

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 2

Entscheid vom 25. September 2019

Besetzung

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

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Altendorf**, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **Gemeinde Altendorf, Dorfplatz 3, Postfach 155**, 8852 Altendorf,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Mit Eingabe vom 20. Dezember 2016 ersuchte die Gemeinde Altendorf um die baurechtliche Bewilligung für den öffentlichen Park am See mit Steganlage und Pavillon auf den Grundstücken KTN 002/003/004 und 005 am E. _____ (Weg). Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist erhob neben zwei anderen Einsprechern auch A. _____, Eigentümer des _____ südöstlich der Bauparzellen gelegenen Grundstückes KTN 001 öffentlich-rechtliche Baueinsprache. Über dieses Grundstück führt der E. _____ (Weg), entlang welchem ein öffentliches Fusswegrecht besteht. Über den E. _____ (Weg) ist die Baustellenzufahrt und die Zufahrt für Notfahrzeuge von F. _____ her vorgesehen, während kleine Fahrzeuge auch vom G. _____ her via H. _____ (Strasse) und die Bahnunterführung zur Baustelle zufahren können (vgl. Baueingabe - Technischer Bericht der D. _____, vom 20.12.2016, S. 10 f. und S. 26).

Betreffend die Benutzung seines Grundstückes als Baustellenzufahrt erhob A. _____ auch eine privatrechtliche Baueinsprache beim Bezirksgericht I. _____.

B. Mit Gesamtentscheid vom 12. Juni 2017 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2017-0016 der Gemeinde Altendorf im Sinne der Erwägungen unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprachen wurden abgewiesen, soweit kantonale Zuständigkeit bestand (Disp.-Ziff. 3).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 583 vom 6. November 2017 erteilte der Gemeinderat Altendorf die Baubewilligung wie folgt:

Einsprachen

1.1 f. (Abweisung der Dritteinsprachen).

1.3 Die Einsprache von A. _____ (...) wird abgewiesen.

Baubewilligung

2. Die baurechtliche Bewilligung für Öffentlichen Park am See mit Steganlage und Pavillon auf Grundstück KTN 002/003/004/005 am E. _____ (Weg) in Altendorf wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen unter nachstehenden Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt.

(...).

3.-22. (Gesamtentscheid des ARE als integrierender Bestandteil; Vormerknahme von der Zustimmung der J. _____ mit Schreiben vom 18.1.2017; Bestimmungen betreffend Bauausführung; Gebühren; Baufreigabe; Rechtsmittelbelehrung; Mitteilung).

C. Gegen diesen GRB Nr. 583 vom 6. November 2017 liess A. _____ mit Eingabe vom 30. November 2017 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit dem Antrag, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

D. Mit Urteil ZEO 17 48 vom 4. Juli 2018 in Sachen A. _____ gegen die Gemeinde Altendorf betreffend privatrechtliche Baueinsprache untersagte der Einzelrichter des Bezirksgerichts I. _____ der Gemeinde, "bei der Realisierung des im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. xy, publizierten Bauvorhabens auf KTN 002, 003, 004 und 005 das Grundstück KTN 001 als Baustellenzufahrt zu benützen" (Disp.-Ziff. 1). Abgewiesen wurde die privatrechtliche Einsprache insoweit, als sie auf ein Verbot der Benützung von KTN 001 als Notzufahrt abzielte (Erw. 3.3).

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 897/2018 vom 4. Dezember 2018 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- wurden A. _____ auferlegt (Disp.-Ziff. 2), der überdies verpflichtet wurde, der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-- zu bezahlen.

F. Gegen diesen RRB Nr. 897/2018 vom 4. Dezember 2018 (Versand am 11.12.2018) lässt A. _____ mit Eingabe vom 31. Dezember 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates (für alle Instanzen).

In der Begründung wird zudem "ausdrücklich die Durchführung einer mündlichen Verhandlung und eines Augenscheines anbegehrt" (Beschwerde S. 3 Ziff. II.6).

G. Das Sicherheitsdepartement beantragt unter Verweis auf den angefochtenen RRB die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Das ARE beantragt mit Vernehmlassung vom 10. Januar 2019 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge, soweit kantonale Zuständigkeit besteht. Die Gemeinde beantragt vernehmlassend am 25. Januar 2019 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

H. Dem Beschwerdeführer wurde auf Ersuchen vom 5. Februar 2019 Frist zur Einreichung einer Replik angesetzt. Innert erstreckter Frist hielt er mit Replik vom 9. April 2019 unverändert an den Anträgen gemäss der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 31. Dezember 2018 fest.

I. Mit Schreiben vom 20. Mai 2019 ersucht der Gemeinderat um die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung/Vergleichsverhandlung, allenfalls verbunden mit einem Augenschein.

Der Beschwerdeführer erklärte mit Stellungnahme vom 31. Mai 2019, Vergleichsverhandlungen sprengten den Rahmen einer gerichtlichen Verhandlung, zumal auch das kantonsgerichtliche Parallelverfahren miteinbezogen werden müsste. Er verschliesse sich jedoch einer Vergleichsverhandlung nicht und beantrage eine Sistierung des Beschwerdeverfahrens für drei Monate zwecks Aufnahme aussergerichtlicher Vergleichsverhandlungen.

Am 17. Juni 2019 sistierte der instruierende Richter das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren bis 30. August 2019. Den Vorinstanzen (und der Gemeinde in ihrer Stellung als Beschwerdegegnerin) wurde die am 11. April 2019 angesetzte Frist zur Einreichung einer Stellungnahme (Duplik) abgenommen.

Mit Verfügung vom 8. Juli 2019 wurden die Parteien unter Vorbehalt einer vorgängigen Vergleichslösung auf den 12. September 2019 zu einem Augenschein samt öffentlicher mündlicher Verhandlung vorgeladen.

