stimmt somit nicht mit den vom Regierungsrat bewilligten 18 genügenden Parkplätzen überein. Nachdem die Baupläne ebenfalls integrierter Bestandteil des Dispositivs bilden (vgl. dazu Fritzsche / Bösch / Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 344), müssen diese mit der Baubewilligung übereinstimmen, ansonsten sich bei widersprüchlichen Angaben eine Baukontrolle als schwierig erweist. Demgemäss muss der besagte Grundrissplan UG grundsätzlich dem angefochtenen Beschluss des Regierungsrates angepasst werden. Zu prüfen ist deshalb nachstehend auch, ob diese Anpassung der Baupläne mittels Auflage erfolgen kann, oder ob sich eine Rückweisung aufdrängt.

Zunächst ist nachfolgend jedoch zu prüfen, ob der Beurteilung des Regierungsrates betreffend die Parkplätze des vorliegenden Bauvorhabens gefolgt werden kann.

5.1 Die Beschwerdeführer rügen die Art und Weise, wie der Regierungsrat die Anzahl der Abstellplätze ermittelt hat (und dass er die Angelegenheit nicht zur neuen Beurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen hat, vgl. vorstehend Erw. 4.1ff.). Ein Abstellplatz müsse den Vorschriften über die Dimensionierung gemäss der Schweizer Norm (SN) 640 291a "Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen" genügen. Das Gleiche gelte für die Fahrbahnbreiten in den

Tiefgaragen. Für öffentlich zugängliche Parkplätze sei die Komfortstufe B anwendbar. Die Plätze auf der Nordseite der Tiefgarage seien auch als Besucherparkplätze und somit öffentlich zugängliche Parkplätze für das geplante Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen, weshalb diese die Anforderungen der Komfortstufe B erfüllen müssen. Der Regierungsrat habe zu Unrecht alle Parkplätze der Komfortstufe A zugewiesen. Aus den Baugesuchsunterlagen sei nicht klar, welche Parkplätze auf der Nordseite den Besuchern zugewiesen würden, insoweit seien die Unterlagen mangelhaft und müssten überarbeitet werden. Allerdings würden keine der Parkplätze auf der Nordseite die Anforderungen der Komfortstufe B erfüllen. Die doppeltiefen Parkplätze auf der Südseite sollen den Bewohnern des geplanten Neubaus zugewiesen werden. Eine verbindliche Anordnung, welche die Zuweisung sicherstellen würde, fehle jedoch im angefochtenen GRB. Zusammenfassend würden nur drei doppeltiefe Parkplätze sowie der Behindertenparkplatz die Anforderungen der erwähnten SN Norm erfüllen. Daher bestehe ein Defizit von 14 (21 - 7) Parkplätzen. Schliesslich werde auch die erforderliche Fahrbahnbreite massiv unterschritten.

5.2.1 Gemäss § 58 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 sind bei neuen Bauten und Anlagen in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten (vgl. auch Art. 19 Abs. 1 BauR). Es sind gemäss Art. 19 Abs. 2 BauR bei Wohnbauten 1.5 Abstell- oder Garagenplätze pro Wohnung bzw. pro 100m² Bruttogeschossfläche (lit. a), bei Geschäftsbauten ein Abstell- oder Garagenplatz pro 50m² Bruttogeschossfläche (lit. b) zu erstellen und bei speziellen Nutzungen und besonderen Standorten legt der Gemeinderat die Anforderungen aufgrund anerkannter Richtlinien fest (lit. c). Gemäss soweit ersichtlich unbestrittener Erw. 6.2 des angefochtenen RRB schreibt der Gemeinderat für Lagerflächen einen Parkplatz pro 200m² vor (mit Verweis auf GRB Nr. 105 vom 18.2.2009).

5.2.2 Dementsprechend wurde mit dem Baugesuch (BGF-Flächenzusammenstellung und PP Berechnung sowie Nachweis Grün- und Erholungsfläche vom 3.3.2018) sowie mit der Baubewilligung (S. 8 Erw. 5.1) bei 953.7m² Bruttogeschossfläche zu Wohnzwecken ($953.7 : 100 \times 1.5 = 14.31$), 271.88m² Bruttogeschossfläche für Gewerberäume ($271.88 : 50 = 5.44$) und 153.7m² Bruttogeschossfläche Lagerfläche ($153.7 : 200 = 0.77$) zu Recht die Notwendigkeit von 21 Abstellflächen für Motorfahrzeuge ermittelt. Der Regierungsrat hielt zutreffend fest, dass mit den im Baugesuch ausgewiesenen 21 Parkplätzen (bei der Variante mit einer separaten Garagenausfahrt über das Grundstück KTN 001) diese Vorgabe grundsätzlich eingehalten wird. Der Bedarf von 21 Parkplätzen wird so-

dann auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8.2.2019 S. 16 Rz. 48).

Streitig und nachfolgend zu prüfen ist jedoch die Dimensionierung der geplanten Parkplätze sowie der Fahrbahnbreite.

5.3.1 Vorliegend kann auf die zutreffenden Ausführungen des Regierungsrats verwiesen werden, wonach weder das Planungs- und Baugesetz (PBG) noch die entsprechende Vollzugsverordnung vom 2. Dezember 1997 (PBV; SRSZ 400.111) spezifische Bestimmungen zur Dimensionierung von Parkplätzen vorsehen (angefochtener RRB Erw. 6.3.1). Abzustellen ist diesbezüglich auf die Schweizer Norm (SN) 640 291a des VSS „Parkieren – Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen“ (per 19. März 2019 umbenannt in: VSS-40291A; vgl. Dokumentation VSS Normwerk Strukturanpassung ab März 2019 des Bundesamtes für Strassen Astra 8A002, Ausgabe 2019, S. 9).

