

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2019 93

Entscheid vom 23. Januar 2020

Besetzung

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

Parteien

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,
4. D. _____,
5. E. _____,
6. F. _____,
7. G. _____,
8. H. _____,
9. I. _____,
10. J. _____,
11. K. _____,
12. L. _____,
13. M. _____,
14. N. _____,
15. O. _____,
16. P. _____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Q. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Reichenburg**, Kanzleiweg 1, Postfach 242,
8864 Reichenburg,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. R. _____,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **S. _____ AG**,

Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. T. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Gestaltungsplan)

Sachverhalt:

A. Die S._____ AG ist Eigentümerin der zusammen 7'209 m² grossen Grundstücke KTN 001 und KTN 002 in der Gemeinde Reichenburg. Diese beiden Liegenschaften sind gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan vom 20. Juni 2017 der Wohnzone W3 (Lärmempfindlichkeitsstufe [ES] II) zugeteilt und sind als Zone mit Gestaltungsplanpflicht (Gestaltungsplanpflichtgebiet "U._____") bezeichnet. Gegen Westen grenzt das gestaltungsplanpflichtige Gebiet an den V._____ -bach (KTN 003) und anschliessend an das Quartier W._____ bzw. X._____ (Wohnzone W2). Der Wendehammer der durch das Quartier X._____ führenden Strasse (nachfolgend: Strasse X._____ [= KTN 004 + 005]) grenzt an die südwestliche "Ecke" des Gestaltungsplanperimeters "U._____". Im Norden grenzt dieses Gebiet an teils überbautes Baugebiet (Wohnzone W2) sowie anschliessend an die Landwirtschaftszone (Flur Y._____). Gegen Osten grenzt das gestaltungsplanpflichtige Gebiet ebenfalls an die Landwirtschaftszone (Flur Z._____). Südlich an die beiden Grundstücke KTN 001 und KTN 002 bzw. an das Gestaltungsplanpflichtgebiet "U._____ " angrenzend befindet sich - bestehend aus KTN 006, KTN 007 bis KTN 008 - das Gestaltungsplanpflichtgebiet "AA._____ ", für welches noch kein Gestaltungsplan erlassen wurde und welches seinerseits südlich an die AB._____ -strasse grenzt (vgl. angefocht. RRB Sachverhalt lit. A).

Mit Eingabe vom 31. März 2017 ersuchte die S._____ AG um Erlass des Gestaltungsplans "U._____ " auf KTN 001 und KTN 002. Gegen das im Amtsblatt publizierte (Abl. 2017 S. ____) und öffentlich aufgelegte Gesuch erhoben am 3. Mai 2017 A._____ sowie 25 weitere Parteien gemeinsam Einsprache beim Gemeinderat Reichenburg mit dem Antrag, das Gesuch um Erlass des Gestaltungsplans "U._____ " sei abzuweisen (Vi-act. II-02/Beilage 11). Nachdem die S._____ AG am 11. Dezember 2017 überarbeitete Gestaltungsplanunterlagen (die überarbeiteten Unterlagen sind mit dem Datum "31.3.2017/a" versehen) eingereicht hatte (vgl. Vi-act. II-02/Beilage 21 ff.), liessen die Einsprecher mit Eingabe vom 14. Februar 2018 an ihrem Antrag gemäss Einsprache vom 3. Mai 2017 festhalten (Vi-act. II-02/Beilage 30).

B. Mit Beschluss (GRB) Nr. 119 vom 7. Juni 2018 hat der Gemeinderat Reichenburg wie folgt entschieden (Vi-act. I-01/Beilage 1):

1. Die mit gemeinsamer Eingabe vom 3. Mai 2017 eingereichte Einsprache von A._____ sowie weiteren Mitbeteiligten wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

2. Die Kosten für die Einsprachebeurteilung im Betrage von CHF 1'500.00 werden der Gesuchstellerin auferlegt. Den Einsprechern wird der geleistete Kostenvorschuss von CHF 500.00 zurückerstattet. (...).
 3. Der Gestaltungsplan "U._____" auf den Grundstücken KTN 001 und KTN 002 wird erlassen, dies auf Grundlage und nach Massgabe der folgenden Gesuchsunterlagen (unter Vorbehalt der nachfolgenden Dispositivziffer 4):
 - Katasterplan vom 27.03.2017, Mst. 1:500
 - Gestaltungsplan, Plan-Nr. A100 vom 31.03.2017/a, Mst. 1:500
 - Sonderbauvorschriften vom 31.03.2017/a
 - Erläuternder Bericht vom 31.03.2017/a
 - Richtprojekt Untergeschoss/Ansicht Nord, Plan-Nr. A105 vom 31.03.2017, Mst. 1:200
 - Richtprojekt Erdgeschoss/Ansicht West, Plan-Nr. A106 vom 31.03.2017, Mst. 1:200
 - Richtprojekt 1. & 2. Obergeschoss / Ansicht Süd, Plan-Nr. A107 vom 31.03.2017, Mst. 1:200
 - Richtprojekt Attika/Ansicht Ost, Plan-Nr. A109 vom 31.03.2017, Mst. 1:200
 4. Die Gesuchstellerin wird eingeladen, nach Rechtskraft dieses Beschlusses die im Sinne der Erwägungen erforderlichen Datumskorrekturen in Art. 2 SBV vorzunehmen und die insoweit korrigierten Sonderbauvorschriften in sechsfacher Ausfertigung unterzeichnet einzureichen.
- (5.-7. Unterbreiten der Gesuchsunterlagen dem Regierungsrat; Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat; Anmerkung im Grundbuch auf Kosten der Gesuchstellerin nach Genehmigung).
8. Die Kosten und Gebühren, welche von der Gesuchstellerin (...) einzubezahlen sind, betragen:

• Gebühren für den Erlass des Gestaltungsplanes	CHF	2'725.00
• Einsprachekosten	CHF	1'500.00
• Publikation im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2017	CHF	176.45
• Kanzleikosten	<u>CHF</u>	<u>270.00</u>
Total	<u>CHF</u>	<u>4'671.45</u>

(...).

(9.-10. Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

C. Gegen diesen GRB Nr. 119 erhoben A._____ sowie die 15 weiteren mitbeteiligten Parteien mit Eingabe vom 5. Juli 2018 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde mit den folgenden Anträgen (Vi-act. I-01):

1. Der Beschluss der Vorinstanz vom 7. Juni 2018 sei insoweit aufzuheben, als die Einsprache abgewiesen wurde und der Gestaltungsplan "U._____" sei in der vorliegenden Form nicht zu erlassen bzw. die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Es sei ausdrücklich ein Augenschein vor Ort durchzuführen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin.

D.1 Mit Beschluss (RRB) Nr. 233/2019 vom 2. April 2019 hat der Regierungsrat wie folgt entschieden (Bf-act. 1):

1. Die Beschwerde wird insoweit teilweise gutgeheissen, als der «Grünraum mit Bäumen und Nutzgärten» in den verbindlichen Planinhalt des Gestaltungsplans aufgenommen werden muss. Zudem lauten die nachfolgenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften neu wie folgt:

Art. 5 Abs. 1 SBV:

«Die drei Baubereiche Wohnen gemäss Gestaltungsplan 1:500 bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der hier gestatteten Bauten. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Balkone etc.) gemäss § 59 Abs. 2 PBG und Art. 24 Abs. 5 BR dürfen um maximal 1.5 m über die Baubereiche hinaus-, jedoch nicht in den Gewässerraum hineinragen.»

Art. 7 Abs. 2 SBV:

«Es sind innerhalb dieser Fläche zusammenhängende Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen nach Art. 9 BR im Ausmass von mindestens 25% der Bruttogeschossfläche der Wohnungen in den Baubereichen nach Art. 5 SBV zu erstellen.»

Art. 8 Abs. 1 SBV:

«Im Bereich Gewässerraum sind lediglich Bauten und Anlagen gemäss Art. 31a Abs. 2 BR und Art. 41c GSchV gestattet.»

Art. 14 Abs. 1 SBV:

«Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die ganze Überbauung ist dabei bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss, Balkone u. dgl. eine einheitliche Architektursprache umzusetzen. Das Richtprojekt ist für die Umsetzung der Gestaltung wegleitend. Abweichungen davon sind nur zulässig, sofern dadurch eine bessere Lösung erzielt werden kann.»

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Der Gestaltungsplan «U._____» wird unter dem Vorbehalt der Anpassungen gemäss Dispositivziffer 1 genehmigt.
3. Publikation von Dispositivziffer 2 im Amtsblatt nach Rechtskraft dieses Beschlusses.
4. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2400.-- werden zu einem Drittel (Fr. 800.--) den Beschwerdeführern auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet. Die Staatskanzlei wird angewiesen, den Beschwerdeführern Fr. 700.-- zurückzubezahlen. Ebenfalls zu je einem Drittel (Fr. 800.--) werden die Verfahrenskosten der Gemeinde Reichenburg und der Beschwerdegegnerin auferlegt. Diese haben ihre Anteile innert 30 Tagen der Staatskanzlei zu bezahlen.
5. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
(6.-9. Staatsgebühr; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D.2 Mit Berichtigung vom 12. April 2019 verfügte der Staatschreiber was folgt (Bf-act. 2):

1. Der Beschwerdeentscheid RRB Nr. 233 vom 2. April 2019 wird insoweit berichtigt, als Dispositiv-Ziffer 1 wie folgt geändert bzw. ergänzt wird (Ergänzung fett):

«1. (...). Zudem lauten die nachfolgenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften neu wie folgt:

(...).