J. Nachdem die aussergerichtlichen Vergleichsverhandlungen erfolglos blieben, wurde am Donnerstag, 12. September 2019, der Augenschein samt öffentlicher mündlicher Verhandlung durchgeführt. Die Parteien hielten an ihren jeweiligen Anträgen fest. Unter anderem wurde auch mitgeteilt, dass das Kantonsgericht mit Urteil ZK1 2018 29 vom 9. Juli 2019 die Berufung der Gemeinde gegen das Urteil des Einzelrichters am Bezirksgericht I. _____ vom 4. Juli 2018 abgewiesen und die Gemeinde hiergegen am 11. September 2019 beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht hat.

Innert noch einmal gewährter Frist bis Montag, 23. September 2019, konnte nach wie vor keine Vergleichslösung gefunden werden, worüber der Rechtsvertreter der Gemeinde das Verwaltungsgericht mit Schreiben vom 23. September 2019 informierte.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 An der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2011 hat der Souverän der Gemeinde Altendorf den Teilzonenplan "Park am See" angenommen, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 791/2011 vom 9. August 2011. Er umfasst die Grundstücke KTN 002 (3'234 m²)/003 (2'517 m²)/004 (7'917 m²) und 005 (452 m²; Wegparzelle [E._____(Weg)], entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen von KTN 004 und KTN 003) und ist als Intensiverholungszone (IPS) ausgeschieden. Das Areal soll "in einen vielseitig nutzbaren Park umgestaltet werden, in welchem Kinderspiel, kontemplativer Aufenthalt, sportliche Betätigung, Begegnungen der Bevölkerung, temporäre Anlässe und dergleichen stattfinden könnten" (Technischer Bericht der D.____ vom 20.12.2016 S. 9 Ziff. 2.1). Die Grundstruktur des Parks, der wandelbar sein soll, besteht gemäss dem Konzeptbeschrieb im Wesentlichen aus den drei Elementen "Achse E._____(Weg) - See", Parkbereiche und Terrassierung (Technischer Bericht S. 15 Ziff. 4.1.1). Die Achse "E._____(Weg) - See" erstreckt sich vom E._____(Weg) in nordöstlicher Richtung - mit Bezug auf die Baugrundstücke diagonal - direkt zum See; sie bildet das Rückgrat der Anlage; die behindertengerechte Rampe aus strukturiertem Beton leitet den Besucher bis zum Holzsteg. Die Parkbereiche entstehen westlich und östlich dieser Achse. Westlich wird ein naturnaher Parkbereich realisiert; östlich befindet sich der nutzungsintensivere Parkbereich. Mittels der Terrassierung des gesamten Parks über natürlich anmutende Betonwellen und leichte Böschungen entstehen grosszügige, ebene Flächen.

Der Holzsteg ragt rund 13 m über die nordöstliche Grundstücksgrenze von KTN 002 hinaus und erstreckt sich über den See (vgl. Plan-Nr. 7010_501 Baueingabe Kataster, 1:500, vom 20.12.2016). Östlich der "Achse" auf dem Grundstück KTN 002 ist eine rechteckige Pavillonanlage (rund 6.5 m x 5.0 m) mit zwei WCs (je 7.0 m²) und Unterhaltsraum (14.8 m²) vorgesehen. Überdacht wird das Gebäude von einem trapezförmigen Dach (Basis von rund 13 m, Schenkelseiten von rund 11 m und Schmalseite von rund 10 m), das sich gegen den See öffnet (vgl. Plan-Nr. 0802-30 1 Baueingabe Grundrisse, Fassaden, Schnitt, 1:100, vom 14.12.16; Technischer Bericht S. 22 Ziff. 4.1.7).

Der Park soll ausschliesslich für Fussgänger und Velofahrer erschlossen werden. Private motorisierte Zufahrten sind verboten. Die Baustellenzufahrt und die Zufahrt für Notfahrzeuge sind über den bestehenden E._____(Weg) entlang der Bahnlinie von F.____ her vorgesehen. Kleine Fahrzeuge können auch über G.____ und die Bauunterführung zur Baustelle führen. Diese bestehende Zufahrt via G.____strasse und E._____(Weg) ist für Fahrzeuge des

kommunalen Unterhaltsdienstes hinreichend (Technischer Bericht S. 10 f. Ziff. 3.2).

1.2 Gemäss der - im Nachgang zum Urteil des Einzelrichters des Bezirksgerichts I. _____ vom 4. Juli 2018 (vgl. vorstehend Ingress lit. D) - von der K. _____ AG erstellten Alternative der Baustellenerschliessung ist eine solche über den See und die J. _____-Unterführung technisch machbar. Dieses Alternativkonzept sieht eine Baustellenerschliessung "See" über den See mit An- und Abtransport der Maschinen und Baumaterialien mit Pontons und eine Baustellenerschliessung "Dorf" mit Antransport von Beton, Belag und Kleinmaterial über die J. _____-Unterführung und den E. _____(Weg) vor.

Die J. _____-Unterführung müsste jedoch vorab um mindestens 25 cm abgetieft werden, was umfangreiche Anpassungsarbeiten an den Werkleitungen (v.a. Auffächerung der Meteorwasserleitung) bedinge. Einige Arbeiten (Rammen der Stegpfähle und Spundwände für das Widerlager des Stegs) müssten gemäss dem Auflageprojekt ohnehin von einem Ponton aus gemacht werden. Die effektiven Mehrkosten würden rund Fr. 390'000.-- betragen (Fr. 460'000.-- abzüglich eingesparte Instandstellungskosten der Zufahrt über den E. _____(Weg) Ost von Fr. 70'000.--).

