

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 30

Entscheid vom 27. Mai 2019

Besetzung

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

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Ingenbohl**, Parkstrasse 1, Postfach 253,
6440 Brunnen,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Gestaltungsplan "C. _____"; Ausnützung)

Sachverhalt:

A. Mit Beschluss (GRB) Nr. 1368 vom 25. Oktober 2004 (RR-act. II/04/Beilage 1) erliess der Gemeinderat Ingenbohl den Gestaltungsplan "C. _____" für Teilbereiche von KTN 001. _____ sowie KTN 002. _____ (nur den Teilbereich südwestlich der Zufahrt von der D. _____ strasse her) mit einer Fläche von insgesamt 15'345 m², der vom Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 379 vom 22. März 2005 genehmigt wurde (RR-act. II/04/Beilage 11). Diese Grundstücke liegen in der Zentrumszone B. Der Gestaltungsplan sah die - unter anderem durch eine Freihaltefläche getrennten - Baubereiche A1 und A2 (576 m² bzw. 3'303 m², im [Süd-]Ostteil) und den Baubereich B (2'440 m², im Westteil) vor (RR-act. II/04/ Beilage 4).

Mit GRB Nr. 1271 vom 10. August 2015 (RR-act. II/05/Beilage 13) erteilte der Gemeinderat der E. _____ AG die Baubewilligung (Baubewilligungsverfahren kant. Reg.-Nr. B2015-0153) für die Erstellung eines Wohn- und F. _____ hauses (Überbauung "G. _____") mit gemeinsamer Tiefgarage und drei Hochbauten im Baubereich B auf den inzwischen von KTN 001. _____ abparzellierten Grundstücken KTN 003. _____ (1'985 m²), 004. _____ (1'171 m²) und 005. _____ (1'248 m²). Die (verbleibende) Stammliegenschaft KTN 001. _____ mit 677 m² befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplangebietes.

Mit Beschluss vom 24. November 2015 (RR-act. II/04/Beilage 6) bewilligte die kommunale Hochbaukommission nach Inangriffnahme der Bauarbeiten eine Projektänderung, welche eine teilweise Nutzungsänderung von Haus C betraf. Anstelle des vorwiegend als F. _____ haus (Praxisfläche von 1'340 m²) konzipierten und bewilligten Projekts sollten sechs 4.5-Zimmerwohnungen und drei 3.5-Zimmerwohnungen realisiert werden. Bei einer möglichen anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von 7'437.80 m² für die Grundstücksflächen KTN 003. _____, 004. _____, 005. _____ und KTN 001. _____ (zuzüglich eines Ausnützungstransfers ab KTN 002. _____ von 3'373.00 m²) und einer konsumierten BGF von insgesamt 7'321.70 m² wurde eine BGF-Reserve von 116.10 m² ermittelt (Erw. 2).

B. Am 18. August 2017 zeigte der Grundbuchgeometer der Gemeinde eine geplante Mutation an, wonach 7'546 m² von KTN 002. _____ (damalige Eigentümerin: A. _____) als neue KTN 006. _____ (südwestlich der Zufahrt von der D. _____ strasse her) abparzelliert werden sollten. Der Gemeinderat erachtete es als sinnvoll, die auf KTN 006. _____ verbleibende BGF im

Grundbuch anzumerken. Mit GRB Nr. 1374 vom 11. September 2017 beschloss der Gemeinderat was folgt (RR-act. II/04/Beilage 7):

1. Es wird festgestellt, dass für die neue Parzelle KTN 006._____ eine BGF-Reserve von 4'954.30 m² besteht.
 2. Die auf KTN 006._____ verbleibende Restausnützung von 4'954.30 m² wird in Anwendung von § 4 Bst. a der Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch vom 6. Juli 1982 auf Kosten des dannzumaligen Grundeigentümers im Grundbuch angemerkt.
 3. Ausserhalb des GP-Gebietes vorhandene AZ-Reserve kann nicht auf KTN 006._____ transferiert werden.
 4. Das Bauamt wird nach Inkrafttreten des Beschlusses mit dem Vollzug beauftragt.
- (5.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

C. Gegen diesen GRB Nr. 1374 vom 11. September 2017 erhob die A._____ mit auf den 5. Dezember 2016 datierter Eingabe (Postaufgabe 28.9.2017) Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss des GR Ingenbohl vom 11. September 2017 sei aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Ingenbohl.
und
prozessualiter
Das vorliegende Beschwerdeverfahren sei vorderhand, mindestens jedoch bis Ende November 2017, zu sistieren. Anschliessend sei der Bf eine Frist zur weiteren Begründung der Beschwerde einzuräumen.

Der Sistierungsantrag wurde mit der Aufnahme von Vergleichsverhandlungen mit der Gemeinde begründet. Nach dem Scheitern dieser Vergleichsbemühungen beschloss der Gemeinderat mit GRB Nr. 504 vom 9. April 2018 was folgt:

1. Von einem Widerruf des Gemeinderatsbeschlusses vom 11. September 2017 wird abgesehen. Dieser wird nochmals bestätigt.
- (2.-5. Antrag auf Aufhebung der Sistierung, Verzicht auf Kosten und Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Hierauf hob das Sicherheitsdepartement die Sistierung auf.

D. Mit RRB Nr. 21/2019 vom 15. Januar 2019 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. (...).
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 21/2019 (Versand am 22.1.2019) lässt die A. _____ mit Eingabe vom 11. Februar 2019 fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschwerdeentscheid des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 15. Januar 2019 (Beschluss Nr. 21/2019) und mithin die Beschlüsse des Gemeinderats Ingenbohl vom 11. September 2017 (1374/14) und 9. April 2018 (Nr. 504) betreffend den Gestaltungsplan „C. _____“ seien aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass für die Parzelle KTN 006. _____ aktuell eine BGF-Reserve von 6'036.8 m² bestehe.
3. Auf die Anmerkung im Grundbuch sei zu verzichten.
4. Eventualiter seien die in Ziffer 1 hiervor aufgeführten Beschlüsse und der Entscheid des Regierungsrats aufzuheben und zur Neuurteilung zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

F. Mit Vernehmlassungen vom 18. Februar 2019 bzw. 14. März 2019 beantragen das Sicherheitsdepartement bzw. der Gemeinderat, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Nach Art. 5 der Sonderbauvorschriften (SBV) vom 25. Oktober 2004 gilt die zonengemässe Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss Art. 60 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 22. September 2002.