Art. 15 Abs. 1 SBV:

'Sämtliche Wohnbauten sind im Minergie-Standard für Wohnbauten zu erstellen.'

(...).»

(2.-3. Zustellung).

E. Gegen den RRB Nr. 233/2019 vom 2. April 2019 (Versand am 9.4.2019) lassen A. _____ sowie die 15 weiteren mitbeteiligten Parteien mit Eingabe vom 30. April 2019 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschwerdeentscheid vom 2. April 2019 (RRB Nr. 233/2019) mit Berichtigung vom 12. April 2019 sei insoweit aufzuheben, als die Beschwerde abgewiesen wurde.
2. Das Gesuch um Erlass des Gestaltungsplans "U. _____" (KTN 001 und KTN 002, Reichenburg) sei abzuweisen, eventualiter zur Ergänzung und Überarbeitung zurückzuweisen.
3. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7 % MWST) zulasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanzen.

F. Mit Vernehmlassung vom 23. Mai 2019 bzw. vom 8. August 2019 beantragen der Gemeinderat Reichenburg bzw. die Beschwerdegegnerin die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit. Das instruierende Sicherheitsdepartement lässt sich am 10. Mai 2019 vernehmen und beantragt die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

G. Die Beschwerdeführer nehmen mit Replik vom 25. Oktober 2019 Stellung zu den Vernehmlassungen. Am 14. November 2019 bzw. am 5. Dezember 2019 lassen der Gemeinderat Reichenburg bzw. die Beschwerdegegnerin an den vernehmlassend am 23. Mai 2019 gestellten Anträgen festhalten. Mit Schreiben vom 13. Januar 2020 teilen die Beschwerdeführer ihren Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Beschwerdeführer beantragen einen Augenschein.

1.2 Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 Erw. 7.2 m.H.a. Plüss, in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67 m.H.; VGE III 2012 51 vom 23.5.2012 Erw. 3.2; VGE III 2010 122 vom 21.9.2010 Erw. 2.2; VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 Erw. 2 mit Verweis auf VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 1.2 mit Hinweisen; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2 mit Hinweisen).

1.3 Der Sachverhalt ist vorliegend zum einen mit den aktenkundigen Plänen, Fotos und Unterlagen dokumentiert. Zum andern vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel zur Beurteilung der Streitsache einen rechtsgenügenden Einblick in die örtliche Struktur, die Umgebung und auch die Situierung des Bauvorhabens (webGIS; Google Earth; Google Street View; vgl. Bundesgerichtsurteile 1C_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 5.2; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.S. P. c. GR Schwyz betr. Eruiierung des gewachsenen Terrains]). Soweit im Folgenden (im Wesentlichen) Rechtsfragen zu klären sind, hilft ein Augenschein nicht weiter.

2. Der Gestaltungsplan ist nach § 24 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 und Art. 3 Abs. 4 ff. sowie § 50 ff. des kommunalen Baureglements (Baureglement Reichenburg, BauR vom 20.9.2016 [Genehmigung Regierungsrat]) und der Rechtsprechung ein Sondernutzungsplan, dessen Funktion grundsätzlich darin besteht, für ein bestimmtes Gebiet eine architektonisch, wohngyienisch und städtebaulich einwandfreie, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und damit gesamthaft eine bessere Lösung zu erzielen, als dies mit den Bau- und Nutzungsvorschriften der Grundordnung möglich wäre (vgl. BGE 135 II 209 Erw. 5.2; VGE III 2018 68 + 69 vom 21.1.2019 Erw. 5.1; VGE III 2011 152 vom 18.1.2012 Erw. 1.3 m.H. auf VGE III 2011 80 vom 23.11.2011 Erw. 3.4 und VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 2.3; VGE 1038/05 vom 29.11.2005 Erw. 1.2 je m.H.). Der Gestaltungsplan soll eine herausragende städtebauliche Qualität aufweisen und darf nicht der raschen und bequemen Realisierung von Vorhaben dienen (Aemisegger/Kissling, Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Vorbem. Rz 62). Im Übrigen hat der Regierungsrat die rechtlichen Grundlagen

über den Gestaltungsplan im angefochtenen RRB zutreffend dargelegt. Es kann darauf verwiesen werden (Erw. 3.1 f.).

3.1.1 Der Regierungsrat erwog, Land sei erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehe und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich sei. Vorausgesetzt für eine hinreichende Zufahrt bzw. die genügende Zugänglichkeit sei grundsätzlich eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt. Im Gestaltungsplanverfahren jedoch müsse nur dargestellt werden, wie das Plangebiet zweckmässig erschlossen werden könne. Aufzuzeigen sei, dass die vorgesehene Erschliessungsvariante tatsächlich wie rechtlich realisierbar sei, ohne dass im Detail bereits feststehe, wie dieses Ziel schlussendlich erreicht werden soll. Sei das Gestaltungsplanareal tatsächlich wie rechtlich erschliessbar, könne auf diese Erkenntnis abgestellt werden, im Bewusstsein dessen, dass im Baubewilligungsverfahren die Baureife tatsächlich wie rechtlich ausgewiesen sein müsse (angefocht. RRB Erw. 9.1). Sodann hält der Regierungsrat fest, das Gestaltungsplanareal "U._____" sei bereits heute über die Strasse X._____, welche eine Breite von 5 m aufweise und auf welcher wegen der Qualifikation als Zufahrtsstrasse ein Gehweg nicht zwingend vorgeschrieben sei, erschlossen (angefocht. RRB Erw. 9.5). Zudem sei das Gestaltungsplanpflichtgebiet "AA._____" einer Bauzone zugewiesen. Darauf könne folglich optional im Sinne einer Variante für das Gestaltungsplangebiet "U._____" eine Erschliessungsstrasse realisiert werden (angefocht. RRB Erw. 9.6).

3.1.2 Die Beschwerdeführer beanstanden die Erschliessung des Gestaltungsplanareals "U._____" sinngemäss wie folgt: Die X._____ sei bezüglich Ausbaustandard und Verkehrssicherheit für die Erschliessung des Areals mit 57 geplanten Wohneinheiten gemäss Richtprojekt nicht genügend. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass die Erschliessung zwingend und nicht nur optional ab der AB._____-strasse über das Gestaltungsplanareal "AA._____" erfolgen müsse. Ab KTN 015 bis zum Wendepplatz weise die Strasse eine Breite von 4.80 m auf und nicht von 5 m, wie der Regierungsrat ausführe. Nordseitig der Strasse befänden sich drei in diesen Abschnitt einmündende Stichstrassen, südseitig befänden sich auf der gesamten Länge Aussenparkplätze, von welchen rückwärts in die "X._____" gefahren werden müsse. Ein Trottoir bestehe nicht. Es gebe keine Geschwindigkeitsbeschränkung. Eine Breite von 4.80 m genüge nicht für den Begegnungsfall PW/PW (die heute meist breiter als 1.80 m seien) bei 50 km/h, so oder anders aber nicht für den Begegnungsfall PW/LKW (Beschwerde S. 5 f. Ziff. III.1). Nicht akzeptabel sei, dass - was absehbar sei - auf

die Vorplätze der Liegenschaften X._____ (Adressen) ausgewichen würde, da es sich um einen Eigentumseingriff handle (Beschwerde S. 6 Ziff. III.1; Replik vom 25.10.2019 S. 3 Ziff. 1). Im Winter verringere sich die Strassenbreite auf bis zu 4 m. Von einem attraktiven Langsamverkehrsnetz könne nicht gesprochen werden, wenn der motorisierte Individualverkehr (MIV) und die Fuss- und Velowegverbindung über die X._____ geführt werden soll, zumal im hinteren Teil der X._____ weder ein Trottoir noch ein Fahrradweg bestehe. Der MIV und der Langsamverkehr seien so zu trennen, indem ersterer ab AB._____ -strasse über das Gebiet "AA._____" geführt werde, letzterer über die X._____ (Beschwerde S. 6 Ziff. III.1). Entgegen der Auffassung des Regierungsrats sei die X._____ nicht lediglich eine Zufahrtsstrasse, sondern sei immer als Erschliessungsstrasse konzipiert gewesen. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften (SBV) seien insoweit anzupassen, als dass der MIV zwingend ab der AB._____ -strasse über das Gestaltungsplangebiet "AA._____" zu führen sei (Beschwerde S. 7 Ziff. III.1).

3.1.3 Der Gemeinderat weist vernehmlassend (S. 3 2. Abschnitt; vgl. auch Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 3 f. Ziff. 1.2) unter anderem darauf hin, dass die Baugrundstücke gemäss Art. 10 SBV über die Strasse X._____ und optional über das Gestaltungsplanpflichtgebiet "AA._____" erschlossen würden, was auch der Festlegung gemäss den Richtlinien zum Gestaltungsplanpflichtgebiet "U._____" im Anhang des BauR entspreche (Vernehmlassung vom 23.5.2019 S. 2 [unten] f.).