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss einen Augenschein nicht für erforderlich erachtet (Erw. 1.2). Die Erschliessung sei gewährleistet. Die Parkanlage werde ausschliesslich für Fussgänger und Velofahrer erschlossen. Entlang des E. _____ (Weg) bestehe ein öffentliches Fusswegrecht. Der Zugang für Velofahrer sei über die G. _____strasse und H. _____ (Strasse) (nicht den E. _____(Weg)) vorgesehen. Für Unterhaltsarbeiten sei die Parkanlage über H. _____ (Strasse) durch die Bahnunterführung zugänglich. Bezüglich der Blaulichtorganisationen habe das Verwaltungsgericht bereits mit VGE III 2010 140 vom 28. Oktober 2010 (Erw. 8.3) die Zugänglichkeit als gewährleistet beurteilt. Notzufahrten seien auch vom Einzelrichter des Bezirksgerichts I. _____ im Urteil vom 4. Juli 2018 als zulässig erachtet worden (Erw. 2.1 ff.). Dieses Urteil sei von der Gemeinde beim Kantonsgericht angefochten worden und dort hängig (Erw. 3). Die Frage der Baustellenerschliessung sei indes von der Frage der Erschliessung zu trennen. Nach langjähriger Praxis genüge es, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Realisierbarkeit der vorgesehenen Baustellenerschliessung aufgezeigt werde. Mit dem alternativen Konzept der Baustellenerschliessung habe die Bauherrschaft diesen Nachweis der Realisierbarkeit erbracht, auch wenn sich die Alternative als technisch aufwändiger erweise. Das hängige Zivilverfahren stehe der baurechtlichen Bewilligung nicht entgegen (Erw. 3.1 ff.). Die im Zusammenhang mit der Parkrealisierung ge-

planten Revitalisierungsmassnahmen des Seeufers erwiesen sich als standortgebunden und stünden im öffentlichen Interesse, womit sie im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 bewilligungsfähig seien (Erw. 4.1). Das gleiche gelte für den Steg (Erw. 4.2.1). Gemäss dem mit der Zonenplanänderung "Park am See" neu eingeführten Art. 12 Abs. 4 der kommunalen Schutzverordnung gelte ein Badeverbot (Erw. 4.2.2). Die IPS diene einzig der Freizeit und Erholung; Hochbauten seien grundsätzlich nicht zugelassen. Es werde keine Bauzone über die Landwirtschaftszone erschlossen (Erw. 5.1). Die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage als Nebenbaute werde gemäss Art. 47a Abs. 2 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 11. Januar 1991 ausdrücklich vorbehalten (Erw. 5.2). Der Abstellraum diene dem Unterhalt der Toilette; zudem könnten dort Werkzeuge für die Unterhaltsarbeiten deponiert werden. Das Vordach des Pavillons sei für die Berechnung der zulässigen Grundfläche von Nebenbauten von maximal 60 m² (vgl. Art. 28 Abs. 1 BauR, gleichlautend wie § 61 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987) unbeachtlich. Die Fläche unter dem Vordach diene als Sitz- und Picknickgelegenheit für die Parkbesucher (Erw. 5.2.1). Der Umfang der geplanten Terrainveränderungen sei in den Bauaufgabeakten hinreichend ausgewiesen (Erw. 6).

2.2 Der Beschwerdeführer macht mit seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Wesentlichen geltend, das Bauvorhaben verfüge über keine genügende resp. zulässige Erschliessung und auch über keine genügende resp. zulässige Baustellenerschliessung. Das Bauvorhaben verstosse gegen die Bestimmungen des Gewässerschutzes und halte sich nicht an die Vorgaben gemäss der in Art. 47a BauR stipulierten Intensiverholungszone. Das Baugesuch weise zudem relevante Unklarheiten auf und beinhalte Widersprüche (Beschwerde S. 3 Rz. 7; Plädoyer vom 12.9.2019 S. 2 ff. Rz. 3 ff. [Baustellenerschliessung], S. 5 f. Rz. 11 ff. [mangelhafte Erschliessung]).

2.3 Wenn ein Gemeinderat sowohl als Vertreter der Bauherrschaft (Gemeinde) wie auch als Baubewilligungsbehörde auftritt, hat der Regierungsrat als Beschwerdeinstanz seine Kognition vollumfänglich und ohne Zurückhaltung wahrzunehmen (EGV-SZ 1989 Nr. 4). Soweit keine persönlichen Interessen der Behördenmitglieder vorliegen, stellt die personelle Verknüpfung zwar keinen Ausstandsgrund dar (betreffend Ausstand von Behördenmitglieder im Milizsystem, siehe auch EGV-SZ 2006, B 1.1; EGV-SZ 1995 Nr. 3; EGV-SZ 1979 S. 3ff.). Umso mehr rechtfertigt sich aber im Beschwerdefall, dass die erste Beschwerdeinstanz, welche zugleich Aufsichtsbehörde ist, ihre Überprüfungszuständigkeit vollumfänglich wahrnimmt, um so den Gefahren eines

Zielkonfliktes präventiv und repressiv zu begegnen (VGE III 2012 81 vom 24.7.2012 Erw. 1.3). Die Überprüfungszuständigkeit ist dabei nicht nur rügebezogen wahrzunehmen. Vielmehr ist im Einzelfall zu beurteilen, inwieweit eine umfassendere Prüfung aufgrund der besonderen Konstellation angebracht ist (VGE III 2014 3 vom 2.10.2014 Erw. 3.1).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung kann der sinngemässen Rüge des Beschwerdeführers, ein Anwalt könne im gleichen Verfahren nicht Diener zweier Herren sein (einerseits Gemeinde als Bauherrschaft, andererseits Gemeinde als Bewilligungsbehörde; vgl. Replik S. 3 Rz. 5 f.) grundsätzlich wie im konkreten Fall nicht gefolgt werden. Insbesondere kann es keinen Unterschied machen, ob die Gemeinde im Rubrum nur einmal ("Bauherrin bzw. Bewilligungsbehörde [1. Vorinstanz]") aufgeführt wird oder aber zweimal, d.h. einerseits als Vorinstanz, andererseits als Bauherrin (= Beschwerdegegnerin).