5.3.2 Zu beachten ist, dass der erwähnten VSS-Norm kein Rechtssatzcharakter zukommt, soweit das Gesetz nicht ausdrücklich darauf verweist. Bei den VSS-Normen handelt es sich um Richtlinien, die nicht schematisch und starr gehandhabt werden dürfen. Bei ihrer Anwendung ist namentlich auch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen (Bundesgerichtsurteile 1C_219/2018 vom 9.11.2018 Erw. 8.2; 1C_433/2017 vom 17.4.2018 Erw. 4.5.3; 1C_147/2015 vom 17.9.2015 Erw. 6.1.1; vgl. auch VGE III 2014 137 vom 29.10.2014 Erw. 4.3.2 mit Hinweisen). Diese Ausführungen werden auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8.2.2019 S. 14 Ziff. 39; Beschwerdereplik vom 31.5.2019 S. 9).

5.4.1 Die vorliegend relevante VSS-Norm kennt drei Komfortstufen. Eine für nicht öffentlich zugängliche Parkieranlagen für Personenwagen (Stufe A), eine für öffentlich zugängliche Parkieranlagen für Personenwagen (Stufe B) und eine für Lieferwagen (Stufe C). Als Beispiele von Nutzungen der jeweiligen Komfortstufe zur Einordnung werden in der VSS-Norm für die Komfortstufe A Wohn- und Geschäftshäuser (Bewohner und Beschäftigte) und für die Komfortstufe B öffentliche Parkhäuser, Einkaufszentren, Hotels (Kundschaft) und Parkieren im Strassenraum genannt. Zudem wird ausgeführt, dass es - um die Bau- und Erhaltungskosten von Parkieranlagen zu minimieren - zweckmässig sei, in nicht öffentlich zugänglichen Parkieranlagen, die in der Regel von geübten Fahrzeuglenkern benützt werden, geringere Abmessungen anzuwenden als in öffentlich zugänglichen.

5.4.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB die Komfortstufe A für nicht öffentlich zugängliche Parkieranlagen auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus angewendet, was von den Beschwerdeführern gerügt wird (vgl. vorstehende Erw. 5.1).

Im konkreten Fall ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant mit 21 Parkplätzen in einer Tiefgarage (vgl. Grundrissplan UG mit Einzelausfahrt, Nr. 558-2C-002 vom 14.3.2018), welche grundsätzlich den Bewohnern sowie den Benutzern der Gewerbe- und Lagerflächen, wie bspw. den Beschäftigten, zur Verfügung stehen sollen. Die Zuweisung der einzelnen Abstellplätze zu "Wohnen" (W) und "Gewerbe" (G) geht aus dem vom Gemeinderat ebenfalls bewilligten Grundrissplan 2. UG-UG/Kanalisation (Gemeinsame Ausfahrt) Nr. 558-2C-002 vom 14. März 2018 (rev.), nicht aber aus dem vom Gemeinderat ebenfalls bewilligten Grundrissplan UG (Zeitl. Option Einzelausfahrt, Nr. 558-2C_002 vom 14. März 2018 [rev.]) hervor (vgl. Eingabe der Bauherrschaft vom 22.3.2018 an den Gemeinderat S. 2 Ziff. II). Was in den bewilligten Bauplänen ausgewiesen ist, bildet (wie vorstehend Erw. 4.3 erwähnt) Bestandteil des Dispositivs der Baubewilligung. Demnach werden die geplanten Parkplätze (auch für das Gewerbe) grundsätzlich privat und nicht öffentlich genutzt. Besucherparkplätze sind gemäss PBG und BauR nicht zwingend (vgl. VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 2.3.2) und wurden auch in der Baubewilligung - mit Ausnahme eines behindertengerecht auszugestaltenden Besucherparkplatzes (Baubewilligung Disp.-Ziff. 5.1) - nicht ausdrücklich verlangt. In Erw. 5.3 der Baubewilligung wird nur festgehalten, dass es sich bei den doppeltiefen Parkplätzen nicht um Kunden-, Besucher- oder öffentliche Parkplätze handeln darf. Besucherparkplätze für die Wohnungen, bei welchen die Bewohner und somit Private bestimmen, wer dort parkieren darf, sind ohne weiteres als privat zu beurteilen (vgl. dazu Verwaltungsgerichtsentscheid des Kantons St. Gallen B 2014/18 vom 24.3.2015 Erw. 2.6 und B 2013/225+226+229 vom 11.6.2014 Erw. 2.1.6). Somit hat der Regierungsrat zu Recht die Komfortstufe A für nicht öffentlich zugängliche Parkieranlagen angewendet.

Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass auch für die Gewerbefläche Besucherparkplätze (ggf. für Kunden) und somit allenfalls Parkplätze mit öffentlichem Charakter vorzusehen sind, ändert das vorliegend nichts daran, dass die Parkieranlage als genügend beurteilt werden kann.

Die vorliegenden Gewerbe- und Lagerflächen sowie die Parkieranlage insbesondere sind in der Grösse sowie betreffend Verkehrsaufkommen offenkundig nicht mit einem Einkaufszentrum (und somit nicht ohne weiteres mit dem von den Beschwerdeführer angeführten [Beschwerde S. 13 Ziff. 36] EGV-SZ 2015 C 2.3 Erw. 5.1) vergleichbar. Die VSS-Norm SN 640 281 (bzw. neu: VSS-40281) Par-