3.2 Die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebietes ist grundsätzlich bereits durch das BauR (Anhang, Richtlinien zu Gestaltungsplänen, Richtlinien für das Gestaltungsplanpflichtgebiet U._____ [inkl. Skizze für die Gestaltungsplanpflichtgebiete AA._____ und 2]) vorgegeben, welches die Erschliessung für den MIV über die Strasse X._____ vorsieht. Innerhalb des Gebietes ist eine Fuss- und Velowegverbindung, welche grundsätzlich gemäss den erwähnten Richtlinien ebenfalls gestaltungsplanextern über die Strasse X._____ geführt werden soll, mit Anschlussstellen mindestens an den gemäss dem Planeintrag im Anhang dargestellten Richtungspunkten (Nord-Süd- und West-Ost-Verbindungspunkte) sicherzustellen. Optional ist - ebenfalls gemäss den erwähnten Richtlinien im BauR - eine (von Süden herführende) Erschliessung über die AB._____ -strasse (und gefolgt über das Gestaltungsplangebiet "AA._____") möglich. Bereits diese baureglementarischen Vorgaben lassen keinen Zweifel an der Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebietes offen (vgl. VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 Erw. 4.3, bestätigt durch Bundesgerichtsurteil 1C_108/2018 vom 26.10.2018 Erw. 5.5 f.).

Die im Anhang des BauR konzipierten Erschliessungsvarianten haben entsprechend als verbindlicher Planinhalt (Erschliessung MIV und Fuss- und Velowegverbindung über die Strasse X. _____ [rote Farbe]) bzw. als orientierender Planinhalt (Erschliessung motorisierter Individualverkehr optional über die AB. _____-strasse und Gestaltungsplanpflichtgebiet "AA. _____" [schwarze Farbe]) auch Eingang in den Gestaltungsplan (1:500, Plannummer A100 vom 31.3.2017/a, in: Vi-act. III-02 = Vi-act. II-02/Beilage 22) sowie in die SBV vom 31. März 2017/a (in: Vi-act. III-02 = Vi-act. II-02/Beilage 23) gefunden.

Diese im Gestaltungsplan bzw. in Art. 10 SBV definierte(n) Erschliessung(svarianten) folgt/folgen somit (eng) den Vorgaben des Anhangs zum BauR. Die rechtliche wie tatsächliche Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebietes, deren Nachweis im Gestaltungsplanverfahren wie gesagt genügt (vgl. auch VGE III 2017 115 + 117 vom 24.11.2017 Erw. 7.1; VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 Erw. 3.3), wurde vom Regierungsrat zu Recht bejaht.

4.1 Die Beschwerdeführer bringen des Weiteren sinngemäss vor, gegenüber der oberen Böschungskante des V. _____-bachs KTN 003 sei ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Sodann gelte in der Zone W3 ein Mindestgrenzabstand von 4 m gemäss Art. 44 Abs. 1 BauR. Die beiden "im Plan beim V. _____-bach ausgeschiedenen Baubereiche Wohnen" würden diese Mindestabstände offenkundig nicht einhalten, was selbst der Regierungsrat im angefocht. RRB Erw. 7.4 festgestellt habe. Die verbindlichen Baubereiche müssten so angepasst werden, dass der Mindestgrenzabstand von 4 m sowie der Gewässerabstand von mindestens 5 m nicht durch diese tangiert würden. Es dürften nicht Baubereiche als verbindlich ausgeschieden werden, welche die externen Mindestabstände unterschreiten (Beschwerde S. 8 Ziff. III.2). Die Baufelder im Gestaltungsplan müssten die externen Grenzabstände in jedem Fall einhalten, zumal sie zum verbindlichen Inhalt gehörten (Replik vom 25.10.2019 S. 3 Ziff. 2).

4.2.1 Der Regierungsrat hielt im angefochtenen RRB (Erw. 7.4) fest, der minimale Grenzabstand vom nördlichen Baubereich zum gestaltungsplanexternen Grundstück KTN 003 (V. _____-bach) betrage 4 m, derjenige vom südwestlichen Baubereich zu KTN 003 sogar nur ca. 3 m. Bei der maximal erlaubten Gebäudehöhe im Gestaltungsplanareal "U. _____" von 10 m müsste der Grenzabstand zu KTN 003 mindestens 5 m betragen, unabhängig von der Gebäudehöhe gelte das Minimum von 4 m. Der südwestliche Baubereich könne folglich in Richtung des V. _____-bachs in jedem Fall nicht voll ausgeschöpft werden. Für den nördlichen Baubereich gelte dies nur, wenn die maximale Gebäudehöhe von 10 m vollständig konsumiert werde. Der Gebäudeabstand zwischen dem nördlichen und dem östlichen Baubereich betrage nur 6.84 m. Dieser müsse aber

mindestens 10 m betragen, d.h. die Summe des kleinen (4 m) und des grossen (6 m) Grenzabstandes. Demnach könnten voraussichtlich auch der nördliche und der östliche Baubereich nicht vollständig bebaut werden.

Neben dem Gewässerraum nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 müsse auch der kantonale Gewässerabstand eingehalten werden. Der V._____bach finde bei den im Wasserrechtsgesetz (WRG; SRSZ 451.100) vom 11. September 1973 aufgezählten Fliessgewässern, gegenüber welchen ein Abstand von 8 m gelte, keine Erwähnung (angefocht. RRB Erw. 6.2 f.). Für den V._____bach sei auch keine Baulinie i.S.v. § 66 Abs. 2 PBG ausgeschieden worden. Damit betrage der minimale Gewässerabstand zum V._____bach 5 m gemessen ab der oberen Böschungskante. Aus den Unterlagen gehe nicht hervor, wo diese Böschungskante im Bereich des Gestaltungsplans "U._____" verlaufe. Es könne daher nicht beurteilt werden, ob sich der nördliche und der südwestliche Baubereich innerhalb dieses Abstandsbereiches befände. Der Gewässerabstand müsse aber so oder anders eingehalten werden (angefocht. RRB Erw. 6.5).

Die Frage der Einhaltung der Grenz-, Gebäude und Gewässerabstände müsse nicht im vorliegenden Gestaltungsplan-, sondern erst im späteren Baubewilligungsverfahren abschliessend geklärt werden. Im Gestaltungsplanverfahren genüge der Hinweis, dass die Baubereiche womöglich nicht vollständig bebaut werden könnten (angefocht. RRB Erw. 7.5).

4.2.2 Der Gemeinderat führt unter anderem aus, gestaltungsplanextern seien alle Abstände gemäss Normalbauweise einzuhalten. Hinzuweisen sei auf die Möglichkeit der ungleichen Verteilung der Grenzabstände nach § 62 PBG. Die Baubereiche als solche würden gestaltungsplanextern keine minimalen Grenzabstandsvermassungen erfordern (vgl. Vernehmlassung S. 5 Ziff. 5; Duplik S. 3 Ziff. 3; vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 10 Ziff. 2.2 und S. 11 Ziff. 2.3).

4.3.1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG).

Nebenbauten - eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen - haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten (§ 61 Abs. 1 PBG).

4.3.2 Gemäss § 66 Abs. 2 PBG haben die Gemeinden in den Nutzungsplänen durch Baulinien oder durch Bestimmungen im Baureglement Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber fliessenden Gewässern festzulegen. Der Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen und beträgt gegenüber den im WRG namentlich aufgezählten Fliessgewässern mindestens 8 m, in den anderen Fällen mindestens 5 m.

4.3.3 Abstandsvorschriften anderer Erlasse des Bundes und des Kantons sowie abweichende Abstandsvorschriften der Gemeinden i.S.v. § 52 PBG bleiben vorbehalten (§ 68 PBG). Nach § 52 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 PBG gelten die kantonalen Bauvorschriften als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten. Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben.

4.3.4 In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen beträgt der kleine Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 m, und der grosse Grenzabstand beträgt 70 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 6 m (Art. 24 Abs. 4 Satz 1 BauR). Art. 44 BauR hält diese Masse explizit auch für die Zone W3 fest. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 24 Abs. 6 BauR beträgt einen Viertel der Mehrlänge bei Gebäuden von über 20 m Länge, maximal 4 m. Art. 28 Abs. 1 BauR entspricht der Regelung für Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG (vgl. vorstehend Erw. 4.5.2).

4.4.1 Gemäss Art. 4 lit. a i.V.m. Art. 5 Abs. 1 SBV bestimmen die zum verbindlichen Teil des Gestaltungsplans gehörenden drei Baubereiche Wohnen (nachfolgend: Baubereich[e]) gemäss Gestaltungsplan (1:500, Plannummer A100, vom 31.3.2017/a) die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der hier gestatteten Bauten. Die Grenz- und Gebäudeabstände nach § 59 bis 63 PBG und Art. 24 BauR sind in allen Baubereichen und im ganzen Gestaltungsplangebiet mit Ausnahme resp. unter Berücksichtigung der Abs. 2 bis 4 sowohl innerhalb des Gestaltungsplangebietes wie nach aussen von allen Bauten und Anlagen einzuhalten (Art. 13 Abs. 1 SBV). Die nach Abs. 1 einzuhaltenden Abstände gehen den gemäss BauR in den Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen vor. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen so nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach Abs. 1 eingehalten sind (Art. 13 Abs. 2 SBV). In Bezug auf Grenzabstände werden mit dem Gestaltungsplan "U. _____" keine Ausnah-

men von der Normalbauweise gemacht (vgl. Art. 16 SBV). Die SBV enthalten keine Bestimmungen zum Gewässerabstand. Soweit die SBV keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das BauR, das PBG sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung (Art. 17 SBV).