2.4 Es spricht nichts gegen ein Eintreten auf die Beschwerde. Die Entscheidungsvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974) sind gegeben. Auch die Gemeinde substantiiert in der Vernehmlassung nicht näher, inwiefern auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann.

3.1.1 Land ist erschlossen, wenn es unter anderem für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist (§ 37 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] vom 22.6.1979). 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 Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG).

3.1.2 Es ist unbestritten, dass entlang des E. _____ (Weg) ein öffentliches Fusswegrecht besteht bzw. gemäss dem Urteil des Einzelrichters des Bezirksgerichts I. _____ vom 4. Juli 2018 ein Fuss- und Fahrwegrecht (Ingress lit. A, Erw. 2.1 u.w.). Mithin ist die Erschliessung des Parks zu Fuss bzw. für Fussgänger zweifelsohne gegeben.

Für Velofahrer erfolgt die Erschliessung über die G. _____ strasse und H. _____ (Strasse), von welchem nördlich der Bahnlinie (nach der Unterführung) der E. _____ (Weg) abzweigt. Für eine geordnete Veloparkierung entlang des E. _____ (Weg) sind Veloabstellplätze geplant (vgl. Baubewilligung vom 6.11.2017 S. 7 Erw. 7.4.4). Wie der Gemeinderat zu Recht erwogen

hat, ist die Zugänglichkeit zur IPS auch für Fahrräder (von Westen her) hinreichend gesichert, selbst wenn das Befahren des gesamten E. _____ (Weg) (d.h. ab der östlichen Begrenzung der IPS in Richtung F. _____) für Fahrräder in rechtlicher Hinsicht nicht gesichert wäre (vgl. Baubewilligung, ebenda).

Über die G. _____ strasse und durch die Bahnunterführung ist auch die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten gewährleistet. Private motorisierte Zufahrten sind verboten; Parkplätze wird es bei der IPS keine geben. Von den öffentlichen Parkplätzen im Dorf ist der Park bequem in fünf Gehminuten erreichbar. Das Verwaltungsgericht hat mit VGE III 2010 140 vom 28. Oktober 2010 bereits ausgeführt, dass eine Erschliessung für den Fahrzeugverkehr in Berücksichtigung der zulässigen Nutzung der IPS weder erforderlich noch erwünscht sei. Vielmehr mache es in Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der Lage der Zone Sinn, eine Zugänglichkeit nur für den nicht motorisierten Verkehr vorzusehen. Dem Beschwerdeführer kann insoweit beigeplichtet werden, dass ein Verbot für motorisierte Zufahrten nicht im Baubewilligungsverfahren erlassen werden kann (Beschwerde S. 5 Rz. 12). Der Erlass eines solchen ist mit dem vorliegenden Baugesuch jedoch auch nicht vorgesehen. Sollte sich erweisen, dass entgegen der vorgesehenen Erschliessung Besucher motorisiert unmittelbar bis zum IPS fahren wollen, wird dem bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt und ausserhalb dieses Baubewilligungsverfahrens immer noch mit geeigneten Mitteln begegnet werden können. Abgesehen davon können unrechtmässige Benutzungen des E. _____ (Weg) bereits unabhängig vom IPS im Ist-Zustand nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jedenfalls wurde auch anlässlich des Augenscheines festgestellt, dass der E. _____ (Weg) auch von Velofahrer(inne)n benutzt wird. Wie es sich hiermit verhält, hat indes keine Bedeutung für die vorliegende Beurteilung.

3.1.3 Die Zufahrt für Notfahrzeuge erfolgt über den bestehenden E. _____ (Weg) entlang der Bahnlinie von F. _____ her. Kleine Fahrzeuge könnten auch über den G. _____ und die Bahnunterführung zur Baustelle fahren. Für Fahrzeuge des kommunalen Unterhaltsdienstes ist die bestehende Zufahrt via G. _____ strasse und E. _____ (Weg) (d.h. von Westen her) hinreichend (vgl. Technischer Bericht S. 11 oben).

Die Notzufahrt aus östlicher Richtung über den E. _____ (Weg) hat auch der Einzelrichter des Bezirksgerichts I. _____ in seinem Urteil vom 4. Juli 2018 - im Gegensatz zur Baustellenerschliessung - als zulässig erachtet (vgl. vorstehend Ingress lit. D). In vergleichbarem Sinne hat das Verwaltungsgericht bereits mit VGE III 2010 140 vom 28. Oktober 2010 (Erw. 8.3) festgehalten, dass der unmittelbar am geplanten Park entlangführende E. _____ (Weg) von der Ge-

meinde als Fahrweg benützt werden kann; eine Zugänglichkeit für den Fahrverkehr sei damit zumindest für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet. Somit ist die Erschliessbarkeit für Notfalldienste jedenfalls gesichert.

3.1.4 Dem Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden, wenn er in den Planunterlagen Widersprüche erkennen will (Beschwerde S. 4 f. Rz. 8 ff.). Der Technische Bericht gibt auf S. 10 (Ziff. 3.2) eine (grossräumige) planerische Übersicht über die Verkehrserschliessung wieder. Entlang dem E. _____ (Weg) von F. _____ her und am Grundstück des Beschwerdeführers wie den Baugrundstücken und an der weiter westlich liegenden L. _____ vorbei weiter Richtung Westen ist ein Wanderweg erfasst. Von Osten her ist zudem eine Not- und Baustellenzufahrt entlang des E. _____ (Weg) eingezeichnet. Ein Fahrradweg ist entlang der M. _____ (Strasse) eingezeichnet.