Der (undatierte) Bericht zum Gestaltungsplan (RR-act. II/04/Beilage 3) nennt in Ziff. 8 als Ausnahmen gegenüber der Grundordnung (einzig) für den Baubereich A2 eine Reduktion der internen Gebäudeabstände bis auf 12 m, wobei externe Gebäudeabstände ohne Ausnahmen einzuhalten sind. In Ziff. 7 wird die folgende Flächenbilanzberechnung vorgenommen (in m²):

Gestaltungsplanperimeter	15'345	AZ = 0.80	12'276
Möglicher Gestaltungsplan Bonus von 10 %			1'227
Übrige Parzelle	<u>11'075</u>	AZ = 0.80	8'860
Total	26'420		22'363

Bruttogeschossflächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nach Richtprojekt (...)

Total innerhalb Gestaltungsplanperimeter 11'100

Ausnutzungsziffer für Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters:

AZ_{GP} 11'100 = 0.723

Mit dem Erlassbeschluss vom 25. Oktober 2004 listet der Gemeinderat in Erw. 2.1 unter den beanspruchten Ausnahmen in Normalschrift unter anderem auf:

Ausnutzungsziffer: Soll exkl. Bonus: 0.80

Die Ausnahmen werden demgegenüber im Fettdruck wiedergegeben. In Erw. 2.2 wird (zusammenfassend) festgehalten:

Zulässige Ausnahmen bilden somit das Attikageschoss und die Unterschreitung der internen Gebäudeabstände. (...).

Es darf festgestellt werden, dass in der überarbeiteten Fassung die Nutzungsdichte reduziert wird. Dies kommt in der geringeren Ausnutzungsziffer zum Ausdruck, die mit ca. 0.7 (vgl. Erläuterungsbericht Ziffer 7) das max. zulässige Mass bei einer Überbauung in Normalbauweise unterschreitet (Art. 60 BauR).

1.2.1 In der Baubewilligung vom 10. August 2015 nannte der Gemeinderat in Erw. 2.3 ("AZ/BGF") eine AZ von 0.68 (Soll: 0.80) und eine "Reserve" von 1'046 m². Im Weiteren wird auf einen AZ-Übertrag von KTN 002._____ (See-klinik) im Umfang von einer BGF von 3'373 m² gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 10. Dezember 2013 hingewiesen.

1.2.2 In der Baubewilligung vom 24. November 2015 für die Projektänderung nahm die Hochbaukommission die folgende Berechnung der projektierten BGF vor (Erw. 2; Angaben in m²):

KTN 003._____:	1'985		
KTN 004._____:	1'171		
KTN 005._____:	1'248		
KTN 001._____:	677		
Total Grundstückfläche	5'081	x 0.8=	4'064.80
BGF Transfer von KTN 002._____:			<u>3'373.00</u>
Total mögliche BGF:			7'437.80
Konsumierte BGF nach Anpassung			<u>7'321.70</u>
Ergibt eine BGF-Reserve von			<u>116.10</u>

Die ermittelte mögliche BGF entspricht dem Ergebnis der folgenden Berechnung der Bauherrschaft (RR-act. II/04/Beilage 5 [Plan-Nr. KA14137-277 1:500, Baueingabe Projektänderung Haus C BGF Berechnung / PP Berechnung, vom 16.10.2015 rev. 30.10.2015]):

$$\text{BGF TOTAL}_{\text{zulässig}} = 4'404 \times 0.80 + 677 \times 0.80 + 3'373 \text{ [AZ-Transfer]} = 7'437.80$$

Für die Baueingabe wurde für die Häuser A bis C eine anrechenbare BGF von 7'295.82 m² ermittelt. Die höhere konsumierte BGF gemäss der Berechnung der

Hochbaukommission erklärt sich dadurch, dass diese für Reduits lediglich 5 m² in Abzug brachte und Lifthanlagen sowie Waschräume anrechnet.

1.3.1 Unter Anführung der vorstehenden Berechnung der BGF-Reserve gemäss der Baubewilligung vom 24. November 2015 nahm der Gemeinderat mit GRB Nr. 1374 vom 11. September 2017 "bezogen auf den gesamten GP-Perimeter (ohne Klinik, die ausserhalb des GP-Perimeters liegt)", für die ungeteilte KTN 002._____ folgende Berechnung der BGF Reserve vor (Angaben in m²):

Total Grundstückfläche	15'345	x 0.8 =	12'276.00
Konsumierte BGF			<u>7'321.70</u>
Reserve			4'954.30

Im Weiteren erwog der Gemeinderat im Wesentlichen, der Gestaltungsplan sei ohne AZ-Bonus erlassen worden. Es komme daher eine maximale AZ von 0.8 zur Anwendung. Dies gelte auch nach Inkrafttreten des neuen BauR, wo für die Zone ZB eine neue AZ von 1.0 vorgesehen sei; für Gestaltungspläne bleibe das im Zeitpunkt des Erlasses geltende BauR anwendbar (Erw. 2.2).

1.3.2 Mit GRB Nr.504 vom 9. April 2018 bestätigte der Gemeinderat seinen Beschluss vom 11. September 2017.

Indessen führte der Gemeinderat unter anderem aus (S. 2 lit. B), das Bauamt stelle sich auf den Standpunkt, dass die Ermittlung einer BGF-Reserve von 116.10 m² auf den Grundstücken KTN 001._____, 003._____, 004._____ und 005._____ wohl insofern mit einem Fehler behaftet sei, dass KTN 001._____ mit einer Landfläche von 677 m² ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liege und somit bei der Berechnung der anrechenbaren Landfläche für die vollständig innerhalb des GP-Perimeters gelegene "Überbauung G._____" nicht berücksichtigt werden dürfe. Die gesamte konsumierte BGF von 7'321.70 m² sei deshalb dem "Kontingent" des GP-Perimeters von total 12'276.00 m² (15'345 m² Landfläche x 0.8) zu belasten, womit sich die zu Recht festgestellte Reserve von 4'954.30 m² ergebe.

Ein AZ-Transfer von ausserhalb des GP-Perimeters gelegenen Grundstücken sei unzulässig. Für den Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan würden die Regelungen für Baumassenziffern und Ausnahmen abschliessend festgelegt, so insbesondere auch betreffend die AZ. Mit einem AZ würde die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Sondernutzungsordnung umgestossen. Umlagerungen seien, sofern durch die SBV nicht ausgeschlossen, nur innerhalb der einzelnen Baufelder des Gestaltungsplanes zulässig, was sich auch in Analogie zu Art. 34 BauR ergebe (S. 3 lit. C; vgl. S. 7 Erw. 4).

