

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2020 163

Entscheid vom 22. Januar 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ GmbH,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Lachen,** Alter Schulhausplatz 1,
Postfach 263, 8853 Lachen,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE,** Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz,** Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D. _____ AG,**
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die D. _____ AG ist Eigentümerin der Grundstücke KTN F. _____ (1'326 m²; G. _____-strasse _01) sowie - südöstlich angrenzend - KTN H. _____ (1'490 m²). Auf dem Grundstück KTN H. _____ befindet sich ein Einfamilienhaus mit einer separaten Arztpraxis (G. _____-strasse _03) sowie ein Teil der Tiefgarage für das Nachbargebäude G. _____-strasse _01.

Im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2018 (S. _____) publizierte die Gemeinde Lachen das Baugesuch der D. _____ AG (nachstehend: Bauherrschaft) für den Abbruch des auf KTN H. _____ bestehenden Gebäudes mit separater Arztpraxis und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Erschliessung über bestehende Tiefgarage auf KTN F. _____) sowie Photovoltaikanlage. Hiergegen erhob die A. _____ GmbH (Eigentümerin der östlich ans Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft KTN I. _____ [324 m²]) Einsprache. Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 12. März 2019 bewilligte der Gemeinderat Lachen am 23. April 2019 den Abbruch des bestehenden Gebäudes, verweigerte jedoch die Bewilligung für den geplanten Neubau des Mehrfamilienhauses. Hiergegen erhob die Bauherrschaft am 27. Mai 2019 Beschwerde beim Regierungsrat (Verfahren VB 99/2019).

B. Am 10. Juli 2019 reichte die Bauherrschaft ein abgeändertes Baugesuch ein, welches im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2019 (S. _____) mit gleichem Wortlaut publiziert wurde wie das erste Bauprojekt, ergänzt um den Hinweis "neues Projekt mit blauen Visier-Markierungen". Am 8. August 2019 erhob die A. _____ GmbH auch gegen dieses Bauprojekt Einsprache. Auf Antrag der Bauherrschaft sistierte das Sicherheitsdepartement das Verfahren VB 99/2019 am 11. September 2019.

C. Mit Gesamtentscheid vom 16. September 2019 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen (Disp.-Ziff. 1). Auf die Einsprache der A. _____ GmbH wurde aus kantonaler Sicht nicht eingetreten (Disp.-Ziff. 2). Gestützt auf diesen Gesamtentscheid entschied der Gemeinderat mit Beschluss (GRB) Nr. 344 vom 5. November 2019 wie folgt über das Baugesuch und die Einsprache:

1. Die Einsprache der A. _____ GmbH (...) wird abgewiesen.
- 2.1 Der D. _____ AG (...) wird die Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Photovoltaikanlage (...) unter nachfolgenden Bestimmungen erteilt.
- 2.2 "Allgemeine Baubedingungen" (...).

3.-9. (übrige kommunale Teilbewilligungen; kantonale Bewilligung; Vorbehalte und Auflagen; Gebühren und Kosten; Rechtsmittel und Zustellung).

D. Gegen diese Baubewilligung erhob die A. _____ GmbH mit Eingabe vom 27. November 2019 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Gemeinderates Lachen Nr. 344 vom 5. November 2019 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 16. September 2019 seien aufzuheben und es sei die Baubewilligung zu verweigern;
2. Die Einsprache der Beschwerdeführerin sei gutzuheissen;
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin.

sowie den folgenden Verfahrensanhträgen:

1. Das Beschwerdeverfahren sei bis zum Entscheid des Bezirksgerichts March im Prozess ZGO 19 6 über das Verbot, in Verletzung der privatrechtlichen Bauhöhenbeschränkung (Dienstbarkeit Nr. _____ vom 12. Juli 1973, Beleg _____) zu bauen, zu sistieren.
2. Es sei zur Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten ein Augenschein durchzuführen.