Hieraus lässt sich entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 5 Ziff. 14) nicht ableiten, dass eine Erschliessung aus östlicher Richtung vorgesehen bzw. zulässig ist (abgesehen für Fussgänger). Die Verbalisierung der Erschliessung (S. 11 des Technischen Berichts) zeigt vielmehr, dass der Park von Westen her erschlossen wird; eine Zufahrt aus östlicher Richtung wird im Technischen Bericht nur, wie erwähnt, für die Notfallerschliessung und die - aus dieser Richtung über den E. _____ (Weg) indes unzulässige - Baustellenerschliessung vorgesehen. Die diesbezügliche Argumentation des Beschwerdeführers erweist sich als Wortklauberei und kann keine willkürliche Sachverhaltsfeststellung oder Beweiswürdigung durch die Vorinstanz belegen (analog Urteil BGer 1C_259/2018 vom 3.12.2018 i.Sa. R. vs. Bezirksgemeinde Einsiedeln Erw. 3.1).

3.1.5 Die G. _____ strasse, welche als H. _____ (Strasse) ihre Fortsetzung findet, führt südlich der Bahnlinie durch eine W2 und W3 (östlich bzw. westlich der G. _____ strasse) und nördlich der Bahnlinie durch eine Landhauszone 1, an welche östlich die IPS angrenzt. Bei der IPS handelt es sich trotz der sehr beschränkten Baumöglichkeiten um eine Bauzone (vgl. Art. 35 lit. A.s BauR; vgl. VGE III 2010 140 vom 28.10.2010 Erw. 5.3). Die Erschliessung von Westen her erfordert mithin keine Querung von Nichtbaugebiet. Eine Querung von Nichtbaugebiet im Notfall kann der grundsätzlichen Rechtmässigkeit der Erschliessung hingegen nicht hinderlich sein. Indes ist davon auszugehen, dass die Erschliessung für Notfalldienste/Blaulichtorganisationen auch für die westlich der IPS folgenden Bauzonen (Landhauszone 1; Hafenzzone sowie Seestattzone) ohne Benutzung des E. _____ (Weg) von F. _____ her gewährleistet sein dürfte. Mithin ist der Schluss berechtigt, dass dies auch betreffend die IPS möglich sein sollte.

3.2.1 Der Beschwerdeführer erachtet es als rechtlich falsch, wenn der Regierungsrat davon ausgeht, dass der Gemeinderat eine alternative Baustellenerschliessung habe vorlegen können. Gemäss dem Bericht der K. _____ AG sei eine vollständige (Baustellen-)Erschliessung über den See nicht möglich, da die Lieferung von Beton und Belag aus Qualitätsgründen über den See nicht möglich sei. Auch eine Kombination von Erschliessung "See" und "Dorf" sei auf absehbare Zeit nicht realisierbar. Für die erforderlichen Anpassungsarbeiten bei der Bahnunterführung sei zwingend ein Baubewilligungsverfahren erforderlich, was Jahre in Anspruch nähme. Zudem stünden die tangierten Grundstücke in Dritteigentum, womit die Gemeinde darüber nicht verfügen könne (Beschwerde S. 7 Rz. 19). Als weiteres rechtliches Unding komme hinzu, dass die Vorinstanzen den Entscheid über die Baustellenerschliessung einfach auf einen späteren (willkürlichen) Zeitpunkt verschieben möchten. Die vorliegende Konstellation sei ein Paradebeispiel dafür, dass es bei der Baustellenerschliessung nicht nur um bautechnische Fragen gehe, sondern um die grundsätzliche Frage, ob das betroffene in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück des Beschwerdeführers hierfür benützt werden dürfe oder nicht (Beschwerde S. 7 f. Ziff. 20 ff.).

3.2.2 § 75 PBG normiert die Bewilligungspflicht und konkretisiert Art. 22 RPG für das kantonale Recht. Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung wird im Melde-, im vereinfachten oder im ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 1 PBG). Ohne Baubewilligung dürfen nur provisorische Bauten und Anlagen erstellt werden, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden, sowie Werkleitungen, die Gegenstand eines Nutzungsplan- oder Projektgenehmigungsverfahrens waren (§ 75 Abs. 5 PBG; zum Grundsatz, dass Baustellen nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sind, vgl. auch Alig, in: FHB Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 3.727).

3.2.3 In zeitlicher Hinsicht ist es von Bundesrechts wegen erforderlich, dass ein Bauvorhaben spätestens im Zeitpunkt der Realisierung über die für den ordnungsgemässen Betrieb erforderliche (strassenmässige) Erschliessung verfügt (vgl. vorstehend Erw. 3.1.1). Wenn beispielsweise eine Baubewilligung mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, so ist dies in dieser Hinsicht ausreichend (Urteile BGer 1C_271/2011 vom 27.9.2011 Erw. 2.5; 1C_584/2008 vom 7.7.2009 Erw. 4.3; BGE 127 I 103 Erw. 7d; EGV-SZ 2011 C 10.1). Allerdings besteht in diesem Fall die Gefahr, dass die Baubewilligung mangels Erfüllung der Bedingung innert der (maximal) dreijährigen Geltungsdauer der Baubewilligung ab Eintritt deren Rechtskraft (§ 86

PBG) verfällt (vgl. VGE III 2008 6+7 vom 15.4.2008 Erw. 3.3; III 2009 186 vom 24.2.2010 Erw. 2.3).