kieren - Angebot an Parkfeldern für Personenwagen hat dementsprechend als Richtwert für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe 0,2 - 1 Besucherparkfeld pro 100m² Gewerbefläche bzw. 0,01 Parkfelder pro 100m² Lagerfläche festgelegt (S. 12). Demnach müssten bei 271.88m² Bruttogeschossfläche für Gewerberäume und 153.7m² Bruttogeschossfläche für Lagerräume ungefähr ein bis zwei Besucherparkplätze (vgl. vorstehende Erw. 5.2.2) als notwendig erachtet werden, zumal in der Zentrumszone höchstens mässig störende Betriebe und somit Betriebe mit weniger Publikumsverkehr zulässig sind. Ob einzig dieser (bzw. allenfalls zwei) Besucherparkplatz für das Gewerbe, wobei die Nutzung der Gewerbeflächen offensichtlich noch nicht definiert ist, nach der Komfortstufe B zu beurteilen wäre, ist fraglich, kann jedoch offen bleiben. Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB die Parkplätze PP 19 und 20 als ungenügend erachtet. Wird die Fläche dieser beiden Parkplätze als ein Parkplatz gerechnet, erfüllt dieser ohne weiteres die Anforderungen an die Komfortstufe B (mit über 4m Breite bei erforderlichen 2.5 bis 2.8m sowie 5m Länge, was bei einem Parkfeldwinkel von 90° bzw. einem Parkfeld, in welches geradewegs eingefahren werden kann, genügend ist). Im konkreten Fall ist die Nutzung der Gewerbeflächen noch offen und mindestens ein Parkplatz erfüllt auch die Vorgaben der Komfortstufe B, was sich nach dem Gesagten (sowie aufgrund der nachfolgenden Ausführungen) grundsätzlich als genügend erweist. Hinzu kommt, dass im vorliegenden Fall bereits drei Parkplätze mangels genügender Dimensionierung abgegolten werden müssen. Ob die Dimensionierung gestützt auf die Komfortstufe A oder B als ungenügend beurteilt wurde, ist dabei unerheblich. Die Abgeltung gemäss Art. 19 Abs. 4 BauR kennt keine diesbezügliche Differenzierung.

5.5.1 Ein Parkfeld mit einem Winkel von 90° (Senkrechtparkfeld) hat in der Komfortstufe A in der Regel 2.35m bis 2.65m breit und 5m bis (bei zwei zusammenhängenden Parkfeldern) 10m lang zu sein. Bei einem Parkfeldwinkel von 75° (Schrägparkfeld) sollten die Parkfelder in der Komfortstufe A in der Regel 2.45m bis 2.75m breit und 5.3m bzw. bei zwei zusammenhängenden Parkfeldern 9.5m lang sein. Die Fahrgassenbreite sollte für die Komfortstufe A mit Gegenverkehr mindestens 5m betragen (VSS-40291A S. 13f.).

5.5.2 Unbestritten und zutreffend ist, dass die Parkplätze PP 5 bis 10 und 21 (Behindertenparkplatz) den Anforderungen der VSS-40291A genügen. Die doppeltiefen Parkplätze 1/2 und 3/4 weisen lediglich eine Breite von 2.30 m auf und unterschreiten somit die Anforderungen der VSS-Norm um 0.15m, was ebenfalls unbestritten ist.

Dass der Regierungsrat die Fahrbahnbreite, welche sich von 4.39m bis auf 7.28m erstreckt, als genügend erachtet hat, ist entgegen den Vorbringen der Be-

schwerdeführer nicht zu beanstanden. Zwar unterschreitet die Fahrbahn die Mindestbreite vom 5m an einer Stelle um max. 0.61m. Allerdings ist die Fahrbahn unmittelbar östlich von dieser Stelle 7.28m breit, somit wesentlich breiter als das Minimum und bietet genügend Platz zum Ausweichen und/oder Manövrieren. Auch wird die Minimalbreite nur auf max. 4m unterschritten und öffnet sich gegen Westen auf eine Breite von 6.33m. Zudem sind die Parkfelder an der schmalsten Stelle 2.60m bzw. 2.65m breit und gleichen somit die schmale Fahrgasse aus.

Der Regierungsrat hat bei den Parkfeldern PP 11 bis 20 einen Parkfeldwinkel von 85° gemessen. Im Grundrissplan UG mit Option Einzelausfahrt, welchen der Beschwerdegegner mit den Vermassungen gemäss dem Grundrissplan UG mit der Option Gemeinsame Ausfahrt erst vor Verwaltungsgericht eingereicht hat (vgl. Beschwerdeantwort vom 20.3.2019, Beilage 2), lässt sich für die Parkfelder PP 11 bis 14 ein Winkel von 90° und für die Parkfelder PP 15 bis 20 ein Winkel von 80° entnehmen. Dieser Unterschied ändert an der Beurteilung des Regierungsrates nichts, zumal es sich bei Parkfeldwinkeln zwischen 30° und 75° um Schrägparkfelder und bei Winkeln zwischen 75° und 90° um Senkrechtparkfelder handelt (vgl. VSS-40291A S. 9 Ziff. 10.2). Im angefochtenen RRB wurde somit bei den Parkplätzen PP 11 bis 20 zu Recht von Senkrechtparkplätzen bzw. den Massangaben zum Parkfeldwinkel von 90° ausgegangen.

Die Parkplätze PP 11 bis 14 sind zwischen 2.50m und 2.65m breit und entsprechen somit der VSS-Norm. Im angefochtenen RRB wird sodann festgehalten, dass die Parkfelder PP 15 und 16 2.30m breit sind. Im vor Verwaltungsgericht eingereichten Grundrissplan UG werden diese Parkfelder jedoch mit einer Breite von 2.40m ausgewiesen. Mit Nachmessen im ursprünglich beim Gemeinde- und Regierungsrat eingereichten Grundrissplan UG mit Option Einzelausfahrt lässt sich eine Breite von 2.30m bis 2.40m ermitteln. Somit kann vorliegend davon ausgegangen werden, dass diese beiden Parkplätze den Anforderungen der VSS-Norm knapp genügen. Dies ist jedoch insoweit unerheblich, als (auch) die Parkplätze PP 17 und 18 lediglich mit einer Breite von 2.30m ausgewiesen werden und der Regierungsrat diese geringfügige Unterschreitung der Mindestbreite um lediglich 0.05m unter Berücksichtigung der konkreten Umstände wie beschränkte Platzverhältnisse im Zentrum _____ und die gute Zugänglichkeit in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt zu Recht als vertretbar erachtete und davon absah, eine regelkonforme Dimensionierung dieser Parkfelder zu verlangen.