4.4.2 Mit diesen Bestimmungen in den SBV wird sichergestellt, dass mit den Bauten auf dem Gestaltungsplanareal die massgeblichen Grenzabstände eingehalten werden. Die Grenzabstände gehen erklärermassen der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor und letztere darf damit nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden, wie der Regierungsrat zutreffend ausgeführt hat (angefocht. RRB S. 12 Erw. 7.2). Ebenfalls hält der Regierungsrat in derselben Erwägung zu Recht fest, dass Art. 13 Abs. 1 und 2 SBV hinreichend klar formuliert sind.

Im Gestaltungsplan 1:500 (Plannummer A100 vom 31.3.2017/a) ist der gegenüber dem Grundstück des V. _____-bachs (KTN 003) gemäss Art. 24 BauR grundsätzlich minimal einzuhaltende Abstand von 4 m (= kleiner Grenzabstand, vgl. vorstehend Erw. 4.3.4) vermassst und als Anhaltspunkt eingezeichnet. Offensichtlich ist, dass der südwestliche Baubereich diese 4 m unterschreitet. Der Regierungsrat geht von einer Unterschreitung von ca. 1 m bzw. von einem Abstand von 3 m aus (vgl. angefocht. RRB Erw. 7.4). Wie weit dieser Baubereich den minimalen Grenzabstand im Einzelnen unterschreitet, kann offenbleiben. Zutreffend führt der Regierungsrat aus, dass die Einhaltung der Grenzabstände - und im Übrigen auch die Gebäude- und Gewässerabstände - nicht im Gestaltungsplan-, sondern erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist bzw. sein wird (vgl. VGE III 2013 197 + 206 vom 24.4.2014 Erw. 4.7).

Was die bauliche Ausschöpfung namentlich des südwestlichen Baubereichs anbelangt, ist Art. 11 SBV zu nennen. Diese Bestimmung sieht vor, dass Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG und Art. 28 Abs. 1 BauR in den Baubereichen nach Art. 5 bis 7 SBV gestattet sind. Mithin sind Nebenbauten, die grundsätzlich einen Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten haben, in den Baubereichen Wohnen (Art. 5 SBV), UG (Art. 6 SBV) und Umgebungs-, Erschliessungs- und Freiflächen (Art. 7 SBV) grundsätzlich erlaubt (vgl. auch Art. 13 Abs. 1 SBV, wonach die Abstände nach § 59 bis 63 PBG, und damit eingeschlossen auch jene von Nebenbauten nach § 61 PBG, einzuhalten sind). Sollte der südwestliche Baubereich tatsächlich einen Grenzabstand von 3 m gegenüber dem V. _____-bach einhalten, so wären Nebenbauten selbst auf den Begrenzungslinien des Baubereichs nicht von vornherein ausgeschlossen. Zu prüfen, wie es sich mit der Möglichkeit der ungleichen Verteilung des Grenzabstands nach § 62 PBG (vgl. Ver-

nehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 11 oben; Duplik des Gemeinderates S. 3 oben) verhält, besteht im vorliegenden Verfahren kein Anlass.

Anzumerken ist, dass die Einhaltung des aus Bundesrecht fliessenden Gewässerraums von den Beschwerdeführern soweit ersichtlich nicht, jedenfalls nicht substantiiert, bestritten wird. Unabhängig davon wird auch die Frage der Einhaltung des Gewässerraums Prüfgegenstand in einem späteren Baubewilligungsverfahren sein (vgl. VGE III 2016 108 vom 31.1.2017 Erw. 4.2.1 mit Hinwies u.a. auf Bundesgerichtsurteil 1C_164/2012 vom 30.1.2013 Erw. 7.2; vgl. angefochtener Beschluss Erw. 7.5).

5.1.1 Die Beschwerdeführer monieren, die verbindliche Festlegung der massgebenden Seite für den grossen Grenzabstand bereits im Gestaltungsplan sei nicht stufengerecht. Es sei hierauf zu verzichten. Die massgebende Fassade für die drei Mehrfamilienhäuser sei im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen. Keinesfalls sei ersichtlich, weshalb für alle drei Mehrfamilienhäuser der grosse Grenzabstand auf der gleichen Seite gelten müsse. Die proklamierte Gemeinschaft im Hof und der beabsichtigte Gesamtcharakter der Überbauung sprächen dagegen, da bei einem grossen Grenzabstand je auf der gleichen Seite jedes Gebäude auf sich bezogen bleibe (Beschwerde S. 8 f. Ziff. III.3). Eventualiter sei der grosse Grenzabstand vorliegend nach Westen und nicht nach Osten festzulegen. Für den grossen Grenzabstand sei gemäss EGV-SZ 1998 Nr. 8, auf welchen der Regierungsrat nicht eingehe, in der Regel die Westfassade massgebend, wenn eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden aufweise. Anlass, hiervon abzuweichen, bestehe nicht (Beschwerde S. 9 f. Ziff. III.3). Sodann entspreche es der Praxis in Reichenburg, dass für den grossen Grenzabstand in der Regel die Westfassade massgebend sei, wenn eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden aufweise (Replik vom 25.10.2019 S. 4 Ziff. 3).

5.1.2 Der Regierungsrat erwog diesbezüglich im Wesentlichen und sinngemäss, die Ostfassaden könnten als Südostfassaden und die Westfassaden als Nordwestfassaden bezeichnet werden, da die drei Baubereiche in ihrer Länge von Nordwesten nach Südosten ausgerichtet seien. Die Südostfassaden seien daher die am meisten nach Süden gerichteten Längsfassaden. Dass der grosse Grenzabstand jeweils an den Südostfassaden eingehalten werden müsse, erscheine als vertretbar und dürfe bereits im Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden. Zwar würden die effektiven Gebäudegrundflächen erst im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt, indes dürfe davon ausgegangen werden, dass die am meisten nach Süden gerichteten Längsfassaden auch bei den effektiven Gebäudegrundflächen die Südostfassaden sein würden (angefocht. RRB Erw. 7.3).

5.1.3 Das Sicherheitsdepartement vernehmlassend (S. 2 f. Ziff. 4) und ebenso der Gemeinderat (Duplik S. 3 Ziff. 4) stellen fest, dass eine Regel, wonach bei nach Osten und Westen orientierten Längsfassaden der grosse Grenzabstand nach Westen einzuhalten sei, in der Gemeinde Reichenburg nicht existiere. Aus dem EGV-SZ 1998 Nr. 8 könnten die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Die Beschwerdegegnerin weist unter anderem auf Art. 24 Abs. 2 BauR hin, wonach der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade abweichend von der Regel, wonach grundsätzlich die am meisten nach Süden gerichtete Längsfassade massgeblich sei, festlegen könne. Zudem entspreche die Festlegung der Fassade nach Osten bzw. Südosten als für den grossen Grenzabstand massgebend den örtlichen Verhältnissen sowie der Beschaffenheit der Bauten. Die (Nord-)Westfassaden könnten vorliegend auf keinen Fall für den grossen Grenzabstand massgebend sein (Vernehmlassung S. 12 f., Ziff. 3.2 f.).

5.2.1 Gemäss Art. 24 Abs. 2 BauR ist der grosse Grenzabstand gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine gegenüber allen anderen einzuhalten. Der Gemeinderat kann die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute erforderlich ist.

5.2.2 Die SBV halten für den Gestaltungsplanperimeter in Art. 13 Abs. 3 verbindlich (vgl. Art. 2 lit. a SBV) fest, dass der grosse Grenzabstand nach Art. 24 Abs. 2 und 4 BauR bei den drei Baubereichen Wohnen nach Art. 5 SBV nach Osten einzuhalten ist.

5.2.3 Der grosse Grenzabstand bezweckt einen schematisch-abstrakten Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen ideeller Art wie vor einem optisch erdrückenden Anblick einer in unmittelbarer Nähe hochragenden Fassade oder einem damit verbundenen Schattenwurf. Es liegt im Interesse des Bauherrn und der Nachbarn, zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der sich das Gebäude orientiert. Ihm kommt auch eine wohn- und arbeitshygienische Bedeutung zu und er trägt zur Verhinderung einer übermässigen Überbauungsdichte bei. Bei der Auslegung des kommunalen Rechts im Zusammenhang mit dem im kantonalen Recht nicht vorgesehenen grossen Grenzabstand kommt dem Gemeinderat ein grosser Beurteilungsspielraum zu, wobei dem Wortlaut der konkreten Bauvorschrift primäre Beachtung zu schenken ist (VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 5.3.1; VGE III 2015 166 vom 18.2.2016 Erw. 1.2 mit Hinweisen). Namentlich der Aspekt der Wohnhygiene legt ein Ab-

stellen auf die Hauptwohnseite, welche in der Regel nach Süden oder Westen gerichtet ist, nahe (VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 5.3.1; VGE III 2015 166 vom 18.2.2016 Erw. 3.1). Für die Bestimmung der Hauptwohnseite ist nicht zwingend die Anzahl der Zimmer ausschlaggebend, sondern die Häufigkeit der Nutzung der Räumlichkeiten (in der Regel Wohn-, Esszimmer, Aufenthaltsräume; vgl. VGE III 2014 191 vom 28.1.2015 Erw. 4.4; VGE 1035/05 vom 27.10.2005 Erw. 2.3).