Faktisch bezieht sich die Anordnung der Erschliessung auf den Zeitpunkt des Baubeginns wie angesprochen auf die strassenmässige Erschliessung, also auf die Zufahrt, und betrifft die Abwicklung des Baustellenverkehrs, insbesondere dessen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und die Nachbarschaft. Statt der Anordnung des vorzeitigen Baus einer projektierten Erschliessungsstrasse kann, wenn die Verhältnisse es rechtfertigen, als Auflage zur Baubewilligung auch die Einrichtung einer besonderen Baustellenzufahrt verfügt werden (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band 1, Bern 2013, Art. 7/8 N 11). Es genügt mithin während der Bauzeit eine rechtmässig erstellte provisorische Erschliessung (Jeannerat, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 19 Rz. 8). Bei der Erschliessung einer Baustelle ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei nur um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt. An den Ausbaustandard eines Baustellenzuganges sind daher unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringe Anforderungen zu stellen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., 2011, S. 572 Ziff. 12.3.1.3 mit Hinweis auf das Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts VB.2000.00319 vom 25.1.2001 Erw. 7).

3.2.4 Eine unzureichende Baustellenerschliessung kann mithin grundsätzlich nur dazu führen, dass die Baufreigabe einstweilen nicht erteilt werden kann. Einer unzureichenden Baustellenerschliessung ist der Fall gleich zu setzen, in welchem sich herausstellt, dass die Baustellenerschliessung als solche - aus welchen Gründen auch immer - ebenfalls einer Baubewilligung bedarf; dies bedeutet jedoch nicht, dass die Baubewilligung als solche zu Unrecht erteilt wurde. In beiden Fällen geht der Baubewilligungsnehmer jedoch das Risiko ein, dass die Baufreigabe oder die für die Baustellenerschliessung erforderliche Baubewilligung (als Voraussetzung für die Baufreigabe) nicht innerhalb der (maximal) dreijährigen Geltungsdauer der Baubewilligung erfolgt (§ 86 Abs. 1 PBG) und die Baubewilligung somit verfällt.

3.2.5 Dem Regierungsrat ist somit beizupflichten, dass die Frage der Baustellenerschliessung vorliegend keinen Bauverweigerungsgrund darstellen kann. Mit der aufgezeigten alternativen Baustellenerschliessung wurde ein gangbarer Weg aufgezeigt. An deren technischer Realisierbarkeit ist nicht zu zweifeln; die Hauptdifferenz betrifft die gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Baustellenerschliessung über den E. _____ (Weg) rund sechsmal höheren Kosten (von Fr. 460'000.-- gegenüber Fr. 70'000.--). Der technischen Realisierbarkeit steht das vom Regierungsrat angesprochene allfällige Baubewilligungsverfahren

für die Abtiefung der J._____ -Unterführung, in deren Rahmen auch die vom Beschwerdeführer erwähnten Rechte Dritter an den betroffenen Grundstücken zu berücksichtigen wären, nicht entgegen. Der Regierungsrat hat mithin zu Recht gefolgert, dass die Baustellenerschliessung unbeschadet des noch hängigen Zivilverfahrens betreffend die privatrechtliche Einsprache des Beschwerdeführers realisierbar ist.

3.2.6 Der Hinweis des Beschwerdeführers auf Disp.-Ziff. 12 der Baubewilligung vom 6. November 2017 (Beschwerde S. 8 Ziff. 22) ist unbehelflich. In dieser Bestimmung hält der Gemeinderat explizit fest, dass vor der Baufreigabe die Organisation der Baustelle noch genau aufzuzeigen ist und hierbei insbesondere auch der Ausgang des privatrechtlichen Baueinspracheverfahrens vor dem Einzelrichter des Bezirksgerichts I._____ zu berücksichtigen ist.

3.3.1 Nach Auffassung des Beschwerdeführers verstösst der geplante Pavillon gegen Art. 47a Abs. 2 BauR. Ein Unterhaltsraum und eine Dachkonstruktion mit einer Dachfläche von rund 125 m², unter der mehrere Sitzbänke Platz fänden, seien nicht zulässig. Eine solche Pavillonanlage würde auch verstärkt und insbesondere nachts Lärmimmissionen nach sich ziehen. Ein gelungenes Beispiel einer Toilettenanlage fände sich im Park in N._____ (Beschwerde S. 8 f. Rz. 23 ff., mit Beilagen 3 und 4; vgl. Replik S. 6 Rz. 19 ff.; Plädoyer vom 12.9.2019 S. 6 f. Rz. 14 ff.).

3.3.2 Es ist unbestritten, dass das Pavillonhäuschen die metrischen Vorgaben einer Nebenbaute erfüllt. Hieran ändert auch das weit ausladende Dach nichts. Wie bereits die Vorinstanzen dargelegt haben, kann ein ausladendes Dach allenfalls abstandsrelevant werden.

Gemäss § 59 Abs. 1 Satz 2 PBG werden über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker etc., sowie Vordächer zu Hauseingängen und Balkone, die mit Stützen auf den gewachsenen oder gestalteten Boden abgestützt werden, nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt. In diesem Fall wird die Ausladung, die mehr als 1.50 m beträgt, zum Grenzabstand hinzugerechnet (vgl. § 59 Abs. 2 PBG i.V.m. § 33 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997; vgl. Art. 24 Abs. 5 BauR). Vorliegend steht so oder anders keine Grenzabstandsunterschreitung zur Diskussion.