Wie bei den Parkplätzen PP 1/2 und 3/4 ist der Regierungsrat gestützt auf den bei den Baugesuchsakten liegenden Grundrissplan UG mit Option Einzelausfahrt auch bei den Parkfeldern PP 19 und 20 je von einer Unterschreitung der geforderten Breite von 0.15m ausgegangen. Aus dem von der Bauherrschaft neu ein-

gereichten, vermassten Grundrissplan UG mit Option Einzelausfahrt lässt sich nun jedoch für den Parkplatz PP 19 eine Breite von 2.30m und für den Parkplatz PP 20 eine Breite von 2.45m entnehmen. Die Ausmassung von PP 19 erweist sich insoweit als nachvollziehbar, als auch im Grundrissplan UG mit gemeinsamer Ausfahrt die Parkplätze zum einen getrennt dargestellt werden und PP 19 mit einer messbaren Breite von 2.30m ausgewiesen wird. Die Ausmassung betreffend PP 20 erweist sich hingegen als nicht nachvollziehbar, weil die Breite zum einen schräg in die Wand gemessen und weder ein Abstand zur Wand, noch ein Abstand zur Stütze berücksichtigt wurde. Misst man nach, so erhält man etwa die 2.10m, welche der Regierungsrat insgesamt zusammen mit PP 19 (4.40m abzüglich 2.30m) ausgemessen hat; der Abstand von Pfosten zu Pfosten beträgt (maximal) rund 4.50 m. Es ergibt sich somit, dass sich der Parkplatz PP 19, wie PP 15 bis 18, aufgrund einer geringfügigen Unterschreitung des empfohlenen Ausmasses um 0.05m grundsätzlich als genügend erweist, während PP 20 klar ungenügend ist. Dies ändert jedoch am Ergebnis insofern nichts, als der Regierungsrat von den sechs ungenügenden Parkplätzen (PP 1/2 und 3/4 sowie 19 und 20) deren drei (und somit auch entweder PP 19 oder 20) als genügend angerechnet hat, während die anderen drei erforderlichen aber nicht in genügender Weise vorhandenen Parkplätze abgegolten werden müssen. Hinzu kommt, dass der Parkplatz PP 19 grösser auszufallen hat, weil der Gemeinderat in der Bauwilligung ausdrücklich festgehalten hat, dass in der Tiefgarage sowohl ein behindertengerechter Parkplatz für die Bewohner als auch einer für die Besucher zur Verfügung zu stellen ist (vgl. GRB vom 5.7.2018 Disp.-Ziff. 5.1 sowie Bericht der procap vom 12.2.2018). Im Grundrissplan mit Option Einzelausfahrt ist jedoch nur ein behindertengerechter Parkplatz ausgewiesen. Wird jedoch aus den Parkfeldern PP 19 und 20 ein einziger Parkplatz erstellt, so genügt dieser mit 4.40m Breite auch diesen Anforderungen.

Soweit der Beschwerdegegner geltend macht, dass es sich bei den Parkfeldern PP 19 und 20 um Längsparkfelder handelt, für welche lediglich eine Breite von 1.90m verlangt werde, kann dem nicht gefolgt werden. Gemäss VSS-40291A gilt die Längsaufstellung (Längsparkierung) mit einem Parkfeldwinkel von 0° ausschliesslich für das Parkieren neben einem Fahrstreifen oder auf der Fahrbahn, was vorliegend bei den Parkfeldern PP 19 und 20 nicht zutrifft. Vielmehr handelt es sich bei diesen beiden Parkfeldern um Senkrechtparkfelder. Der Regierungsrat ist somit zu Recht von einer grundsätzlich erforderlichen Breite von 2.35m ausgegangen (vgl. jedoch die vorstehenden Ausführungen zu den behindertengerechten Parkfeldern).

5.6.1 Laut § 58 Abs. 2 PBG hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist, wenn die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar ist. In diesem Sinne lässt sich Art. 19 Abs. 4 BauR entnehmen, dass der Gemeinderat Ausnahmewilligungen erteilen kann, wenn die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar ist, unter der Bedingung, dass diese Ausnahmewilligungen von der Leistung einer angemessenen, zweckgebundenen Ablösungssumme zugunsten öffentlicher Abstellplätze abhängig werden.

5.6.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB (Erw. 6.4) festgehalten, dass es im vorliegenden Fall verfahrensökonomisch nicht verhältnismässig wäre, die Beschwerde vollständig gutzuheissen und das Baubewilligungsverfahren ein drittes Mal von vorne beginnen zu lassen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der beschränkten Platzverhältnisse würden besondere Verhältnisse vorliegen. Zudem mache es durchaus Sinn, wenn die Umgebung der geplanten Baute möglichst frei von Verkehrsanlagen bleibe. Somit könnten die drei fehlenden Abstellplätze gestützt auf Art. 19 Abs. 4 BauR abgegolten werden.