1.3.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss erwogen, angesichts der verschiedenen Parzellierungen der beiden Gestaltungsplanparzellen, einer erfolgten Ausnutzungsübertragung von KTN 002._____ auf die Baugrundstücke sowie der etappierten Überbauung des Gestaltungsplangebietes bestehe für die Gemeinde wie auch für die Beschwerdeführerin ein Feststellungsinteresse an der im Gestaltungsplangebiet noch vorhandenen Ausnutzungsreserve (AZ-Reserve) (Erw. 1.1). Da der Zeitpunkt der Realisierung einer weiteren Bauetappe noch völlig offen sei und die Beschwerdeführerin auch eine Veräusserung der neu parzellierten Parzelle KTN 006._____ nicht ausschliesse, mache eine Anmerkung der AZ-Reserve im Grundbuch Sinn (Erw. 1.2).

Die SBV des Gestaltungsplanes sähen keine Erhöhung der AZ vor, womit die für die der Zentrumszone B (ZB) geltende Regelausnutzung von 0.8, in welcher die Gestaltungsplanparzellen liegen, zur Anwendung komme (Erw. 2.1). Der Gemeinderat habe zu Recht die ganze Fläche des Gestaltungsplangebietes für die Berechnung der auf der Parzelle KTN 006._____ verbleibenden Fläche des Gestaltungsplangebietes berücksichtigt (Erw. 2.2). Der Gemeinderat habe die verbleibende AZ-Reserve richtig ermittelt (Erw. 2.3). Dass der Gemeinderat AZ-Transfers von Parzellen ausserhalb auf Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanes ausgeschlossen habe, sei nachvollziehbar; diese Auslegung von Art. 34 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 22. September 2002 sei durchaus vertretbar und insgesamt nicht zu beanstanden (Erw. 3.2).

1.4 Die Beschwerdeführerin macht beschwerdeweise im Wesentlichen geltend, AZ-Übertragungen in einen Gestaltungsplanperimeter hinein seien grundsätzlich zulässig und entsprächen auch der Praxis der Gemeinde. Zudem beziehe der Gemeinderat ein Grundstück ausserhalb des Perimeters in seine Berechnungen mit ein (S. 5 Ziff. 6). Eine Eintragung der AZ-Reserve im Grundbuch sei angesichts anstehender Änderungen der Rechtssituation mit möglicher und wahrscheinlicher Änderung des Gestaltungsplanes in den nächsten Jahren unsinnig (Beschwerde S. 5 f. Ziff. 1; vgl. S. 11 f. Ziff. 3.2 und S. 13 f. Ziff. 3.3).

Bei der Sachverhaltsfeststellung übersehe der Gemeinderat wesentliche Tatsachen (Beschwerde S. 6 ff.). Der Gemeinderat habe am 21. Juli 2015 (recte 10.8.2015; vgl. vorstehend Ingress lit. A; vom 21.7.2015 datiert der kantonale Gesamtentscheid, vgl. GRB Nr. 1271 vom 10.8.2015 S. 2 lit. D, S. 12 Disp.-Ziff. 5 und S. 18 Disp.-Ziff. 12) der E._____AG die Baubewilligung für das Grundstück KTN 001._____ (Baugesuch-Nr. B2015-0153) erteilt. Die mit der Baubewilligung vom 21. Juli 2015 bewilligte Ausnutzung habe auf einem AZ-Transfer vom Grundstück KTN 002._____ (mit Teilen in- und ausserhalb des GPG [= Gestaltungsplangebiet]) und der Berücksichtigung von Flächen von

KTN 001._____, welche sich ausserhalb des GPG befänden, beruht. Der Baubewilligung sei der Plan Nr. KA14137 277 BGF Berechnung/ PP Berechnung 1:500 vom 2. Februar 2015 zugrunde gelegen. Dieser Plan enthalte folgende BGF-Berechnung (Angaben jeweils in m²; GPG) (vgl. Beschwerde S. 6 und S. 9):

BGF Total zulässig =

4'402.91	x	0.88	(Anteil KTN 001._____ im GPG) =	3'874.56
677.66	x	0.80	(Anteil KTN 001._____ ausserhalb GPG)	542.13
3'373			(Ausnützungsübertragung ab KTN 002._____)	<u>3'373.00</u>
				7'789.69*

*(Differenz zu 7'789.68 gemäss Beschwerde infolge Rundung)

Die Projektänderung sei am 24. November 2015 ebenfalls bewilligt worden. In der Baubewilligung halte die Gemeinde folgende Berechnung der BGF (Angaben in m²) fest (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 2.a; S. 9):

KTN 003._____:	1'985
KTN 004._____:	1'171
KTN 005._____:	1'248
KTN 001._____:	677
Total Grundstücksfläche	5'081 x 0.8 = 4'064.80
BGF Transfer von KTN 002._____:	<u>3'373.00</u>
Total mögliche BGF:	7'437.80

Der Gemeinderat habe also auch BGF von ausserhalb des GPG eingerechnet. Bei der Parzelle KTN 001._____ mache dies eine BGF von 542.13 m² aus. Bei der verbleibenden AZ auf der Parzelle KTN 006._____ sei diese bewilligte AZ von der Gemeinde nicht mehr berücksichtigt worden. Sie vergleiche lediglich die konsumierte BGF mit der Fläche innerhalb des GPG. Zudem sei eine AZ von 0.88 zugelassen worden (vgl. Beschwerde S. 6 f. Ziff. 2.a; S. 9).

Betreffend die konsumierte Fläche (Beschwerde S. 7 lit. b) sei korrekt, dass die konsumierte BGF der bisherigen Überbauungen von 7'321.70 m² unbestritten sei. Es dürfe jedoch nicht ausser Acht gelassen werden, dass diese nur aufgrund des bewilligten AZ-Transfers von KTN 001._____ (d.h. von ausserhalb des GPG) möglich gewesen sei, was zu berücksichtigen sei.