3.3.3 Vernehmlassend führt der Gemeinderat die Entstehungsgeschichte von Art. 47a Abs. 2 BauR an (S. 8 Ziff. 4 mit Hinweis auf VGE III 2010 40 vom 28.10.2010 Erw. 9). Entgegen der anfänglichen Auffassung der kommunalen

Planungsbehörde wurde die Notwendigkeit einer Nebenbaute zur Sicherstellung der sanitärischen Versorgung der Parkbesucher erkannt. Zwar werden konkret Toiletten als Nutzungszweck der Nebenbaute im Baureglement genannt; dadurch wird die Unterbringung von Gerätschaften, welche für den Unterhalt der Parkanlage Verwendung finden, jedoch nicht ausgeschlossen. Konkret sind die Lagerung von Container, Maschinen und Werkzeuge sowie Zwischendepots von Grüngut und Kehrlicht vorgesehen. Dies ermöglicht zweifelsohne eine ökonomische Bewirtschaftung des Parks und kann auch dazu beitragen, motorisierte Fahrten für den Unterhalt des Parks zu reduzieren (vgl. Technischer Bericht S. 22).

3.3.4 Aus dem Hinweis auf die Gestaltung von Toilettenhäuschen als Nebenbauten in N. _____ kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten herleiten - nicht zuletzt angesichts der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen. Abgesehen davon ist der massgebende Art. 40a des Baureglements der Gemeinde N. _____ sehr offen gehalten: die Intensiverholungszone ist für die Erstellung von Erholungs- und Gartenanlagen, wie Minigolf, Bogenschiessen, Boccia etc., sowie für Parkplätze bestimmt (Abs. 1). Zulässig sind einzelne Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG, soweit sie für die zonengemässe Nutzung benötigt werden (Abs. 2). Zur zonengemässen Nutzung zu zählen wäre bzw. ist auch der erforderliche Unterhalt der betreffenden Zone.

3.4.1 Der Beschwerdeführer hält im Weiteren auch an der Rüge fest, die Steganlage sei unzulässig und verletze Art. 41c GSchV. Sie falle nicht unter die gesetzlich zulässigen Anlagen. Auch sei völlig rätselhaft, worin ein öffentliches Interesse an einer solchen Steganlage bestehen soll. Zudem sei die Steganlage planerisch nicht vermassst. Mit VGE III 2010 140 vom 28. Oktober 2010 habe das Verwaltungsgericht angeordnet, dass eine Plattform mindestens 20 m vom Seeosengürtel entfernt anzuordnen wäre (Beschwerde S. 10 f. Rz. 32 ff.; vgl. Plädoyer vom 12.9.2019 S. 7 Rz. 19 ff.).

3.4.2 Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 in Kraft. Es legt fest, dass Fliessgewässer und Seeufer in der Schweiz naturnaher werden müssen und definiert Massnahmen und Verantwortlichkeiten. Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Art. 36a GSchG und die ausführenden Bestimmungen dienen der Durchsetzung wichtiger öffentlicher Interessen, nämlich insbesondere der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung.

Am 4. Mai 2011 änderte der Bundesrat die GSchV und konkretisierte namentlich die Anforderungen an den Gewässerraum. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 Einleitungssatz GSchV). Gemäss der Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 gilt für ein stehendes Gewässer mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha ein Gewässerraum von 20 m (Abs. 2 lit. c), jedenfalls solange die Kantone den Gewässerraum nicht festgelegt haben. Einen Mindestabstand von 20 m für Bauten und Anlagen gegenüber Seen ab Grenze der Wasserzone sieht auch § 66 Abs. 1 PBG vor.

3.4.3 Die O. _____ AG hat am 26. Oktober 2016 eine gutachterliche Beurteilung des Bauvorhabens Park am See hinsichtlich ökologischer Aspekte vorgenommen und im November 2017 das Vorprojekt der Seeufergestaltung beurteilt. Sie hat im Gutachten dargelegt, dass die geplante Steganlage weder den Röhrichtgürtel noch die Schwimmblattzone tangiert. Bei der Unterwasservegetation führe der Steg aufgrund des Schattenwurfes zu einer leichten Beeinträchtigung. Ausserdem werde aufgrund der Pfählung ein wenig Seeboden permanent tangiert. Als Ausgleich für den partiellen Eingriff würden jedoch verschiedene Massnahmen getroffen, so die Abflachung der Ufer und Entfernung von Verbauungen (Mauern, Blockwurf), Förderung des Schilfwachstums sowie landseitige Ausbildung einer naturnahen Bucht. Als Fazit wird festgehalten, dass mit dem Park am See trotz Nutzung durch Erholungssuchende eine ökologische Aufwertung einer heute landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiese sowie des ganzen Uferbereichs einhergehe. Die bestehenden ökologischen Werte blieben erhalten und würden gefördert. Insgesamt könne das Projekt als Gewinn für die Bevölkerung und die Natur beurteilt werden.

Das Amt für Umweltschutz (AFU; Fachstelle Gewässerschutz) hat in der Neugestaltung des Seeufers eine massive gewässerökologische Aufwertung der Situation und Revitalisierung des Seeufers erkannt. Darüber hinaus sei mit Ausnahme der Steganlage im Uferbereich keine Nutzung vorgesehen. Die Uferrevitalisierung sei auf den Standort im Gewässerraum angewiesen; die Revitalisierung von Seeufern stünde im öffentlichen Interesse. Die Steganlage soll einen öffentlichen Seezugang ermöglichen und sei standortgebunden. Gleichzeitig soll im Bereich der Uferrevitalisierung der Zugang für Personen verhindert werden. Das Areal werde durch die Gemeinde zur Erweiterung des Naherholungsgebietes gesichert. Die Schaffung von Flachufer und Flachwasserzonen wie auch ein Seezugang, der mittels der Steganlage realisiert werden solle, stellten öffentliche Interessen dar (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 12.6.2017 S. 5 f.). Das Ver-

kehrsam hat als Auflage formuliert, dass der Steg mit einem Badeverbot und einem Anlegeverbot für Schiffe zu versehen sei (Gesamtentscheid des ARE vom 12.6.2017 S. 4).