5.2.4 Zur Bestimmung der Seite, auf welcher der grosse Grenzabstand gelten soll, kommen gemäss Art. 24 Abs. 2 BauR grundsätzlich zwei Kriterien zur Anwendung. Zum einen ist zu prüfen, welche Gebäudeseite am stärksten nach der südlichen Himmelsrichtung ausgerichtet ist, zum andern ist bei den nach Süden ausgerichteten Gebäudeseiten auf die längere Gebäudeseite abzustellen, wobei das Verhältnis zwischen diesen beiden Kriterien nicht geregelt wird. Wenn der Gemeinderat die massgebende Fassade aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute anders bestimmen kann, steht dies für das erhebliche Ermessen des Gemeinderates bei der Anwendung und Auslegung von Art. 24 Abs. 2 BauR (VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 5.3.2; vgl. VGE III 2012 150 vom 17.1.2013 Erw. 1.3 mit Hinweis auf VGE III 2011 172 vom 21.3.2012 Erw. 1.2).

5.3.1 Im konkreten Fall haben die Vorinstanzen ihr Augenmerk auf das Kriterium der am meisten nach Süden gerichteten Längsfassade gelegt. Dieses Kriterium sehen sie mit übereinstimmender Auffassung bei den Ostfassaden (bzw. präziser Südostfassaden, vgl. vorstehend Erw. 5.1.2; Gestaltungsplan 1:500, Plannummer A100 vom 31.3.2017/a, in: Vi-act. III-02) als erfüllt.

Die konkreten Verhältnisse lassen diese Lösung vorliegend ohne Weiteres als vertretbar erachten. Ebenso ist es nicht zu beanstanden, wenn dies bereits in den SBV und damit im Gestaltungsplanverfahren festgehalten wird. Vorab ist es Mehrfamilienhäusern mit Dimensionen von rund 20 m x 30 m und mehreren Wohnungen pro Geschoss inhärent, dass die Bestimmung der Hauptwohnseite zwangsläufig mit grossen Schwierigkeiten verbunden bzw. unter Umständen nicht möglich ist. Dies verhält sich vorliegend nicht anders. Aufgrund der Wohnungsanordnung und Raumeinteilung des Richtprojektes (vgl. Pläne A105-A109, alle vom 31.3.2017, in: Vi-act. III-02), welches zwar nicht dem definitiven Bauprojekt entspricht/entsprechen muss, das aber immerhin orientierenden Bestandteil darstellt bzw. wegleitenden Charakter für die Überbauung hat (vgl. Art. 2 lit. b SBV und Erläuternder Bericht vom 31.3.2017/a S. 12 Ziff. 3.4, in: Vi-act. III-02)], kann nicht auf eine eigentliche Hauptwohnseite abgestellt werden. Zudem ist mit dem Regierungsrat festzuhalten, dass die Südostfassaden gemäss Richtprojekt

die am meisten nach Süden gerichteten Längsfassaden sind. Für die dereinstige effektive Überbauung ist angesichts der Ausrichtung der Baubereiche nicht von einer wesentlichen Änderung der Fassadenverläufe auszugehen. Mit der Festlegung der für den grossen Grenzabstand massgeblichen Ostfassaden in Art. 13 Abs. 3 SBV wird Verbindlichkeit und gleichzeitig Rechtssicherheit geschaffen.

5.3.2 Für eine Festlegung der langen Westfassade (bzw. genauer Nordwestfassade), wie von den Beschwerdeführern priorisiert (vgl. Replik S. 4 Ziff. 3), wie auch der kurzen Südseite (bzw. Südwestseite) als für den grossen Grenzabstand massgebliche Seiten sprechen demgegenüber keine überzeugenden Argumente. Ebenso ist die getroffene Lösung der "Gemeinschaft im Hof" entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht abträglich.

Dem Erläuternden Bericht vom 31.3.2017/a (S. 10 Ziff. 2.3.1, in: Vi-act. III-02 = Vi-act. II-02/Beilage 24) lässt sich zur "Gemeinschaft im Hof" im Wesentlichen entnehmen, dass die Mehrfamilienhäuser um einen Hof - ausgebildet als Platz und als Begegnungszone belebt - mit grosszügiger Spiellandschaft mit verschiedenen naturnahen Spiel- und Klettermöglichkeiten gruppiert seien. Die Gruppierung von Gebäuden um einen Hof hat zwangsläufig zur Folge, dass sich nur wenige bzw. bei einer Dreiergruppe nur ein Gebäude (vorliegend der Baubereich für Haus 3) mit der am meisten nach Süden gerichteten Fassade gegen den Hof richten kann, wobei es nicht einmal zwingend eine Längsfassade treffen muss. Auch hierbei ist es zudem bei grossen Mehrfamilienhäusern sachimmanent bzw. der Regelfall, dass sich nicht alle Wohnungen gegen den Hof richten. Die diesbezügliche beschwerdeführerische Kritik verfängt somit nicht.

6.1 Die Beschwerdeführer rügen des Weiteren, es überzeuge nicht, wenn der Regierungsrat zwar feststelle, dass im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeitung eine lärmschutzrechtliche Abklärung hätte vorgenommen werden müssen, er diese indes doch für verzichtbar halte und annehme, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten seien bzw. eingehalten werden könnten. Einzuhalten seien nicht die Immissionsgrenzwerte, sondern die strengeren Planungswerte. Das Gestaltungsplanareal "U. _____" sei nicht bereits erschlossen im Sinne von Art. 24 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) vom 7. Oktober 1983. Die nötigen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen müssten noch bis zu den jeweiligen Gebäuden herangezogen werden. Zudem müssten noch sämtliche arealinternen Feinerschliessungsanlagen erstellt werden. Es fehle damit eine arealinterne Erschliessung, an welcher dereinst mehr oder weniger nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen seien. Demnach gelte das Gebiet als noch nicht erschlossen im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG, sodass nach der Umzonung im Jahr 2016 entgegen der regierungsrätlichen Auffassung die Planungs-

und nicht nur die Immissionsgrenzwerte gelten würden. Abgesehen davon sei der massgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Erschliessungsverhältnisse der 1. Januar 1985 und nicht der heutige Erschliessungsstand. Die bestehende arealexterne Erschliessung sei erst nach 2002 erstellt worden, weshalb auch aus diesem Grund das Gestaltungsplanareal nicht bereits als erschlossen im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG zu betrachten sei (Beschwerde S. 11 Ziff. III.5). Im Übrigen handle es sich bei den regierungsrätlichen Annahmen um solche von einer nicht sachverständigen Behörde. Es sei nicht nachvollziehbar, wie der Regierungsrat darauf komme, dass einerseits der Strassenlärm der AB._____ -strasse nur schwach hörbar sein solle und andererseits der Autorecyclingbetrieb hauptsächlich im Gebäudeinnern Lärm verursache. Auch der grosse Autoabstellplatz, welcher zum Autorecyclingbetrieb gehöre, verursache Lärmimmissionen. Für die Lärmbeurteilung sei von den aktuellen Verhältnissen auszugehen, entsprechend sei der Hinweis auf beabsichtigte Nutzungsänderungen verfehlt. Sodann seien Lärmimmissionen der geplanten Überbauung selbst zu berücksichtigen, was der Regierungsrat unterlassen habe. Der Gestaltungsplan sei aufzuheben und im Richtprojekt seien die Einhaltung der Planungswerte aufzuzeigen, erforderliche Lärmschutzmassnahmen seien in den Gestaltungsplan und die SBV aufzunehmen (Beschwerde S. 12 Ziff. III.5).

6.2.1 Im angefochtenen RRB hält der Regierungsrat sinngemäss und im Wesentlichen fest, das Gestaltungsplangebiet "U._____" sei im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 2016 von der Zone WG3 (KTN 001) bzw. Zone WG4 (KTN 002) in die Zone W3 umgezont und damit einer lärmempfindlicheren Nutzung zugeführt worden. Im Nutzungsplanverfahren hätte darum der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte erbracht werden müssen, was nicht geschehen sei. Im Erläuterungsbericht zur Teilrevision sei festgehalten worden, dass die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte im Rahmen des Gestaltungsplans nachgewiesen werden müsse. Im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren sei wiederum kein Lärmschutznachweis eingereicht worden. Da bei der Umzonung kein Lärmschutznachweis erbracht worden sei, hätte dieser im Gestaltungsplanverfahren vorgelegt werden müssen. Die Vorinstanz hätte den Gestaltungsplan "U._____" grundsätzlich nicht erlassen dürfen, indes könne davon ausgegangen werden, dass auf dem Gestaltungsplanareal die massgebenden Lärmgrenzwerte nicht überschritten würden (Erw. 10.3). Das Gestaltungsplangebiet "U._____" sei bereits erschlossen. Die Strasse X._____ sei eine hinreichende Zufahrtsstrasse und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen reichten bis ans Gestaltungsplangebiet, welches als grösseres, zusammenhängendes Gebiet zu betrachten sei, heran. Es müssten nicht die strenger Planungswerte, sondern die Immissionsgrenzwerte (60 db[A] am Tag,

50 db[A] in der Nacht in der ES II) eingehalten werden (Erw. 10.4). Die Lärmimmissionen der 100 m entfernten AB. _____-strasse seien auf dem Gestaltungsplanareal nur noch schwach hörbar und würden nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen. Dieser Strassenlärm sei daher nicht zu berücksichtigen. Auch bei (Weiter-)Betrieb der auf dem Gestaltungsplanareal "AA. _____" befindlichen Autogarage und des Autorecyclingbetriebs (minimal 50 m entfernt) würden die Immissionsgrenzwerte auf dem Gestaltungsplanareal "U. _____" eingehalten (Erw. 10.5). Zudem seien auf dem Gebiet "AA. _____" Wohnbauten sowie ein Doppelkindergarten und damit eine Nutzungsänderung - von welcher kaum Lärmimmissionen ausginge - geplant. Es dürfe davon ausgegangen werden, dass der Autorecyclingbetrieb und die Autogarage künftig nicht mehr weiterbeständen. Die Immissionsgrenzwerte würden damit offensichtlich eingehalten werden. Ein Lärmschutznachweis erübrige sich (Erw. 10.6; vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 3 Ziff. 6).