Im vorliegenden Fall ergibt sich, dass das Bauprojekt unter Berücksichtigung der konkreten Umstände und Platzverhältnisse einer erheblichen Änderung bedürfte, um die notwendige Anzahl Abstellflächen erstellen zu können, soweit das überhaupt möglich wäre. Hinzu kommt, dass sich das Bauvorhaben in der Zentrumszone befindet, welche die Schaffung von neuen Ortszentren bezweckt und in welcher Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen erwünscht sind (vgl. Art. 35 Abs. 1 BauR). Das allfällige öffentliche Interesse an einer Reduktion der an sich zulässigen Bruttogeschossflächen zwecks Reduktion des Parkplatzbedarfs ist gering zu veranschlagen im Vergleich mit dem öffentlichen Interesse an einer sinnvollen Zentrumsgestaltung. Die Nutzung der zulässigen Bruttogeschossfläche entspricht zudem auch dem öffentlichen Interesse an verdichtetem Bauen.

5.6.3 Sodann hat der Regierungsrat nachvollziehbar dargelegt, dass die Umgebung frei von Verkehrsanlagen bleiben sollte. Vorliegend befinden sich sämtliche geplanten Abstellplätze in der Tiefgarage. Im Erdgeschoss der Hauptbauten sind Garagen in der Regel gar nicht zulässig. Zudem wird der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Bepflanzung, Platzgestaltung) aufgrund der Zentrumsfunktion besondere Bedeutung beigemessen (Art. 35 Abs. 5 BauR), was ebenfalls gegen die Erstellung von Verkehrsanlagen in der Umgebung des Erdgeschosses spricht. Schliesslich ist vorliegend lediglich die Abgeltung von drei von 21 erforderlichen Abstellplätzen vorgesehen. Mit dem Bauvorhaben werden somit 85.7%

des ermittelten Parkplatzbedarfs abgedeckt. Entgegen den Beschwerdeführern kann daher nicht gesagt werden, die Bauherrschaft komme nur ihrer gesetzlichen Pflicht nach: Art. 35 Abs. 4 BauR verlangt nur, dass mindestens die Hälfte der vorgeschriebenen Abstellplätze in Sammelgaragen im Untergeschoss anzuordnen sind. Der Regierungsrat ist daher zu Recht zum Schluss gelangt, dass eine erneute Aufhebung der Baubewilligung aufgrund von drei Parkplätzen im konkreten Fall nicht zumutbar und nicht gerechtfertigt wäre, weil die drei fehlenden Abstellplätze abgegolten werden können.

5.6.4 Würde der Grundrissplan UG mit Option Einzelausfahrt jedoch nicht angepasst (vgl. vorstehende Erw. 4.3 und 5.4.2), so müssten sechs Parkplätze abgegolten werden, weil dann nicht nur die Parkplätze PP 1/2, sondern auch PP 3/4, neben PP 20 und PP 19 in Bezug auf einen behindertengerechten Besucherparkplatz, mit 2.30m (oder weniger) die notwendige Breite um mindestens 0.15m unterschreiten würden, womit sechs Parkplätze nach wie vor nicht rechtsgenügend wären. In diesem Fall wäre eine Abgeltung dennoch nicht gerechtfertigt, weil sich bereits aus dem Grundrissplan UG mit Option Einzelausfahrt entnehmen lässt, dass die Parkplätze PP 1/2 und 3/4 wie auch PP 19 und 20 genügend Fläche für die Realisierung je eines rechtsgenügenden Parkplatzes bieten. Eine solche Plananpassung ist dem Beschwerdegegner zumutbar. Die vom Regierungsrat festgelegte Auflage (mit Ergänzung der Pläne) zur Abgeltung von drei fehlenden Abstellplätzen erweist sich unter dieser Voraussetzung als gerechtfertigt.

6. Die Beschwerdeführer rügen, dass vorliegend eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des erforderlichen Strassenabstandes erteilt wurde.

6.1 Das Baugrundstück grenzt an die O. _____ (Strasse) (Kantonsstrasse). Der Regierungsrat hat die massgeblichen Bestimmungen zum Strassenabstand sowie zur Ausnahmegewilligung zutreffend dargelegt, worauf vorliegend verwiesen werden kann (angefochtener RRB Erw. 4.1.1 und 4.2.2).

Unbestritten ist, dass das geplante Bauvorhaben den erforderlichen Strassenabstand von 6m unterschreitet, indem beim ersten UG (an der südwestlichen Ecke der Tiefgarage, kleinste Distanz) lediglich ein Abstand von 2.2m und beim zweiten UG ein Abstand von 4.91m eingehalten wird. Zudem wird der Strassenabstand ab dem EG um 0.5m (Fassade) bzw. 0.95m (Treppenhaus) unterschritten (vgl. angefochtener RRB Erw. 4.1.2; Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8.2.2019, S. 8; Grundrisse 2.UG - UG/Kanalisation, Gemeinsame Ausfahrt, Plan-Nr.: 558-2C-002 vom 14.3.2018; Grundriss UG Option Einzelausfahrt, Plan-Nr.: 558-2C-002 vom 14.3.2018; Grundrisse EG - 1.OG, Plan-Nr.: 558-2C-003 vom

12.1.2018; Grundrisse 2. OG - 3. OG, Plan-Nr.: 558-2C-004 vom 12.1.2018; Grundriss AG - Dachaufsicht, Plan-Nr.: 558-2C-005 vom 12.1.2018).

6.2 Die Vorinstanzen haben die Ausnahmegewilligung aus Gründen des Ortsbildschutzes erteilt sowie mit dem Vorliegen besonderer Verhältnisse begründet und eine Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die Unterschreitung des Strassenabstandes praktisch ausgeschlossen.