3.4.4 Der Beurteilung des ARE/AFU und - ihr folgend - des Regierungsrates haftet nichts Fehlerhaftes an. Die für den Uferbereich vorgesehenen Massnahmen entsprechen vollumfänglich den Anliegen der GSchG-Revision 2011, wonach die Seeufer naturnaher (gestaltet) werden müssen. Dass die Parkanlage im Bereich des Seeabstandes aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig sein sollte, wird - soweit ersichtlich - vom Beschwerdeführer auch nicht (mehr) geltend gemacht.

Der Steg, welcher den Zugang zum Ufer ermöglichen soll, ist offenkundig auf einen Standort im Gewässerabstand angewiesen. Die Ufer der Schweizer Gewässer gehören grundsätzlich der öffentlichen Hand (vgl. Art. 664 Abs. 1 ZGB); der Zugang, der sinnvollerweise in geordneten Bahnen erfolgt, bedingt zwangsläufig die Erstellung entsprechender Anlagen, sei dies von Wegen oder Stegen. Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG sieht als Planungsgrundsatz entsprechend auch vor, dass See- und Flussufer freigehalten und der öffentliche Zugang und die Begehung erleichtert werden. Hieraus - mithin von Gesetzes wegen - ergibt sich gleichzeitig auch das hohe (abstrakte) öffentliche Interesse an einem öffentlichen Zugang an die Seeufer, was vorliegend durch die Steganlage ermöglicht wird. Das hohe konkrete öffentliche Interesse am Steg artikulierte sich vorliegend überdies bereits in der Annahme der Teilrevision der Nutzungsplanung zwecks Schaffung der IPS, welche eine Steganlage beinhaltet, durch den kommunalen Souverän am 15. Mai 2011 (vgl. vorstehend Ingress lit. A). Eine (geringfügige) Belastung des Ufers und der Unterwasservegetation durch den Steg (infolge des Schattenwurfes und der Pfählung) wurde nicht verkannt. Indes wurde dieser negative Aspekt bei der gebotenen Gesamtbetrachtung offenkundig und namentlich von der Gutachterin O. _____ AG als vernachlässigbar erachtet. Die gegenteilige Auffassung des Beschwerdeführers hat daher unbeachtlich zu bleiben (Replik S. 4 Rz. 11).

3.4.5 Der Bezug des Beschwerdeführers auf Erw. 6.3 des VGE III 2010 140 vom 28. Oktober 2010 betrifft eine indirekte Zitierung aus dem Erläuterungsbericht vom 24. Juni 2008. Es kann angesichts der vorerwähnten Fachberichte der O. _____ AG und des Technischen Berichts sowie der Fachbeurteilung durch das AFU ohne weiteres angenommen werden, dass dem See- bzw. Teichrosenperimeter bei der Konzipierung der Steganlage Beachtung geschenkt wurde.

3.4.6 Nicht unberechtigt ist die Rüge der ungenügenden planerischen Vermassung des Pavillons (Plan-Nr. 0802/30 Grundrisse, Fassaden, Schnitt, 1:100, vom

14.12.16). Es ist in der Tat - zumal angesichts der Tatsache, dass die Gemeinde als Bauherrin auftritt - nicht nachvollziehbar, dass nur die Höhen des Pavillons und die Fläche der Räume metrisch beziffert werden, nicht aber die horizontale Ausdehnung von Nebenbaute und Dach. Art. 59 Abs. 1.b BauR verlangt unmissverständlich die Einreichung der Grundrisspläne (aller Geschosse) im Massstab 1:100 und namentlich den Ausweis aller zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben. Indes lassen sich die Masse aus den Plänen messen. Mithin kann dieser Mangel vorliegend keineswegs die Baurechtswidrigkeit der Baubewilligung zur Folge haben. Das gleiche gilt im Übrigen auch hinsichtlich der Steganlage, soweit in den Plänen metrische Angaben fehlen.

3.4.7 Mithin erweist sich auch die Rüge des Beschwerdeführers, die Steganlage sei unrechtmässig, als unbegründet.

3.5 Soweit der Beschwerdeführer insgesamt widersprüchliche und unvollständige Planunterlagen reklamiert (Beschwerde S. 11 f. Rz. 35 ff.; Replik S. 4 f. Rz. 12 ff.; Plädoyer vom 12.9.2019 S. 7 f. Rz. 23 ff.), kann auf bereits Gesagtes verwiesen werden (vgl. vorstehend Erw. 3.1.4 und Erw. 3.4.6). Was die fehlenden Veloparkplätze anbelangt, verweist der Gemeinderat vernehmlassend auf entsprechende planerische Andeutungen auf dem Situationsplan (Plan-Nr. 7010-502, 1:200, vom 20.12.2016). Indes ist auch hier nicht einzusehen, weshalb nicht gleichzeitig der Vermerk "Veloabstellplätze" (o.ä.) angebracht werden kann, weil diese mehreren "Schattierungen" nicht selbstredend sind und nicht ohne weiteres auf ihre Zweckbestimmung schliessen lassen. Abgesehen davon lässt sich die Platzierung der Veloabstellplätze allerdings auch zu einem späteren Zeitpunkt noch definitiv festlegen; ob hierfür allenfalls kein oder das Melde- oder vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren durchlaufen werden müsste, ist hier nicht zu beurteilen.

3.6 Die Beschwerde erweist sich im Sinne der vorstehenden Erwägungen insgesamt als unbegründet und ist daher abzuweisen.

4.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen sowie Augenschein mit öffentlicher Verhandlung) von Fr. 3'000.-- sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

4.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Beschwerdeführer der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRa; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis

Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen sowie Kosten des Augenscheins und der öffentlichen Verhandlung) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 11. Januar 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Der Beschwerdeführer hat die Restanz von Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'500.-- (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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Gemeinde (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, Bern (A).

Schwyz, 25. September 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 24. Oktober 2019