Der Gemeinderat habe zulasten der Parzelle KTN 006._____ eine neue Berechnungsmethode angewendet, was dem Grundsatz der Rechtssicherheit in krasser Weise widerspreche. Es gehe nicht an, die übertragene AZ von KTN 001._____ bei der konsumierten Fläche, nicht aber bei der zulässigen BGF mitzurechnen. Es sei willkürlich, der E._____AG den AZ-Transfer von ausserhalb des GPG zu bewilligen und die AZ danach einem anderen Eigentümer in Abzug zu bringen. Der AZ-Transfer sei rechtskräftig bewilligt worden und somit auch verbindlich. Unabhängig von der Frage, wie die AZ-Übertragung von

der Parzelle KTN 002._____ zu handhaben sei, müsste die gemeinderätliche Berechnung wie folgt korrigiert werden (Beschwerde S. 10 f.; Angaben in m²):

KTN 002._____ (GP)	3'395		
KTN 006._____	7'546		
KTN 003._____:	1'985		
KTN 004._____:	1'171		
KTN 005._____:	1'248		
KTN 001._____:	677		
Total Grundstücksfläche	16'022	x 0.8 =	12'817.60
Reserve:	12'817.60	- 7'321.70	5'495.90

Der Regierungsrat sei in falscher Feststellung eines entsprechenden Einwandes der Beschwerdeführerin davon ausgegangen, es liege eine Gesamtüberbauung vor und habe sich einzig noch mit der Frage auseinandergesetzt, ob eine zeitliche Staffelung einen Ausschluss von Art. 35 Abs. 2 BauR bewirke. Aufgrund dieser ungenügenden oder gar falschen Sachverhaltsfeststellung sei der Regierungsrat (angefochtener RRB Erw. 2.2) zu einer völlig falschen Schlussfolgerung gekommen (Beschwerde S. 8 lit. c; vgl. S. 11 f. Ziff. 3.2). Die Einhaltung der AZ der jeweiligen Grundstücke (im Baufeld B) sei unabhängig von den anderen Grundstücken separat berechnet und bewilligt worden.

2.1 § 24 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 regelt den Gestaltungsplan. Dieser enthält für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m² Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten werden. Für die Kernzone können die Gemeinden die Mindestfläche auf 1'500 m² herabsetzen (Abs. 1). Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben (Abs. 2). Vorteile im Sinne von Abs. 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden (Abs. 3).

Die Anforderungen an einen Gestaltungsplan in der Gemeinde Ingenbohl richten sich grundsätzlich nach kantonalem Recht (vgl. Art. 77 Abs. 1 Satz 1 BauR). Je

nach dem Masse, in dem die Kriterien nach § 24 Abs. 3 PBG erfüllt sind, kann der Gemeinderat gemäss Art. 78 BauR als Ausnahmen von den Zonenvorschriften namentlich eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer und der Geschosshöhe um ein Geschoss (lit. a), eine Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen (lit. b), eine Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände (lit. c) und eine Nutzungsdurchmischung bewilligen. Art. 60 BauR (Tabelle der Grundmasse) sieht für die ZB eine AZ von 0.80 (mit Differenzierung in der ZB nach reinen Wohnbauten, reinen gewerblichen Bauten und gemischten Bauten) vor. Die zulässige Mehrausnutzung bei Gestaltungsplan wird - wie für die anderen Zonen mit Zulässigkeit eines Gestaltungsplanes - auf 10 % (d.h. 0.88) festgelegt.

2.2 Die Gestaltungsplanunterlagen (vgl. vorstehend Erw. 1.1) lassen insgesamt keinen Zweifel offen, dass keine Mehrausnutzung von 10 % (d.h. 80 % + 8 % entsprechend 88 %) gewährt wurde. Zwar wurde Art. 5 SBV mit dem allgemeinen Hinweis auf Art. 60 BauR unpräzise formuliert und schliesst für sich allein betrachtet den Mehrausnutzungszuschlag von 10 % grundsätzlich nicht aus. Der undatierte Bericht zum Gestaltungsplan samt Berechnungsbeispiel und insbesondere der Erlassbeschluss mit typographischer Hervorhebung der gewährten Ausnahmen stellen jedoch klar, dass die ordentliche AZ von 0.80 zur Anwendung kommt und hierfür keine Ausnahme beansprucht bzw. gewährt wurde. Entsprechend bestätigte der Regierungsrat mit RRB Nr. 379/2005 vom 22. März 2005 (Erw. 1.4.5) als Ausnahmen von der Regelbauweise richtigerweise auch nur unter Bezugnahme auf Art. 6 SBV einerseits den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss, andererseits die Reduktion der internen Gebäudeabstände von 13 m auf 12 m innerhalb der Baubereiche A2 und B unter Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe von 13 m.

2.3.1 Mit "Zustimmungserklärung Ausnutzungsübertragung" vom 25. Oktober 2013 zuhanden des Notariats, Grundbuch- und Konkursamtes Schwyz (RR-act. I/04/Beilage 6) stimmte das kommunale Bauamt einer Übertragung einer von der C. _____-Stiftung nicht benötigten Landfläche von 3'833 m² (BGF 3'373 m²) auf das Baurechtsgrundstück D2268 (im Eigentum der E. _____ AG) zu. Dieses Schreiben enthält unter anderem die Bemerkung, "die Ausnutzung mit Mehrzuschlag mit Gestaltungsplan beträgt 0.88".

2.3.2 Aus dieser (fehlerhaften) Bemerkung kann die Beschwerdeführerin indessen nichts, insbesondere auch gestützt auf ein allenfalls schutzwürdiges Vertrauen, zu ihren Gunsten herleiten (vgl. GRB Nr. 504 vom 9.4.2018 S. 3 f. lit. D mit Hinweis auf die [nicht aktenkundig gemachte] Replik der Beschwerdeführerin vom 21.2.2018 an den Gemeinderat).

Nach dem in Art. 9 BV verankerten Grundsatz von Treu und Glauben kann eine unrichtige Auskunft, welche eine Behörde dem Bürger erteilt, unter gewissen Umständen Rechtswirkungen entfalten. Voraussetzung dafür ist, dass: a) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt; b) die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht; c) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, dafür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; d) der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres hat erkennen können; e) der Bürger im Vertrauen hierauf nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat; f) die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung; g) das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige am Vertrauensschutz nicht überwiegt (BGE 141 V 530 Erw. 6.2 S. 538; 137 II 182 Erw. 3.6.2 S. 193 jeweils mit Hinweisen). Vertrauensschutz setzt nicht zwingend eine unrichtige Auskunft oder Verfügung voraus; er lässt sich auch aus einer blossen behördlichen Zusicherung und sonstigem, bestimmte Erwartungen begründendem Verhalten der Behörden herleiten (BGE 143 V 95 Erw. 3.6.2 S. 103; BGE 111 Ib 116 Erw. 4 S. 124; Urteil des Bundesgerichts 8C_914/2015 vom 9.5.2016 Erw. 5.3).