6.3.1 Im konkreten Fall sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes zur O. _____ (Strasse) durch das geplante Bauvorhaben erfüllt. Die besonderen Verhältnisse liegen mit dem Ortsbildschutz vor und eine Gefährdung der Verkehrssicherheit besteht nicht (vgl. hierzu u.a. die Stellungnahme des kantonalen Tiefbauamtes bzw. des ARE vom 12.2.2019). Bei der Einfahrt des bestehenden Gebäudes wird der Sichtbereich von einer Treppe und einer Mauer am Strassenrand beeinträchtigt. Zudem wird mit dem süd-östlichen Gebäudeecken des bestehenden Hauses ebenfalls der Strassenabstand um ca. 0.5m unterschritten. Allein aus einer Unterschreitung des Strassenabstandes kann somit nicht von einer Verschlechterung einer Ein- und Ausfahrt im Allgemeinen (vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 31.5.2019, S. 8) ausgegangen werden. Vielmehr ist der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen, was das kantonale Tiefbauamt sowie die Vorinstanzen vorliegend getan haben. Demnach ist nachvollziehbar und schlüssig, dass mit der Rückversetzung und Absenkung der Mauern mit dem geplanten Bauvorhaben die Sicht auf Gehweg und Fahrbahn deutlich verbessert wird, auch bei der Variante mit der Einzelausfahrt. Die erforderlichen Sichtweiten werden dementsprechend eingehalten. Die Vorinstanzen sind somit zu Recht nicht von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die geplante Neubaute ausgegangen.

6.3.2 Mit der Tiefgarage wird sodann ermöglicht, dass die (grundsätzlich) erforderlichen Abstellplätze überwiegend unterirdisch zu liegen kommen. Dadurch kann die Umgebung gänzlich von Parkflächen freigehalten werden, was eine bessere gestalterische Lösung erlaubt. Sodann wirkt sich auch die dank der Strassenabstandsunterschreitung erzielte einheitliche Strassenflucht zugunsten des Ortsbildes aus. Dabei hat der Regierungsrat insbesondere das geplante Bauvorhaben im Zusammenhang mit den benachbarten Grundstücken KTN 002 und 003 berücksichtigt, deren Eigentümer wie erwähnt (vgl. vorstehende Erw. 2) ebenfalls bereits ein Baugesuch eingereicht haben und zwischen KTN 002 und 001 eine geschlossene Bauweise vorsehen (vgl. dazu die nachfolgenden Erw. 7.1ff.). Dazu soll an die bestehende Strassenflucht auf KTN 003 angeknüpft wer-

den, welche auch mit den meisten bestehenden übrigen Nachbarbauten übereinstimmt. Unter diesen Umständen ist eine geringfügige Unterschreitung des Strassenabstandes um 0.5m beim grössten Teil der Fassadenfläche bzw. 0.95m beim Treppenhaus sinnvoll, zumal auch Art. 35 BauR betont auf die gewünschte gute Einordnung einer Baute in die (bestehende) Umgebung hinweist. Die vorliegend geplante Neubaute mit einer einheitlichen Fassadenflucht passt sich auch gegenüber den bestehenden weiteren Gebäuden gut ein. Aus den vorliegenden Akten ergibt sich sodann nicht, dass auf den an KTN 003 anschliessenden Grundstücken an der O._____ (Strasse) Neubauten geplant sind. Das Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach mit der Unterschreitung des Strassenabstandes die Belastung des Baugrundstückes mit Strassenlärm vergrössert würde, ist insoweit unerheblich, als die Lärmschutzbestimmungen vorliegend unbestrittenermassen eingehalten werden.

6.3.3 Des Weiteren machen die Beschwerdeführer geltend, dass mit der Unterschreitung des Strassenabstandes die Schaffung eines längst notwendigen Fahrradstreifens an der O._____ (Strasse) verunmöglicht würde. Hierzu kann auf das kantonale Radroutenkonzept des Tiefbauamtes vom 31. August 2015 (S. 7) sowie den dazugehörigen Übersichtsplan zum Raum Ausserschwyz (und die Massnahmenblätter) verwiesen werden (vgl. auch den Richtplan des Kantons Schwyz vom 24.5.2017, S. 95f.; Kommunalen Richtplan Freienbach vom 17.8.2018, S. 55, wonach bei Kantonsstrassen der Kanton federführend ist). Bei der O._____ (Strasse) handelt es sich um eine Kantonsstrasse im Mischverkehr, welche zwar keine Radinfrastruktur aufweist, für welche aber derzeit auch kein Neubau einer Radinfrastruktur vorgesehen ist. Erst bei einer allfälligen Strassenerneuerung oder Strassensanierung würde geprüft, ob eine Radinfrastruktur überhaupt gebaut oder förderliche Massnahmen für den Radfahrer umgesetzt werden können. Dem Beschwerdegegner können nicht künftige Massnahmen entgegengehalten werden, zumal wenn solche derzeit weder vorgesehen noch absehbar sind.

Vorliegend ist somit nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat für die Unterschreitung des Strassenabstandes eine Ausnahmegewilligung erteilt hat.

7.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, dass der Zusammenbau bei der geschlossenen Bauweise in einem Zug zu erfolgen hat. Dies könne jedoch vorliegend offen bleiben, weil die geplante Lösung gegen das Einordnungsgebot verstosse.

7.2.1 Unbestritten und zutreffend ist, dass die geschlossene Bauweise in der Zentrumszone gestattet ist, dass sie mit dem vorliegenden Bauvorhaben

grundsätzlich vorgesehen ist, dass zivilrechtlich ein Näherbaurecht besteht, und dass noch offen ist, ob bzw. wann das Bauvorhaben auf KTN 002 realisiert werden kann. Für den Fall, dass die Gebäude auf KTN 001 und 002 nicht gleichzeitig erstellt werden können, hat der Beschwerdegegner an der (an KTN 002 angrenzenden) Ostfassade Blindfenster geplant.

7.2.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB festgehalten, dass eine Überbauung bereits dann als geschlossen gilt, wenn lediglich ein Gebäude an eine Grenze gestellt wird (Erw. 3.2 mit Verweis auf Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Diss., Zürich 2000, S. 82). Es sei nicht erforderlich, dass sämtliche Bauten, welche eine geschlossene Überbauung bilden können, gleichzeitig realisiert werden.