Der Rechts- und Beschwerdedienst des Sicherheitsdepartements sistierte das Verfahren am 28. November 2019 antragsgemäss. Mit Urteil ZGO 19 6 vom 11. März 2020 wies das Bezirksgericht die Klage der A. _____ GmbH ab, worauf diese Berufung beim Kantonsgericht einlegte. Am 28. Mai 2020 hob der Rechts- und Beschwerdedienst des Sicherheitsdepartements die Sistierung wieder auf, weil einerseits die Bauherrschaft die Fortsetzung des Beschwerdeverfahrens beantragt hatte, und andererseits das baurechtliche Beschwerdeverfahren unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen ist und nicht vom Ausgang des Zivilverfahrens abhängt.

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 586/2020 vom 18. August 2020 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als Dispositivziffer 5 des Beschlusses Nr. 344 der Vorinstanz 1 [d.h. des Gemeinderates] vom 5. November 2019 wie folgt ergänzt wird:

"5.22.1 Vor Baubeginn muss die Dienstbarkeit betreffend Ungleichverteilung des Grenzabstandes zwischen KTN F. _____ und KTN H. _____ im Grundbuch eingetragen sein. Diese darf nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden."

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. (...).

3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Lachen eine Parteientschädigung von jeweils Fr. 800.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen RRB (Versand am 25.8.2020) erhebt die A. _____ GmbH mit Eingabe vom 15. September 2020 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

Der Entscheid des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 18. August 2020 (VB 225/2019) sei samt dem Beschluss des Gemeinderates Lachen Nr. 344 vom 5. November 2019 sowie dem Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 16. September 2019 aufzuheben und es sei die Baubewilligung zu verweigern;

Eventualiter sei der Entscheid des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 18. August 2020 (VB 225/2019) samt dem Beschluss des Gemeinderates Lachen Nr. 344 vom 5. November 2019 sowie dem Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 16. September 2019 aufzuheben und die Sache sei nur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin..

sowie den folgenden Verfahrensanhträgen:

1. Das Beschwerdeverfahren sei bis zum Entscheid des Kantonsgerichts Schwyz im Verfahren ZK1 2020 18 über das Verbot, in Verletzung der privatrechtlichen Bauhöhenbeschränkung (Dienstbarkeit Nr. _____ vom 12. Juli 1973, Beleg ___) zu bauen, zu sistieren.
2. Es sei ein Augenschein zwecks Feststellung der massgeblichen örtlichen Verhältnisse (bauliche und landschaftliche Umgebung) durchzuführen.

G. Das ARE teilt mit Schreiben vom 18. September 2020 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung und eine Antragsstellung mit; eine weitere Sistierung des öffentlich-rechtlichen Beschwerdeverfahrens hält es für nicht notwendig. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 23. September 2020 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 6. Oktober 2020 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin vor allen Instanzen sowie die Abweisung der Anträge auf Sistierung des Verfahrens und Durchführung eines Augenscheines. Der Gemeinderat beantragt am 6. November 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

H. Mit Verfügung vom 9. November 2020 wies der verfahrensleitende Richter den Antrag auf Sistierung des Verfahrens ab. Gleichzeitig wurde der Beschwer-

deführerin Frist bis spätestens 30. November 2020 angesetzt, um dem Verwaltungsgericht eine Replik zu den Vernehmlassungen einzureichen. Mit Eingabe vom 15. Januar 2021 repliziert die Beschwerdeführerin.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Baugrundstück liegt (wie das Grundstück der Beschwerdegegnerin und das Grundstück KTN F. _____) in der Wohnzone W3. Es ist im Wesentlichen rechteckig und misst rund 55 m (Südwest-Nordost-Richtung) auf rund 27 m (Nordwest-Südost-Richtung) (vgl. Plan Nr. 19-03-01 Situation 1:500 vom 8.7.2019). Die südliche (bzw. genau: südwestliche) Grenze des Grundstückes (gegenüber KTN J. _____) befindet sich auf einer Höhe von zwischen 420 m.ü.M. und 421 m.ü.M., die nördliche (bzw. genau: nordöstliche) Grenze (gegenüber KTN K. _____) auf einer Höhe zwischen 419 m.ü.M. und 418 m.ü.M. (vgl. WebGis, Geokategorie "Höhen Gelände", "Höhenkurven"). Gemäss den Vermessungen auf dem Plan "Höhenaufnahmen" der M. _____ vom 3. Mai 2018/4. September 2018 liegt der höchste Punkt an der Südgrenze auf 420.02 m.ü.M., der tiefste Punkt an der Nordgrenze auf 418.62 m. Das Grundstücksgefälle beträgt auf rund 55 m folglich (maximal) rund 1.4 m.