Vorab war Adressat der (Fehl-)Angabe nicht die Beschwerdeführerin. Zudem wurde die (Fehl-)Angabe vom Notariat formuliert, welches für die Ermittlung der baurechtlich massgebenden AZ erkennbar nicht zuständig ist. Im Rahmen der Zustimmungserklärung kam der AZ auch keine Bedeutung zu, da für die zu übertragende Landfläche die in absoluten Zahlen formulierte Land- und BGF-Fläche massgebend war und nicht eine abstrakt-rechnerische Grösse. Dass die ermittelte BGF auf einer falschen Berechnung (0.88 statt 0.80) beruhte, ist daher irrelevant und hat keine Auswirkungen auf das Ergebnis der Beurteilung. Des Weiteren war der Fehler angesichts der unmissverständlichen Regelung im Gestaltungsplan (vgl. vorstehende Erw.) ohne weiteres erkennbar. Die Beschwerdeführerin hat gestützt auf die Zustimmungserklärung insbesondere auch keine Dispositionen getroffen, die zudem nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden könnten. Schliesslich hat der Gemeinderat bereits im regierungsrätlichen Verfahren mit seiner Stellungnahme vom 18. Juli 2018 (S. 5 Ziff. 2.5) zu Recht festgehalten, dass eine solche Zustimmungserklärung die Bau- und Zonenordnung eines verbindlichen Gestaltungsplanes nicht aufzuheben vermag.

3.1 Nach konstanter Praxis erwächst grundsätzlich nur das im Dispositiv eines Entscheides Festgehaltene in Rechtskraft. Erwägungen sind hingegen nur verbindlich und damit anfechtbar, wenn im Dispositiv ausdrücklich darauf verwiesen wird. Durch den Verweis im Dispositiv auf die Erwägungen wird dieser Konnex

Teil des Dispositivs und hat Anteil an der Rechtskraft des Beschlusses (vgl. VGE III 2013 185 vom 18.12.2013 Erw. 1.4 mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1P.348/2003 vom 4.11.2003 Erw. 2.2 und u.a. Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl. § 28 N 5 bzw. Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG-ZG, 3. Aufl., Zürich 2014, § 28 N 7; siehe auch Urteil des Bundesgerichts 2C_711/2013 vom 7.1.2014 Erw. 3 in fine, wonach der Grundsatz gilt, dass nur das Dispositiv, nicht aber die Begründung eines Entscheides anfechtbar ist, mit Verweis auf BGE 120 V 233 Erw. 1a S. 237).

Von diesem Grundsatz ist auch vorliegend auszugehen. Berechnungsgrundlagen und Berechnungen zur Beurteilung der Wahrung der zulässigen Ausnützung durch eine Baute, auf welche in den Erwägungen abgestellt wurde, die indes (regelmässig) keinen Eingang ins Baubewilligungsdispositiv finden, haben nicht Anteil an der Rechtskraft einer Baubewilligung.

3.2.1 Nach der Rechtsprechung ist der Erlass einer Feststellungsverfügung namentlich zulässig, wenn ein schutzwürdiges Interesse, mithin ein rechtliches oder tatsächliches Interesse an der sofortigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses nachgewiesen ist (Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. 1, Bern 2012, Rz. 2383 mit zahlreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung). Praktisch im Vordergrund steht das Interesse, dank der vorzeitigen Rechtsklärung das Risiko nachteiliger Dispositionen zu vermeiden (Wiederkehr/Richli, a.a.O., Rz. 2390; Bosshart/Bertschi, in: Kommentar VRG, § 19 Rz. 24).

3.2.2 Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bzw. der Erteilung einer Baubewilligung als einer Polizeierlaubnis (vgl. F. Huber, Die Ausnützungsziffer, Zürich 1986, S. 218; nachstehend Erw. 4.2.2) besteht grundsätzlich kein Anspruch auf die Feststellung, dass die Bauvorschriften, wozu auch die Wahrung der Ausnützung gehört, eingehalten sind; ebenso besteht kein Anspruch auf eine verbindliche Festsetzung einer allenfalls verbleibenden Ausnützungsreserve. Die Einhaltung der Bauvorschriften ist gerade Prüfgegenstand des Baubewilligungsverfahrens und entsprechend Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Sind die gesetzlichen Bauvorschriften erfüllt, besteht ein Anspruch auf die Baubewilligung. Grundsätzlich ist die (Wahrung der vorhandenen) Ausnützung mithin im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens oder eines Vorentscheidverfahrens zu prüfen (vgl. VGE III 2013 204 vom 28.8.2014 Erw. 2.4.1).

3.2.3 Bei dieser Rechtslage kann sich die Beschwerdeführerin zum einen im Sinne der vorstehenden Ausführungen (Erw. 3.1) zur grundsätzlichen Beschränkung der Rechtskraft auf das Dispositiv nicht auf die Erwägungen in den Baubewilligungen zur Ausnützung berufen und hieraus auf eine Verbindlichkeit der jeweiligen Berechnungen berufen. Zum andern erweist sich auch, dass der Gemeinderat zu Recht die verbleibende AZ verfügungsweise festgelegt hat. Nach den bisherigen Auf- und Abparzellierungen der beiden ursprünglich vom Gestaltungsplan (teilweise) erfassten Stammgrundstücken und nach AZ-Transfer kann mit einer Feststellung über die restliche Ausnützung die für die involvierten Parteien erforderliche Rechts- und Planungssicherheit erstellt werden. In diesem Sinne hat sich der Gemeinderat im GRB Nr. 504 vom 9. April 2018 auf seine entsprechende Praxis bei der etappierten Überbauung eines Gestaltungsplangebietes mit Führung einer Ausnützungsbilanz bezogen (S. 4 Erw. 1). Die Rechtmässigkeit der Feststellung ist im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, soweit ersichtlich, denn auch unbestritten.

4.1.1 Das PBG enthält keine Bestimmungen zur Ausnützungsziffer und/oder zur Ausnützungsübertragung. Es hält in § 21 Abs. 2 lit. a PBG nur fest, dass das Baureglement unter anderem mindestens Vorschriften über das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Zonen enthalten muss. Das kommunale Baureglement regelt die Ausnützung in den Art. 30 bis 35. Es gilt folglich kommunales Recht.

4.1.2 Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (vgl. BGE 126 I 136 Erw. 2 mit Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 1C_130/2014, 1C_150/2014 vom 6.1.2015 Erw. 4.7; 1C_163/2015 vom 10.11.2015 Erw. 3.2.3). Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung des kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus (vgl. VGE III 2013 113 vom 27.11.2013 Erw. 4.1; VGE 1023/01 vom 14.3.2002 Erw. 1c mit Verweis auf BGE 124 I 227).