6.2.2 Vernehmlassend erachtet der Gemeinderat die regierungsrätliche Auffassung, wonach im Nutzungsplanverfahren ein Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte hätte erfolgen müssen, für unzutreffend, weil die Umzonung von Bauzonen nach Art. 24 Abs. 1 Satz 2 USG nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen gelte, in deren Rahmen die Planungswerte grundsätzlich nicht überschritten werden dürften. Bei einer Umzonung seien grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Mit den im Erläuterungsbericht zur Zonenplanänderung erwähnten zwei Gebieten, die im Nahbereich der AB. _____-strasse lägen (Gebiet AC. _____), seien die entlang der AB. _____-strasse im Gestaltungsplanpflichtgebiet "AA. _____" gelegenen KTN 006/007 (Autorecyclingbetrieb) sowie KTN 008 (Autogarage) gemeint. Nur für diese Gebietsfläche "AA. _____" sei im Rahmen der Gestaltungsplanung ein Lärmschutznachweis zu erbringen, was sich auch aus den Gestaltungsplanrichtlinien gemäss Anhang zum BauR ergebe (S. 7 Ziff. 5). Unzutreffend sei daher die regierungsrätliche Auffassung, dass der Gestaltungsplan "U. _____" mangels Lärmschutznachweis für dessen Pflichtgebiet nicht hätte erlassen werden dürfen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II sei nach Art. 22 USG und Art. 31 LSV im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nachzuweisen (S. 8 [1. Abschnitt] Ziff. 5; der beschwerdeführerisch angerufene Art. 30 LSV sei vorliegend irrelevant, vgl. Duplik 14.11.2019 S. 3 f. Ziff. 6). Ferner seien mit der Strasse X. _____ die Gestaltungsplanliegenschaften KTN 001 und KTN 002 schon heute hinreichend feinerschlossen. Die Behauptung, wonach das Gestaltungsplanareal im Nutzungsplanverfahren 2016 bzw. im zugehörigen Erläuterungsbericht als nicht erschlossen beurteilt worden sei, sei frei erfunden. Vorliegend bleibe lediglich die gestaltungsplaninterne Hauszufahrt für die Tiefgarage für die Mehrfamilienhäu-

ser, weshalb im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren kein Planungswert-Nachweis zu erbringen sei (S. 8 [2. Abschnitt] Ziff. 5). Sodann dürfe davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte auf KTN 001 und KTN 002 eingehalten würden. Hinzuweisen sei, dass im Autorecyclingbetrieb auf KTN 006/007/009 praktisch keine lärmrelevanten Arbeiten mehr ausgeführt würden (S. 9 Ziff. 5).

Singemäss gleich wie die Vorinstanzen argumentiert die Beschwerdegegnerin (vgl. Vernehmlassung S. 14 Ziff. 5.2.1). Unter anderem macht sie geltend, das Gebiet W._____ sei im erwähnten Nutzungsplanverfahren entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht als nicht erschlossen beurteilt worden, sondern man sei stillschweigend von der nötigen und genügenden Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ausgegangen (Vernehmlassung S. 15 Ziff. 5.3). Das ganze Gebiet W._____ inkl. "den Parzellen AC._____" sei wegen der direkten Angrenzung an die AB._____-strasse strassenmässig wie werkleitungsmässig erschlossen gewesen - "dies nur noch mit lediglich parzelleninternen nötigen Hausanschlüssen." Sodann beziehe sich Art. 30 LSV mit verlangter Einhaltung der Planungswerte bei der Erschliessung von Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nicht auf die Überbauung, sondern nur auf die Erschliessung des Gebiets. Die Überbauung falle unter Art. 22 Abs. 1 USG bzw. Art. 31 LSV (S. 16 Ziff. 5.4). Mit dem Regierungsrat könne davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte im Gestaltungsplangebiet "U._____" "problemlos eingehalten" würden, weshalb sich ein Lärmschutznachweis im Gestaltungsplanverfahren erübrige. Auch bei allen Häusern der Beschwerdeführer seien nur die Immissionsgrenzwerte einzuhalten gewesen, was problemlos möglich gewesen sei, obwohl alle näher an der AB._____-strasse lägen als die Parzellen des Gestaltungsplangebiets "U._____" (S. 17 Ziff. 5.5). Für den Fall, dass mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Immissions- oder Planungsgrenzwerte erbracht werden müsste, sei festzuhalten, dass es im Gestaltungsplanverfahren genüge, wenn die Möglichkeit der Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werde (S. 18 Ziff. 5.6).

Sodann resultiere gemäss dem beschwerdegegnerisch eingeholten "Lärmschutznachweis Strassenlärm und Industrie- und Gewerbelärm für das GP-Gebiet U._____" der AD._____ AG, dass gemäss Richtprojekt feststehe, dass dieser erwähnte Möglichkeits-Nachweis erbracht sei. Problemlos könnten nicht nur die Immissionsgrenz-, sondern auch die Planungswerte eingehalten werden, ohne dass es dafür Massnahmen brauche (S. 18 Ziff. 5.7).

6.3.1 Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (Art. 3

Abs. 3 lit. a RPG). Das USG schafft eine enge Verbindung zwischen der Nutzungsplanung und der in den einzelnen Zonen zulässigen Lärmbelastung (vgl. Art. 23 ff. USG).

Neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Umzonung von Bauzonen gilt nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 24 Abs. 1 USG; vgl. auch Art. 29 f. LSV). Werden die Planungswerte in einer bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzone für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, überschritten, so sind sie einer weniger lärmempfindlichen Nutzungsart zuzuführen, sofern nicht durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im überwiegenden Teil dieser Zone die Planungswerte eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG).

Eine Neuausscheidung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 USG liegt vor, wenn das Grundstück vorher (d.h. vor 1.1.1985) noch nicht einer RPG-konformen Bauzone zugeordnet war (Wagner Pfeifer, Umweltrecht, Allgemeine Grundlagen, Zürich 2017, Rz. 531; Wolf, Kommentar USG Art. 24 Rz. 14 f.; Jäger/Bühler, Schweizerisches Umweltrecht, 2015, N 341).

Art. 24 Abs. 2 USG bezieht sich auf nicht erschlossene Bauzonen, die am 1. Januar 1985 (Inkrafttreten der USG) bereits als solche ausgeschieden waren. Auf später erfolgte Einzonungen war bzw. ist Art. 24 Abs. 1 USG massgebend (Griffel, Umweltrecht in a Nutshell, 2. Aufl., Zürich 2019, S. 130). Art. 24 Abs. 1 Satz 2 USG (in Kraft seit 1.7.1997) klärte eine zuvor umstrittene Frage; die Planungswerte müssen bei der Umzonung von bereits vor 1985 eingezonten Bauzonen nicht eingehalten werden (vgl. Griffel, a.a.O., S. 128).

Art. 24 Abs. 2 USG, verdeutlicht durch Art. 30 LSV, verbietet das Erschliessen einer nicht erschlossenen Bauzone bzw. das weitere Erschliessen einer ungenügend erschlossenen Bauzone für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Art. 2 Abs. 6 LSV), wenn nicht für den überwiegenden Teil der Zone das Einhalten der Planungswerte sichergestellt ist. Sind die Voraussetzungen von Art. 24 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 30 LSV nicht erfüllt, ist die Erschliessung der schon bestehenden Bauzone unzulässig (vgl. Jäger/Bühler, a.a.O, N 342; Griffel/Rausch, Kommentar USG, Ergänzungsband zur 2. Aufl., 2011, Art. 24 N 7). Die Regel, dass in neuen oder noch nicht erschlossenen Bauzonen im Gegensatz zu den bestehenden und erschlossenen Zonen die strengeren Planungswerte und nicht die Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind, ist Ausdruck des Vorsorgeprinzips,

welches die gesamte Umweltschutzgesetzgebung beherrscht (EGV-SZ 2016 C 2.2 Erw. 10.1 i.f. mit Hinweis auf BGE 117 Ib 308 Erw. 3a).

6.3.2 Art. 24 USG richtet sich an die Nutzungsplanbehörde und konkretisiert den Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG. Zudem definiert Art. 24 USG die Mindestanforderungen an die in Art. 15 RPG verlangte Eignung von Bauland mit Bezug auf den Lärmschutz und setzt Randbedingungen für die Erschliessung von Bauzonen nach Art. 19 Abs. 2 und 3 RPG (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.198/2005 vom 2.6.2006 Erw. 3.1).