Das geplante Gebäude misst 29.89 m auf 13.90 m bzw. 12.47 m auf der Südseite (Schmalseite) bzw. der Nordseite. Die Ostseite (Längsseite) ist gestaffelt; die nördlichen 9.88 m sind gegenüber den südlichen 20.01 m um 2.08 m zurückversetzt. Auf der Westseite wird die grundsätzlich rechteckige Gebäudeform im südlichen Bereich auf einer Länge von rund 16 m durchbrochen, indem die westliche Längsseite bei der Südwestecke ihren Anfang in einem Winkel von über 90° nimmt. Dies hat zur Folge, dass die Fassade im südlichen Bereich auf einer Länge von 16.28 m gegen Westen gerichtet ist, in einem mittleren Bereich mit 4.55 m gegen Norden, und im nördlichen Bereich mit 13.00 m gegen Nordwesten (vgl. Plan Situation sowie Plan Nr. 19-03-03 Grundriss Erdgeschoss 1:100 vom 5.8.2019).

Das aus einem Untergeschoss (UG), einem Erdgeschoss (EG), zwei Obergeschossen (1. OG und 2. OG) und einem Attikageschoss bestehende Gebäude beinhaltet eine Tiefgarage, elf Wohnungen sowie verschiedene Nebenräume. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage geplant.

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss erwogen, eines Augenscheines bedürfe es nicht (Erw. 1). Eine allfällige zivilrechtliche Bauhöhenbeschränkung bedeute nicht, dass das Mehrfamilienhaus aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig sei (Erw. 2). Das für die Bemessung der Gebäu-

dehöhe und Grenz- sowie Gebäudeabstände bedeutsame massgebende Terrain sei korrekt festgestellt worden; das heute bestehende Terrain gelte als massgebend (Erw. 4.1 ff.). Die Festlegung der (schmalen) Südfassade als für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade sei nicht zu beanstanden; der Grenzabstand werde gewahrt (Erw. 4.5). Eingehalten werde der Grenzabstand auch an der in der Tiefe gestaffelten Ostseite wie auch an der Nordfassade (Erw. 4.6). Von den drei auf der Westseite auszumachenden Fassaden würden die Grenzabstände im südlichen wie im nördlichen Bereich eingehalten. An der mittleren, gegen Norden gerichteten Fassade hingegen werde der Grenzabstand unterschritten. Da der Gebäudeabstand zum Gebäude auf dem Grundstück KTN F. _____ eingehalten werde, könne der Grenzabstand durch einen Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden. Da eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch nicht eingetragen sei, sei die Beschwerdegegnerin hierzu auftrageweise zu verpflichten. Die Behebung dieses Mangels, welche nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führe, sei vor Baubeginn nachzuweisen (Erw. 4.7.2). Ausgewiesen seien auch die geforderten besonnten Erholungsflächen (Erw. 5.1 ff.). Das geplante Gebäude erfülle ebenso die Anforderungen an eine rechtsgemässige Eingliederung in Orts- bzw. Quartierbild (Erw. 6.1 ff.).