Ist eine Gemeinde in einem Sachbereich autonom und steht ihr daher ein erheblicher Entscheidungsspielraum zu, hat dies zur Folge, dass sich die Beschwerdeinstanz(en) gegenüber der Beurteilung durch kommunale Behörden nach höchstrichterlicher Praxis sachlich in dem Umfang zurückzuhalten hat (haben), als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und

Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Hingegen hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz soweit auszugreifen, dass damit die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (vgl. VGE III 2008 141 + 146 vom 29.10.2008 Erw. 4.2; VGE 1016/04 vom 25.6.2004 Erw. 3.2 mit Hinweisen, u.a. auf BGE 114 Ia 248).

4.2 Art. 30 BauR bestimmt die AZ als Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren BGF der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. Die anrechenbare BGF wird in Art. 31 BauR geregelt, die anrechenbare Landfläche in Art. 33 BauR.

Des Weiteren normiert Art. 34 die Ausnutzungsübertragung. Grundeigentümer von unmittelbar angrenzenden Grundstücken derselben Zone oder in zweckmässigem Zusammenhang stehende Grundstücke derselben Zone können durch Dienstbarkeitsverträge noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen. Nutzungsübertragungen über Strassen hinweg sind unzulässig (Abs. 1). Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden (Abs. 2). Gemäss Art. 35 Abs. 1 BauR darf bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder Vereinigung mehrerer Grundstücke die höchstzulässige Ausnutzung der ursprünglichen bzw. der neuen Parzelle nicht überschritten werden. Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen oder Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke (Art. 35 Abs. 2 BauR).

4.3.1 Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der massgeblichen Bestimmung. Vom klaren, das heisst eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nach der Rechtsprechung nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente (sog. Methodenpluralismus, wobei die einzelnen Auslegungselemente keiner hierarchischen Prioritätsordnung unterstehen). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Entstehungsgeschichte ist zwar nicht unmittelbar entscheidend, dient aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen (BGE 141 II 220 Erw. 3.3.1; BGE 140 II 495 Erw. 2.3.2, je mit Hinweisen). Geht es um die Auslegung der unklaren Tragweite einer Norm in Gestaltungsplanvorschriften, ist zusätzlich auf den dazugehörigen Plan abzustellen, um den

wahren Sinngehalt der fraglichen Regelung zu bestimmen (Urteil des Bundesgerichts 1C_84/2011 vom 29.9.2011 [i.Sa. Gestaltungsplan Hergishalten, Pfäffikon] Erw. 3.5.1 mit Hinweis auf BGE 131 I 394 Erw. 3.2 und 131 II 217 Erw. 2.3).

4.3.2 Der Gemeinderat hat sich namentlich im GRB Nr. 504 vom 9. April 2018 (S. 3 lit. C zweites Lemma) zur (Un-)Zulässigkeit eines AZ-Transfers von ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters geäussert. Er hat ausgeführt, beim Gestaltungsplan handle es sich um einen Sondernutzungsplan, in welchem die Regelungen bzw. Baumassenziffern und Ausnahmen abschliessend festgelegt würden, so insbesondere auch betreffend die Ausnützung. Mit einem AZ-Transfer von ausserhalb der Gestaltungsplanfläche würde die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Sondernutzungsordnung umgestossen. Umlagerungen seien, sofern gemäss SBV nicht ausgeschlossen, nur innerhalb der einzelnen Baufelder des Gestaltungsplans zulässig. Die ergebe sich auch in Analogie zu Art. 34 BauR, wo festgelegt werde, dass bei der Normalbauweise ein AZ-Transfer nur innerhalb derselben Zone gestattet sei. Im gemeinderätlichen Erlassbeschluss vom 25. Oktober 2004 sei in Erw. 2.2 explizit auf die im Erläuterungsbericht aufgeführte BGF-Berechnung für das Richtprojekt hingewiesen worden, wonach nur eine AZ von 0.723 beansprucht, d.h. auf die maximal mögliche AZ von 0.8 verzichtet werde. Umso weniger könne es angehen, diese AZ über das zonen- und gestaltungskonforme Maximalmass von 0.8 hinausgehend zusätzlich zu erhöhen.

In den Erwägungen (S. 7 Ziff. 4) legte der Gemeinderat in rechtlicher Hinsicht zudem dar, es liege bezüglich der Thematik des externen AZ-Transfers eine Lücke vor. Abzustellen sei auf den historischen und zeitgemässen Zweck des Gestaltungsplans "C. _____" und der diesem zugrunde gelegten AZ. Es sei ein Anliegen des Gestaltungsplans gewesen, vorab die dorfkernnahen Gebiete schonend zu überbauen. Im Erlassbeschluss sei explizit die Reduktion der AZ auf 0.7 hervorgehoben worden. Anders formuliert komme dem Richtprojekt und der Beschränkung der AZ auf 0.8 in Anbetracht der Entstehungsgeschichte und der Rücksichtnahme auf den Ortsbildschutzperimeter generell, insbesondere aber im Baufeld A2, besondere Bedeutung zu.

4.3.3 Es kann nicht gesagt werden, der Gemeinderat habe mit seiner Auslegung der baureglementarischen Bestimmungen zur AZ mit Blick auf die Zulässigkeit des AZ-Transfers von Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters in diesen seinen Beurteilungsspielraum überschritten bzw. verletzt. Es ist ihm beizupflichten, dass sich dem Baureglement keine Regel entnehmen lässt und es sich insofern als lückenhaft erweist.

Indessen ist die Analogie zur Unzulässigkeit des AZ-Transfers zwischen zwei unterschiedlichen Zonen (Art. 34 Abs. 1 BauR e contrario) nicht zu übersehen. Die Zulässigkeit eines AZ-Transfers zwischen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsvorschriften wird auch vom Bundesgericht verneint (BGE 109 Ia 188). Der Begriff derselben Zone gemäss Art. 34 Abs. 1 BauR ist sowohl auf die Nutzungsart als auch auf das Nutzungsmass zu beziehen (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band 1, Bern 2013, Art. 13 N 8b). Die Nutzungsübertragung darf nicht dazu führen, dass die gemäss Zonenordnung bestehende oder angestrebte Bebauungsstruktur unterlaufen wird (Stalder/Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.395 f.).

Auch mit einem Gestaltungsplan ist der Charakter der Grundordnung noch zu wahren. Wird beispielsweise einem Gestaltungsplan in einer Wohnzone W2 eine Gebäudehöhe als Ausnahme gewährt, welche selbst die in der Wohnzone W3 maximal zulässige Gebäudehöhe übersteigt, wird der Charakter der Grundordnung nicht mehr eingehalten und erweist sich der Gestaltungsplan als unzulässig (EGV-SZ 2017 B 8.1). Ebenso durfte vorliegend der Gemeinderat auf eine Verletzung des Charakters der Grundordnung erkennen, wenn ein externer AZ-Transfer zugelassen würde.