7.2.3 Den Ausführungen des Regierungsrates ist vorliegend zuzustimmen. Gemäss § 64 Abs. 1 PBG können die Gemeinden die geschlossene Bauweise in bestimmten Zonen vorschreiben oder sie zulassen. Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden (§ 64 Abs. 2 PBG). Bereits aus dem Wortlaut von § 64 Abs. 2 PBG ergibt sich sinngemäss, dass es bestehende Häuser geben kann, die direkt an der Grenze stehen, und bei welchen nachträglich in geschlossener Bauweise an die Seitenmauer angebaut werden muss. Daraus lässt sich somit entnehmen, dass die geschlossene Bauweise nicht nur mittels Gesamtüberbauung bzw. durch gleichzeitigen Bau mehrerer Gebäude realisiert werden kann. Aus dem Baureglement der Gemeinde Freienbach lässt sich ebenfalls nichts Gegenteiliges entnehmen, zumal dieses zum einen lediglich festhält, dass die geschlossene Bauweise gestattet ist (Art. 35 Abs. 2 al. 4 BauR). Zum andern regelt Art. 29 Abs. 1 BauR, dass das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur baureglementsgemässen Höchstlänge zulässig ist, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch die Nachbarn durch Grundbucheintrag sichergestellt ist und sofern die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend gestaltet ist.

Der Regierungsrat hat dementsprechend im Regierungsratsbeschluss Nr. 1253/2013 vom 17. Dezember 2013 (Erw. 5.3; vgl. VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 2.3.2) mit Hinweis auf VGE 955/02 + 956/02 vom 21. Mai 2003 (Erw. 5a ff., insbesondere 5g/cc) festgehalten, dass bei geschlossener Bauweise Gebäude ein- oder mehrseitig zusammengebaut oder auf die Grenze gestellt werden dürfen bzw. müssen. Wenn nur von einer Seite bis an die Grundstücksgrenze gebaut werde, werde von einem Grenzbau gesprochen. Dem Nachbarn stehe die Möglichkeit offen, jederzeit an den Grenzbau anzubauen und damit eine geschlossene Überbauung herzustellen. Damit die geschlossene

Bauweise zulässig sei, müssten nicht bereits effektiv zusammengebaute Häuserreihen ohne Zwischenräume bestehen. Vielmehr dürfe eine geschlossene Bauweise mit Neubauten überhaupt erst geschaffen werden (vgl. auch Fritzsche / Bösch / Wipf, a.a.O., S. 875, wonach der Grenzbau ein Sondertatbestand der geschlossenen Überbauung ist). Auch daraus ergibt sich, dass für eine geschlossene Bauweise die jeweiligen Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt werden müssen.

7.3.1 Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Baubewilligungsbehörde auch in Fragen der Einordnung und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (vgl. VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 m.w.H.). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Zu beachten ist auch hier wiederum, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zukommt. Bei der Anwendung von positiven Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz darauf zu beschränken, zu prüfen, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 m.w.H.).

7.3.2 Die Bauherrschaft hat an der Ostfassade des geplanten Wohn- und Geschäftshauses, welche direkt an der Grenze zu KTN 002 zu stehen kommt, vier Blindfensternischen vorgesehen (vgl. Fassaden Ost-West/Schnitte 1-2, Plan-Nr. 558-2C-007 vom 12.1.2018).

Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung ausgeführt, dass das Zusammenbauen auf die gemeinsame Grenze erfolgen muss, ansonsten der Gebäudeabstand zum Bestand unterschritten würde. Ausserdem sei ein einseitiger Grenz-

bau nicht zulässig, ansonsten die Baureglementsvorgaben ausgehebelt würden und sich durch die Brandmauer ein unschönes Ortsbild ergeben würde. Da an der Ostfassade zur optischen Lockerung Blindfenster geplant seien, könne der Nachbar von seinem Recht jederzeit Gebrauch machen und das öffentliche Interesse an einer guten Erscheinung werde respektiert. Die Gebäudeabstände seien gewahrt (GRB vom 5. Juli 2018 S. 7 Ziff. 4.8).

7.3.3 Betreffend die Zulässigkeit eines Grenzbaus kann auf die vorstehenden Ausführungen in Erw. 7.2.1ff. verwiesen werden. Im Übrigen beurteilt der Gemeinderat die Blindfenster an der Ostfassade nachvollziehbar als optische Lockerung, welche eine gute Erscheinung der Brandmauer darstelle. Zur Einordnung des gesamten Bauprojekts führt der Gemeinderat in der Baubewilligung zudem eingehend und nachvollziehbar aus, dass das Projekt ein leicht erscheinendes Gebäude mit einer klaren Form vorsieht. Die Fassaden mit den umlaufenden Balkonen in Glas und Beton würden eine ruhige und angepasste Wahrnehmung ergeben. Dementsprechend erwog der Gemeinderat, dass sich das geplante Wohn- und Geschäftshaus gut in das bestehende Orts- und Strassenbild einfügt. Auch die Umgebung wurde vom Gemeinderat als hochwertige Gestaltung anerkannt (vgl. GRB vom 5.7.2018 S. 5 Ziff. 3). Schliesslich hat der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass die planliche Darstellung nicht der Wahrnehmung vor Ort entspreche. Es herrsche keine freie Sicht auf die Ostfassade. Entweder folge der Neubau auf KTN 002 an die Ostfassade oder die bestehende Baute auf KTN 002 im Abstand von ca. 3.5m verstelle die Ansicht (GRB vom 5.7.2018 S. 12 Ziff. 12.1). Die Beurteilung des Gemeinderats, wonach sich das geplante Bauvorhaben gut in die Umgebung, in das Orts- und Strassenbild einordnet, ist insgesamt nicht zu beanstanden.