Unter Erschliessung ist in Art. 24 Abs. 2 USG grundsätzlich die vollständige, der jeweiligen Nutzungszone angepasste Erschliessung zu verstehen, bei der mehr oder weniger nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen sind. Nach Art. 19 RPG (vgl. § 37 Abs. 1 PBG) gilt eine Bauzone als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (BGE 117 Ib 308 Erw. 4a). Müssen wesentliche Elemente dieser Erschliessung ergänzt werden, ist das Gebiet im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG nicht erschlossen; dies gilt nicht nur für die Groberschliessung, sondern auch für die Feinerschliessung (Wolf, Kommentar USG, 2. Aufl., 2000, Art. 24 N 34). Bei der Frage, ob eine genügende Erschliessung vorliegt, ist bei Anwendung von Art. 24 Abs. 2 USG nicht die einzelne Parzelle, sondern ein grösseres Gebiet im Zusammenhang zu betrachten (vgl. Schaub, Heute erschlossen, morgen nicht erschlossen? - Lärmrechtliche Erschliessungsvoraussetzungen [Art. 24 Abs. 2 USG] bei Umnutzungen; URP 2002, S. 722 f., mit Hinweisen; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1A.130/2005 vom 11.10.2005 Erw. 4.1.4). Es wird jedoch nicht die gesamte Bauzone, sondern nur deren noch nicht erschlossener Teil berücksichtigt (vgl. Wolf, Auswirkungen des Lärmschutzrechts auf Nutzungsplanung und Baubewilligung, in: AJP/PJA 1999, S. 1055 ff.; S. 1060; BGE 123 II 337 Erw. 8c).

6.3.3 Als planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im Sinne Art. 30 LSV (vgl. auch Art. 24 Abs. 2 USG) kommen zunächst die gleichen Massnahmen wie bei Art. 31 Abs. 1 LSV (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten) infrage: Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, wie z.B. die Erstellung von Lärmschutzwänden. Möglich sind auch Vorgaben z.B. betreffend Gebäudehöhe, Grenzabstände, räumliche Anordnung oder Ausrichtung der Gebäude (Wagner Pfeifer, a.a.O., N 532 mit Hinweisen; vgl. auch Merkblatt "Einzonen und Erschliessen in lärmbelasteten Gebieten" des Amtes für Umweltschutz des Kantons Schwyz vom 29.9.2014 Ziff. 7 S. 4 [abruf-

bar unter: <https://www.sz.ch/behoerden/umwelt-natur-landschaft/umweltschutz/laerm/-einzonen-erschliessen-gestaltungsplaene.html/72-416-397-392-3861-3860>, besucht am 27.11.2019]; Wegleitung "Lärmschutz bei Einzonung und Erschliessung mit Korrigenda" der Kantone Basel-Landschaft, Schwyz, Solothurn und Uri vom Mai 2010/ Oktober 2014, S. 12 ff.; VLP-ASPAN; Positionspapier Lärmbekämpfung und Raumplanung vom Mai 2015, S. 32 f.). Diese Massnahmen müssen bereits auf der Ebene der Raumplanung verbindlich festgelegt sein, da später nur noch die Immissionsgrenzwerte einschlägig sind (vgl. Jäger/Bühler, a.a.O., N 343; Wolf, Kommentar USG, a.a.O., Art. 24 N 27 Abs. 2). Sollen die gestalterischen und baulichen Fragen des Lärmschutzes anlässlich der Festlegung oder Erschliessung eines Baugebietes noch nicht im Detail untersucht werden, kann sich die Planungsbehörde damit begnügen, für das lärmbelastete Gebiet zunächst lediglich eine Planungspflicht (Pflicht zur Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans, z.B. eines Gestaltungsplans) festzulegen. Auf diese Weise lässt sich das Problem auf später verschieben. Schon auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung muss allerdings feststehen, dass im Rahmen des später festzusetzenden Sondernutzungsplans eine geeignete Lösung gefunden werden kann (sog. Machbarkeitsnachweis), da es sich andernfalls um eine untaugliche Planung handeln würde (vgl. Wolf, AJP, a.a.O., S. 1061; Wolf, Kommentar USG, a.a.O., Art. 24 N 27 Abs. 2 und N 28 m.w.H.; Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute, Cercle Bruit, Vollzugshilfe 2.0, a.a.O., Ziff. 2.3 S. 2).

In vergleichbarer Weise wird im vorerwähnten Merkblatt "Einzonen und Erschliessen in lärmbelasteten Gebieten" des Amtes für Umweltschutz des Kantons Schwyz vom 29. September 2014 verlangt, dass u.a. bei Parzellen innerhalb von durch Strassen und Eisenbahnlinien lärmbelasteten Gebieten (Ziff. 2 f. S. 1) im Nutzungsplanverfahren mit Plausibilitätsbetrachtungen nachgewiesen werden muss, dass die Einhaltung der Planungswerte möglich ist, weil im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 31 LSV nur die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gefordert wird (Ziff. 3 S. 1).

6.4.1 Vorliegend geht aus den Akten nicht hervor, wann die Grundstücke des Gestaltungsplangebietes AA._____ und 2 eingezont wurden. Gemäss dem Zonenplan vom 13. März 1977 waren sie noch nicht eingezont. Hingegen lässt sich dem im Jahr 1991 geltenden Zonenplan entnehmen, dass das heutige Grundstück KTN 002, d.h. der östliche Bereich des Gestaltungsplangebietes U._____ im Gegensatz zu den übrigen Parzellen von AA._____ (mit Ausnahme eines kleinen Teils von KTN 006 im Südosten entlang der AB._____ -strasse) und U._____ bereits eingezont war. Es ist mithin von einer Einzonung des überwiegenden Teils der beiden Gestaltungsplanperimeter erst nach

1985 auszugehen. Eine Bestätigung hierfür im Sinne eines nicht unbedeutenden Indizes findet sich in der unwidersprochenen Darstellung der Beschwerdeführer, dass das Gebiet am 1. Januar 1985 noch nicht erschlossen war (Beschwerde S. 11 Ziff. 5; Replik S. 4 Ziff. 5).

6.4.2 Es ist somit den Beschwerdeführern beizupflichten, dass die Gestaltungsplanparzellen am 1. Januar 1985 noch nicht erschlossen waren. Die Beschwerdeführer belegen dies mit dem "Erschliessungskonzept für die "Erschliessung W._____" des Ingenieurbüros AE._____. AG vom 17. April 2002 (Bf-act. 5: Bericht und Veranlagung, Beitragsplan/Perimeterveranlagung für die Werkleitungen sowie Erschliessungsstrassen der Grundeigentümer KTN 010, 011, 012, 013, 014 und 006). Dieses Konzept sah die Erschliessung "von der AB._____-strasse bis zum Wendeplatz" (Wendehammer), d.h. die X._____. samt Stichstrassen, sowie Kanalisation, Wasserleitungen (diese bis zur Grundstücksgrenze KTN 006) und die EW-Verkabelung vor. Gemäss den dem Konzept beiliegenden Erschliessungsplänen vom 17. April 2002 sollte die Haupterschliessungsstrasse (X._____) ins heutige Grundstück KTN 001 hinein führen bis zu einem sich nach Südwesten orientierenden, mehrheitlich auf der heutigen Parzelle KTN 006 gelegenen Wendeplatz. Tatsächlich endet die als eigenes Grundstück (KTN 005) ausgeschiedene X._____ heute an der westlichen Grenze der beiden Grundstücke KTN 001 und KTN 006.

6.4.3 Laut dem vorerwähnten Merkblatt "Einzozen und Erschliessen in lärmbe- lasteten Gebieten" (S. 3 Ziff. 5) gilt es als Indiz dafür, dass eine Bauzone per 1. Januar 1985 nicht als erschlossen gilt, wenn - wie vorliegend - noch ein Ge- staltungsplan erstellt werden muss. Wird das Gebiet als erschlossen beurteilt, ist dies im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 oder im Lärmgutachten nachvollziehbar zu begrün- den.

Dem Erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan lassen sich keine Anhaltspunkte für eine bestehende gesetzeskonforme Erschliessung per 1. Januar 1985 ent- nehmen. Ein Lärmgutachten wurde weder im Gestaltungsplanerlassverfahren noch im anschliessenden Verwaltungsbeschwerdeverfahren eingereicht, sondern erst vor dem Verwaltungsgericht (Beilage 10 zur Vernehmlassung der Be- schwerdegegnerin). Dieses Lärmgutachten der AD._____ AG vom 15. Juli 2019 äussert sich jedoch ebenfalls nicht zum Erschliessungszustand des Gestal- tungsplangebietes im Jahre 1985.

6.4.4 Unbesehen davon spricht auch sonst einiges dafür, dass das Gestaltungs- plangebiet derzeit noch als unerschlossen zu gelten hat. Unbestrittenermassen

grenzt die Strasse X._____ (mit dem Wendehammer [KTN 005]) im Südwesten an das Gestaltungsplangebiet. Betreffend Werkleitungen lässt sich dem kommunalen Erschliessungsplan vom 20. April 2016 (genehmigt durch den Regierungsrat am 20.9.2016; abrufbar unter: <http://www.reichenburg.ch/de/toolbar/index/?index=e>, besucht am 27.11.2019) entnehmen, dass entlang der Südgrenze und von Süd nach Nord das Gestaltungsplangebiet mittig entlang der Parzellengrenzen von KTN 001 und KTN 002 eine bestehende Wasserversorgung-Hauptleitung sowie eine Sammelleitung Schmutz-Mischwasser (Abwasserbeseitigung) führen. Ebenso und gleich verlaufend ist im Erschliessungsplan eine geplante ("Neubau/Ausbau geplant 1. Etappe") Hauptleitung der Elektrizitätsversorgung eingezeichnet mit ebenfalls Transformatorstation auf KTN 007 (Gestaltungsplanpflichtgebiet "AA._____"). Gemäss Anhang des Reglements zum Erschliessungsplan (abrufbar unter: <http://www.reichenburg.ch/de/toolbar/index/?index=e>, besucht am 27.11.2019) wurde die "1. Etappe" geplant für die Periode 2014-2022. Auf dem Gestaltungsplanareal "U._____" (und zwar weder auf KTN 001 noch KTN 002) findet sich keine arealinterne Erschliessungsstrasse. Das Vorliegen eines Erschliessungsplans kann allein nicht ausreichen, dass ein Grundstück als erschlossen gelten könnte (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 19 N 16).