Gleichzeitig würde mit einem externen AZ-Transfer auch Art. 78 (lit. a) BauR umgangen. Zur Gewährung der Abweichungen von der Grundordnung kommt der Korrelation zwischen Vorteilen des Gestaltungsplanes und den beantragten Abweichungen von der Regelbauweise eine besondere Bedeutung zu. Es gilt nach konstanter Rechtsprechung, dass je mehr Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG ins Gewicht fallen, desto grösser die Ausnahmen im Gestaltungsplan sein dürfen (vgl. VGE III 2010 66 vom 26.8.2010 Erw. 2.1 mit Hinweisen, u.a. auf Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: ZBI 2000, S. 410; vgl. auch BGE 135 II 219 Erw. 5.8, wonach erhebliche Abweichungen von der Grundnutzungsordnung in einer umfassenden Interessenabwägung zu begründen sind). Diese Regelung und Interessenabwägung würde hinfällig, wenn eine allenfalls mangels hinreichender Vorteile nicht gewährte Erhöhung der AZ auf dem (Hinter-)Weg eines AZ-Transfers erreicht oder dieser Vorteil zusätzlich und ausserhalb der SBV erlangt werden könnte.

Der Gemeinderat weist zu Recht auch auf die Flächenbilanzberechnung im "Bericht zum Gestaltungsplan" hin (Ziff. 7; vgl. vorstehend Ingress Erw. 1.1). Die BGF werden für jeden Baubereich (A1: 1'390 m², A2: 4'725 m² und B: 4'985 m²) unter Verweis auf das Richtprojekt einzeln exakt berechnet. Wenn in diesem Bericht schliesslich anhand des Richtprojektes eine Fläche "Total innerhalb des Gestaltungsplanperimeters" von 11'100 m² (und eine entsprechende AZ von 0.723)

ermittelt wurde, durfte der Gemeinderat auch hierin zu Recht ein Indiz dafür sehen, dass seitens der Bauherrschaft bzw. der Urheberschaft des Gestaltungsplanes von der maximal erlaubten AZ von 0.80 nur zurückhaltend Gebrauch gemacht werden soll und jedenfalls keine Absicht bestand/besteht, diese unter irgend einem Titel überschreiten zu wollen. Diesbezüglich ist daran zu erinnern, dass der Grundsatz von Treu und Glauben als Verbot widersprüchlichen Verhaltens und des Rechtsmissbrauchs sowohl den Behörden wie auch den Privaten untersagt, sich in ihren öffentlich-rechtlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten, und staatlichen Organen wie Privaten ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr gebietet (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_402/2008 vom 25.5.2009 Erw. 5.3; 2A.52/2003 vom 23.1.2004 Erw. 5.2, in: ASA 74 S. 737; VGE II 2014 125 vom 5.2.2015 Erw. 2.4.3).

4.3.4 Andere Lösungen sind grundsätzlich denkbar. So legt beispielsweise § 14 Abs. 1 der Luzerner Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001 fest, dass bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen das Recht auf die nicht beanspruchte Ausnützung übertragen werden kann, auch wenn die Grundstücke nicht in der gleichen Bauzone liegen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen (lit. a). Abgesehen davon, dass damit nur der AZ-Transfer aus dem Gestaltungsplangebiet auf ein Grundstück ausserhalb desselben ermöglicht wird, kommt ausserkantonalen Regelungen für die vorliegende kommunale Beurteilung jedoch so oder anders keine Bedeutung zu.

4.4 Bei einer AZ von 0.80 auf eine anrechenbare Fläche von 15'345 m² resultiert eine zulässige (anrechenbare) BGF von 12'276.0 m². Mit der Überbauung der drei von KTN 001._____ abparzellierten Grundstücken KTN 003._____, 004._____ und 005._____ wurden (auf einer Fläche von insgesamt 4'404 m²) 7'321.70 m² konsumiert. Es verbleibt somit für das Gestaltungsplangebiet die vom Gemeinderat ermittelte und vom Regierungsrat bestätigte Ausnutzungsreserve von 4'954.30 m².

4.5 Die Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich als unbegründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gemeinderat bei Gestaltungsplänen praxisgemäss einen externen AZ-Transfer erlaubt. Bei der Mitberücksichtigung der zum Gestaltungsplanperimeter gehörenden Stammparzelle KTN 001._____ handelt es sich offensichtlich um ein Versehen, das indessen die Berechnung der verbleibenden AZ weder zu Gunsten noch zu Ungunsten der Beschwerdeführerin (oder einer Drittpartei) verfälschen kann. Wenn die Hochbaukommission in der Bewilligung der Projektänderung vom 24. November 2015

auch den nach der Abparzellierung von KTN 003._____, 004._____, 005._____ ab KTN 001._____ verbleibenden Rest der Stammparzelle KTN 001._____ von 677 m² mitberücksichtigt hat, ist sie damit offensichtlich unbesehen der Berechnung der Bauherrin gefolgt (vgl. vorstehend Erw. 1.2.2). Hieraus kann die Beschwerdeführerin indessen nichts zu ihren Gunsten ableiten (vgl. vorstehend Erw. 3.1 f. und [analog] Erw. 2.3.1 f.).

Der Gestaltungsplan und dessen SBV sehen nur eine gesamthafte AZ vor, ohne diese den beiden ursprünglichen den Gestaltungsplanperimeter bildenden Grundstücken KTN 002._____ und KTN 001._____ und/oder den später abparzellierten Grundstücken (abweichend) zuzuordnen. Eine gesamte Flächenbilanzberechnung wurde auch mit dem (undatierten) Bericht zum Gestaltungsplan für das Richtprojekt vorgenommen (vgl. vorstehend Erw. 1.1). Der Beschwerdeführerin kann daher nicht gefolgt werden, wenn sie die Meinung vertritt, die im Jahr 2015 bewilligten Bauten seien nur dank eines externen AZ-Transfers ab der ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Stammgrundstück KTN 001._____ möglich gewesen. Soweit auf den (abparzellierten) Baugrundstücken KTN 003._____, 004._____ und 005._____ mit einer Fläche von insgesamt 4'404 m² entsprechend einer zulässigen anrechenbaren BGF (bei einer AZ von 0.8) von 3'523.20 m² eine Baute mit einer erheblich höheren BGF von 7'321.70 m² realisiert wurde, so geht dieses "Mehr" zulasten des übrigen Gestaltungsplanperimeters, soweit dieser eine solche AZ erlaubt, was bei einer zulässigen AZ für das Gestaltungsplangebiet von total 12'276.0 m² der Fall ist, ohne dass ein externer AZ-Transfer erforderlich ist, der - wie vorstehend dargelegt (Erw. 4.3.1 f.) - unzulässig ist/wäre. Der Frage einer Gesamtüberbauung kommt keine Entscheidrelevanz zu.