7.4 Soweit die Beschwerdeführer rügen, dass sie die Argumente betreffend Einordnung bereits beim Regierungsrat vorgebracht haben, dieser sie indessen nicht geprüft und behandelt, und somit die Begründungspflicht bzw. ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt hat, kann dem nicht gefolgt werden. Mit den Ausführungen in der Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat vom 27. Juli 2018 zum fehlenden Zusammenbau rügten die Beschwerdeführer, dass es sich beim geplanten Bauvorhaben nicht um eine geschlossene Bauweise handle, weil die beiden Grenzbauten nicht gleichzeitig realisiert würden, weshalb eine Bewilligung gestützt auf dieser Grundlage vorliegend nicht zulässig sei. Die Einordnung wurde als Argument verwendet um zu begründen, weshalb die Erstellung eines Grenzbaus unabhängig vom anderen Grenzbau als geschlossene Bauweise nicht zulässig sein kann. Somit ist nachvollziehbar, wenn der Regierungsrat im angefochtenen RRB insbesondere die Frage behandelte, ob die Erstellung einer

einzelnen Grenzbaute mit geschlossener Bauweise zulässig ist. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich eine Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Selbst wenn vorliegend von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs auszugehen wäre, wäre von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, zumal eine solche im konkreten Fall zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. BGE 137 I 195 Erw. 2.3.2 m.H.; Urteil BGer 1C_84/2011 vom 29.9.2011 Erw. 2.2).

8. Zusammenfassend erweist sich die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde insoweit als begründet, als die Auflage im angefochtenen RRB bzw. die Baubewilligung vom 5. Juli 2018 zu ergänzen ist. Der Beschwerdegegner ist zu verpflichten, als Voraussetzung für die Baufreigabe mit dem Grundrissplan UG (Zeitl. Option Einzelausfahrt) Nr. 558-2C-002 vom 14. März 2018 planerisch achtzehn rechtskonforme Abstellplätze auszuweisen. Des Weiteren sind die achtzehn Abstellplätze analog zum vom Gemeinderat ebenfalls bewilligten Grundrissplan 2. UG-UG/Kanalisation (Gemeinsame Ausfahrt) Nr. 558-2C-002 vom 14. März 2018 (rev.) individualisiert dem Wohnen und dem Gewerbe zuzuweisen unter Beachtung der Vorgabe des Gemeinderates (Baubewilligung Erw. 5.3, vgl. vorstehend Erw. 5.4.2). Schliesslich ist der Grundrissplan mit der Option Einzelausfahrt mit den Massangaben zu versehen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

9.1 Das Obsiegen der Beschwerdeführer ist auf rund einen Zehntel zu veranschlagen. Es erweist sich als zu gering, als dass eine Korrektur der regierungsrätlichen Kosten- und Entschädigungsauflage gerechtfertigt wäre.

9.2.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- zu Fr. 2'200.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit und je zu Fr. 100.-- dem Beschwerdegegner, der Gemeinde und dem Kanton Schwyz auferlegt.

9.2.2 Ebenfalls diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die Parteientschädigungen zu regeln (vgl. § 74 VRP). Zum einen hat der Kanton den beanwalteten Beschwerdeführern eine reduzierte Parteientschädigung auszurichten. Zum andern haben die Beschwerdeführer der beanwalteten Gemeinde sowie dem beanwalteten Beschwerdegegner (unter Verrechnung gegenseitiger Ansprüche) eine Parteientschädigung zu bezahlen.

Diese Parteientschädigungen sind in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, sowie unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens zu bemessen.

In Anwendung dieser Kriterien haben der Kanton Schwyz den beanwalteten Beschwerdeführern eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 250.-- und die Beschwerdeführer dem beanwalteten Beschwerdegegner sowie der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- bzw. Fr. 1'000.-- zu bezahlen (jeweils inkl. Barauslagen und MwSt).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

- 1.1 Die Beschwerde wird insoweit im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 5.5.2 und Erw. 5.6 und Erw. 8) gutgeheissen, als der angefochtene RRB Nr. 25/2019 vom 15. Januar 2019 Dispositiv-Ziffer 1 ("Die Bauherrschaft wird im Sinne einer Auflage verpflichtet, der Gemeinde Freienbach die drei fehlenden Abstellplätze gestützt auf Art. 19 Abs. 4 BauR abzugelten,")

wie folgt ergänzt wird:

"und als Voraussetzung für die Baufreigabe den entsprechend angepassten Grundrissplan UG (Zeitl. Option Einzelausfahrt) Nr. 558-2C-002 vom 14. März 2018 mit Ausweis achtzehn rechtskonformer Abstellplätze, versehen mit den Massangaben (vgl. Art. 55 Abs. 1 lit. d BauR) sowie der Zuordnung der Parkplätze zu Wohnen und Gewerbe einzureichen".

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

- 1.2 Die Regelung der Verfahrenskosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens bleibt unverändert.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu Fr. 2'200.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit und je zu Fr. 100.-- dem Beschwerdegegner, der Gemeinde und dem Kanton Schwyz auferlegt. Die Beschwerdeführer haben am 14. Februar 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, weshalb ihnen Fr. 300.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Gemeinde Freienbach und der Beschwerdegegner haben ihr Betreffnis von je Fr. 100.-- innerhalb von 30 Tagen seit Zustellung auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts einzuzahlen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

3. Für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren haben der Kanton Schwyz den beanwalteten Beschwerdeführern eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 250.-- und die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftbarkeit - dem Beschwerdegegner und der Gemeinde eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- bzw. Fr. 1'000.-- (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:
- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Gemeinde Freienbach (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement
 - und das Amt für Raumentwicklung ARE.

Schwyz, 29. August 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 5. September 2019