6.4.5 Schliesslich ist auch das Amt für Umweltschutz (AFU) als Fachinstanz in seinem Mitbericht vom 26. November 2018 z.H. ARE (in: Vi-act. III/02) zum Ergebnis gelangt, dass das Gestaltungsplangebiet für die vorgesehene Nutzung noch nicht ausreichend erschlossen ist und daher die "Machbarkeit der Baubereiche hinsichtlich Einhaltung der Planungswerte in Bezug auf den Industrie- und Gewerbelärm gemäss Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV)" nachzuweisen sei. Ebenso hat der Regierungsrat nicht in Abrede gestellt, dass - bereits im Nutzungsplanverfahren bzw. vorliegend bei der Umzonung der Gestaltungsplangrundstücke KTN 001 und KTN 002 - der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte hätte erbracht werden müssen, und dass im vorliegenden Verfahren entgegen dem Erläuterungsbericht vom 28. August 2014 zur Teilrevision auch im Gestaltungsplanverfahren kein Lärmschutznachweis eingereicht worden sei (angefochtener Beschluss Erw. 10.3).

6.4.6 Ein Verzicht auf einen Lärmschutznachweis rechtfertigt sich mithin entgegen der Auffassung des Regierungsrats nicht. Den Beschwerdeführern ist daher insoweit beizupflichten.

6.5.1 Der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte ist von Gesetzes wegen (Art. 24 USG) im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens bzw. des Gestaltungsplanverfahrens zu erbringen; es geht grundsätzlich nicht an, diesen Nachweis auf

das Baubewilligungsverfahren zu verschieben (VGE III 2018 190 vom 29.8.2019 Erw. 7.3.2; VGE 1015/99 vom 19.11.1999 Erw. 7.c/bb; VGE 1042/99 vom 16.3.2000 Erw. 10.a; vgl. Wolf, a.a.O., Art. 24 N 32 vgl. auch vorstehend Erw. 6.3.1 ff.). An diesen aus Bundesrecht fliessenden Vorgaben ändert nichts, wenn in den Richtlinien für das Gestaltungsplanpflichtgebiet AA._____ (Anhang zum BauR) ein zu erbringender Lärmschutznachweis vorgesehen ist, nicht aber für das Gestaltungsplanpflichtgebiet "U._____". Dieser Nachweis wurde bis anhin nicht erbracht.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt es, wenn die Einhaltung der Planungswerte möglich erscheint (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 vom 22.2.2019 Erw. 8 und 10, in: URP 2019 S. 375 f.). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfolgt der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte namentlich dann im Baubewilligungsverfahren, wenn die (Quartier-)Planung mangels genügend detaillierter Angaben (z.B. zur Lage von Lüftungsschächten) noch keine abschliessende Beurteilung zulässt (zit. Bundesgerichtsurteil 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 Erw. 10 in fine m.H.a. Bundesgerichtsurteil 1C_351/2008 vom 25.2.2009 Erw. 2.3).

6.5.2 Die Beschwerdegegnerin hat mit der Vernehmlassung einen vom 15. Juli 2019 datierten von der AD._____ AG erstellten Lärmschutznachweis (BG-act. 10) aufgelegt. Mit dem vorgelegten Lärmschutznachweis wird aufgezeigt, dass auf KTN 001 und KTN 002 unter Berücksichtigung des Strassenlärms der AB._____ -strasse und insbesondere auch unter Berücksichtigung eines Fortbestehens des auf dem Gestaltungsplanareal "AA._____" generierten Industrie- und Gewerbelärms die Einhaltung der Lärmgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte wie auch die strengeren Planungswerte) der Empfindlichkeitsstufe II möglich ist. Nachdem die konzeptionellen Vorgaben des Richtprojektes im Erläuterungsbericht nur als wegleitend für die Überbauung charakterisiert werden (S. 7 Ziff. 2.1), fehlt es im Sinne der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung an den erforderlichen detaillierten Angaben für eine abschliessende Beurteilung im Gestaltungsplanverfahren. Es lässt sich daher vertreten, wenn der Lärmschutznachweis bis anhin noch nicht vom AFU einer Kontrolle unterzogen wurde (vgl. Replik der Beschwerdeführer S. 4 f. Ziff. 5).

Die Verfahrensbeteiligten hatten jedenfalls Gelegenheit, sich im Rahmen des Schriftenwechsels dazu zu äussern (vgl. Ingress lit. F hiavor). Substantiierte Einwände gegen das Gutachten bzw. die Möglichkeit der Wahrung der Planungswerte wurden nicht vorgebracht. Bei dieser Sachlage käme eine Rückweisung einem prozessualen Leerlauf gleich (vgl. auch § 57 VRP; VGE III 2017 170 vom 24.4.2018 Erw. 7.3.3).

6.5.3 Bei diesem Ergebnis ist es jedoch angezeigt, dass die SBV zum Gestaltungsplan "U. _____" um eine Ziffer (Art. 17; womit die bisherigen Art. 17 und Art. 18 neu zu Art. 18 und Art. 19 werden) ergänzt werden mit dem Vorbehalt, dass spätestens im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV auf dem Gestaltungsplanareal bzw. auf KTN 001 und KTN 002 nachgewiesen wird. Insoweit ist die Beschwerde gutzuheissen.

6.6 An diesem Ergebnis vermögen die übrigen Vorbringen der Beschwerdeführer nichts zu ändern. Namentlich unbehelflich ist der Einwand, der Regierungsrat habe nicht "aufs Geratewohl" annehmen dürfen, es würden schon nicht so viele Nebenbauten realisiert, dass die Umgebungs- und Freiflächen zu klein würden. Dies sei Spekulation. Die Beschwerdeführer verlangen deshalb eine entsprechende Einschränkung im Gestaltungsplan, etwa in dem Art. 11 SBV dahingehend präzisiert werde, dass "Nebenbaute[n] nur soweit zulässig sind als das Mindestausmass von 25 % Umgebungs- und Freiflächen gemäss Art. 7 SBV gewahrt wird."

Eine solche zusätzliche Vorschrift erweist sich als überflüssig. Art. 3 lit. b SBV sowie Art. 14 Abs. 2 SBV (vgl. angefocht. RRB Disp.-Ziff. 1) sichern die Ausscheidung (und Beibehaltung) von zusammenhängenden Spiel-, Erholungs- und Freiflächen im Ausmass von mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen.

7.1 Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) für den Erlass eines Entscheides werden in der Regel der unterliegenden Partei überbunden; unterliegt sie nur teilweise, werden die Kosten auf die Parteien anteilmässig verteilt (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.2.1 Das teilweise Obsiegen der Beschwerdeführer ist auf einen Zehntel zu veranschlagen. Damit rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 3'000.-- zu 9/10 (Fr. 2'700.--) den Beschwerdeführern und zu je 1/30 (je Fr. 100.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und dem Kanton aufzuerlegen.

7.2.2 Die Beschwerdeführer haben nach Massgabe ihres Unterliegens dem beanwalteten Gemeinderat und der beanwalteten Beschwerdegegnerin je eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen (§ 74 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; 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 je insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

7.3 In Anbetracht des geringen Obsiegens der Beschwerdeführer besteht kein Anlass, die regierungsrätliche Regelung hinsichtlich der Verfahrenskosten und der Parteientschädigung zu ändern.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 6.5.3) teilweise gutgeheissen, als der angefochtene RRB Nr. 233/2019 vom 9. April 2019 Dispositiv-Ziffer 1 bzw. die Sonderbauvorschriften ("[...] Zudem lauten die nachfolgenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften neu wie folgt:") wie folgt ergänzt wird bzw. werden:

Art. 17 SBV Lärmimmissionen - Planungswerte:

Die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV auf dem Gestaltungsplanareal U. _____ (KTN 001 und KTN 002) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

(Art. 17 [Subsidiäres Recht] wird neu zu Art. 18)

(Art. 18 [Inkrafttreten] wird neu zu Art. 19)

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Regelung der Verfahrenskosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens bleibt unverändert.
3. Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen) des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens werden auf Fr. 3'000.-- festgesetzt und zu Fr. 2'700.-- unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführern sowie zu je Fr. 100.-- der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Reichenburg und dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 9. Mai 2019 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Sie haben die Restanz von Fr. 200.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Reichenburg haben ihre jeweiligen Betreffnisse von je Fr. 100.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

4. Die Beschwerdeführer haben dem beanwalteten Gemeinderat Reichenburg und der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine reduzierte Parteientschädigung von je Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

5. 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).

6. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 13.1.2020)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderats Reichenburg (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 13.1.2020)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 13.1.2020)
- das Amt für Raumentwicklung
- und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 23. Januar 2020

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 7. Februar 2020