4.6.1 Der Beschwerdeführerin ist insofern beizupflichten, als der AZ-Transfer von 3'373.0 m² in einem Widerspruch zu diesem Ergebnis zu stehen scheint. Es drängen sich hierzu daher folgende Anmerkungen auf.

4.6.2 Für die Überbauung der ab KTN 001._____ abparzellierten drei Grundstücke KTN 003._____, 004._____ und 005._____ ermittelte die Bauherrschaft eine anrechenbare BGF von 7'295.82 m², welche von der Hochbaukommission auf 7'321.70 m² korrigiert wurde (vgl. vorstehend Erw. 1.2.2). Bei einer Grundstücksfläche von insgesamt 5'081 m² (in diesem Umfang fälschlicherweise unter Einschluss der nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes bildenden Restparzelle KTN 001._____ von 677 m², effektiv also 4'404 m²) und einer AZ von 0.8 (d.h. 4'064.80 m² bzw. recte effektiv 3'523.20 m²) erforderte diese Überbauung folglich eine (gestaltungsplaninterne) AZ-Übertragung (vgl. vorstehend Erw. 4.5). Übertragen wurde eine Fläche von

3'833 m² ab der Gestaltungsplanparzelle KTN 002._____, bzw. in Anwendung einer unzutreffenden AZ von 0.88 eine BGF von 3'373 m² (vgl. vorstehend Erw. 2.3.1 f.).

4.6.3 Vom Grundstück KTN 002._____ wurde am 29. August 2017 das (neue) Grundstück KTN 006._____ (7'546 m²) abparzelliert (vgl. Grundbuchauszug vom 5.9.2017 [RR-act. I/01/Beilage 5]). Das Stammgrundstück KTN 002._____ weist nach der Abparzellierung noch eine Fläche von 13'796 m² auf (gemäss webGIS; seine Fläche vor der Abparzellierung betrug folglich 21'342 m²). Die Fläche des Gestaltungsplangebiets von 15'345 m² setzt sich (derzeit) somit wie folgt zusammen (Angaben in m²):

KTN 003._____:	1'985
KTN 004._____:	1'171
KTN 005._____:	1'248
Total (ab ursprünglich KTN 001._____)	<u>4'404</u>
KTN 006._____ (ab KTN 002._____):	<u>7'546</u>
	11'950
KTN 002._____ (im GP-Perimeter)	<u>3'395</u>
Total	<u>15'345</u>

Von der ursprünglichen Parzelle KTN 002._____ lagen mithin 10'941 m² (7'546 m² + 3'395 m²) im Gestaltungsplanperimeter. Es verbleiben somit 10'401 m² von KTN 002._____ ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Gemäss dem Grundbuchauszug vom 5. September 2017 lasten auf dem Stammgrundstück (mit der erwähnten Gesamtfläche von noch 13'796 m²) unter anderem folgende Ausnützungsübertragungen (jeweils mit dem Vermerk "Verbot der Löschung ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde" und Eintragsdatum per 10.12.2013):

- 1'686.69 m² zugunsten KTN 003._____
- 886.97 m² zugunsten KTN 004._____
- 799.34 m² zugunsten KTN 005._____

Total also 3'373.0 m². Diese Fläche liegt gerade noch knapp unter der im GP-Perimeter verbleibenden Fläche der Parzelle KTN 002._____ von 3'395 m². Bei einer AZ von 0.8 wäre bei einer isolierten Betrachtung auf diesem innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Parzellenteil allerdings eine anrechenbare BGF von nur 2'716.0 m² zulässig. Da mit Blick auf die zulässige Ausnützung des Gestaltungsplanperimeters indessen, wie ausgeführt, eine Gesamtbetrachtung anzustellen ist, bleibt dies folgenlos.

Sollte dereinst eine weitere Abparzellierung ab KTN 002._____ erfolgen, wird indessen grundbuchlich sicherzustellen sein, dass der AZ-Transfer auf die im Gestaltungsplanperimeter verbleibende Parzelle übertragen bzw. eingetragen wird (vgl. Art. 743 ZGB); andernfalls könnte ein unzulässiger AZ-Transfer von ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters resultieren, was im Widerspruch zur vorinstanzlichen und hier bestätigten Auffassung stünde.

4.7.1 Gemäss § 4 lit. b der Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch vom 6. Juli 1982 (SRSZ 213.421) kann auf Anordnung der zuständigen Behörde im Bereich des öffentlichen Baurechts ohne spezielle Vorschrift als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch unter anderem die Beachtung der Ausnutzungsziffer bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes und bei Reihenbauten angemerkt werden.

4.7.2 Wie das Sicherheitsdepartement vernehmlassend (S. 1 f. Ziff. 2; vgl. auch vorstehend Erw. 3.2.3) zu Recht argumentiert, erweist sich eine Anmerkung betreffend die (noch) verfügbare AZ vorliegend, wie der vorstehende Sachverhalt ohne weiteres zeigt, jedenfalls als sinnvoll. Zum einen umfasste der Gestaltungsplanperimeter ursprünglich nur zwei Parzellen, diese indes nur teilweise. Zum andern wurden von der einen Parzelle (KTN 001._____) drei Parzellen, welche Teil des GP-Perimeters bilden, abparzelliert. Im Zusammenhang mit der Berechnung der AZ wurde indes fälschlicherweise auch die nicht dem GP-Perimeter angehörende verbleibende Stammparzelle KTN 001._____ jeweils mitberücksichtigt - allerdings ohne Folgen. Des Weiteren wurde ein gestaltungsplaninterner AZ-Transfer von KTN 002._____ auf die von KTN 001._____ abparzellierten Grundstücke vorgenommen. Zudem erfolgte ferner auch eine Abparzellierung ab KTN 002._____. Bei dieser Sachlage drängt sich mit Blick auf die weitere Überbauung und allfällige weitere (Ab-)Parzellierungen, wobei auch Handänderungen nicht auszuschliessen sind, im Interesse der Klarheit und Rechtssicherheit eine grundbuchlich gesicherte Anmerkung der AZ im Grundbuch auf.

4.8 Im Sinne der vorstehenden Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen.

5. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

Eine Parteienschädigung ist ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend nicht zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 18. Februar 2019 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. 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).
4. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Gemeinderat Ingenbohl (R)
 - den Regierungsrat
 - und das Sicherheitsdepartement.

Schwyz, 27. Mai 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 4. Juni 2019