2.2 Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Es sei kein Augenschein vorgenommen worden. Die Planunterlagen und Parteieingaben könnten die Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort nicht ersetzen. Dies gelte auch für die Beurteilung der Einordnung wie des aktuellen Terrainverlaufes (Beschwerde S. 5 f. Rz. 8 ff.; Replik S. 2 f. Rz. 3 bis 6, S. 4 Rz. 9, S. 5 Rz. 13, S. 6 Rz. 18). Der Sachverhalt sei unrichtig festgestellt worden (Beschwerde S. 7 f. Rz. 17 ff.). Es werde bestritten, dass die Parzelle weniger intensiv genutzt werden könne, wenn der grosse Grenzabstand bei der Ostfassade eingehalten werden müsse, unrichtig seien auch die Feststellungen zur Einordnung (Replik S. 2 f. Rz. 4 ff.). Der Gemeinderat habe bei der Festlegung der für den grossen Grenzabstand massgebenden Fassade das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt, was vom Regierungsrat nicht pflichtgemäss überprüft worden sei. Ein Bauvorhaben mit identischer Nutzung sei auch unter Einhaltung des grossen Grenzabstandes auf der Südostfassade umsetzbar (Beschwerde S. 6 f. Rz. 14 ff.; S. 11 f. Rz. 22 f.). Bei der Beurteilung verkenne die Vorinstanz die tatsächliche Situation. Die angeführten Gebäude seien in ihren Dimensionen nicht vergleichbar mit dem geplanten Mehrfamilienhaus; namentlich das angrenzende Gebäude an der Q. _____-strasse __ sei deutlich kleiner. Ausserdem seien sämtliche von der Vorinstanz nicht aufgeführten, aber ebenfalls angrenzenden Bauten um ein Vielfaches kleiner. Flachdächer seien einzig bei zwei Liegenschaften vorhanden (Beschwerde S. 8 ff. Rz. 18.3 f.; Replik S. 3 Rz. 5 f.). Die

Erholungsflächen genühten nicht, da der Notausgang der Tiefgarage nicht berücksichtigt werden dürfe, und seien zudem ungenügend besonnt (Beschwerde S. 10 f. Rz. 19 ff., S. 12 Rz. 24; Replik S. 9 Rz. 28 ff.). Es fehle auch an korrekt vermassten Plänen in den Baugesuchsunterlagen (Beschwerde S. 12 f. Rz. 25).

3.1.1 Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen (PBR) vom 29. September 1995 werden Grenz- und Gebäudeabstände von Bauten nach kantonalem Recht bestimmt (Satz 1). In den Wohn- und Wohn-gewerbebezonen beträgt der Grenzabstand mindestens 5 m (Satz 2). In den Wohn- und Wohn-gewerbebezonen gilt ein grosser Grenzabstand von 150 % des kantona-len Abstandes, dessen Ausrichtung von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung haushälterischer Bodennutzung und ortsbaulicher Strukturen bestimmt wird (Art. 7 Abs. 2 PBR). Misst die Gebäudelänge mehr als 20 m, vergrössert sich der Grenzabstand in den Wohnzonen, rechtwinklig zur Mehrlänge gemessen, um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 4 m; die Gebäudelänge wird getrennt ermittelt, wenn Baukörper in der Tiefe um mindestens 2 m gestaffelt sind (Art. 7 Abs. 3 PBR). Einheitliche Gebäudefluchten ausserhalb der Zone W2 sind zwingend und gehen den Abstandsvorschriften in der Regel vor.

3.1.2 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 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG).

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

Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verliert die Frage der Eruierbarkeit sowie der Angepasstheit einer Aufschüttung oder Abgrabung an das umgebende Gelände mit fortschreitender Zeitdauer an Bedeutung; vorbehalten

bleibt, dass die Abweichung des geschaffenen (bestehenden) Terrains als "gewachsenes Terrain" vom ursprünglichen Geländeverlauf nicht offensichtlich ist und ein Abstellen auf das geschaffene Terrain nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führt (vgl. EGV-SZ 2005 B 8.9; VGE III 2015 114 vom 18.2.2016). Das Bundesgericht hat eine gegen diesen VGE III 2015 114 erhobene Beschwerde abgewiesen (Urteil 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 3.4.1 ff.). Dabei hat es unter anderem zum einen erwogen, die fragliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts erscheine durchaus als nachvollziehbar und entbehre nicht einer gewissen Logik. Zum andern komme der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB vom 22. September 2005, welche auch Bestimmungen zum gewachsenen Terrain enthält, keine positive Vorwirkung zu (Erw. 3.4.4). Mit Bezug auf den konkret zu beurteilenden Fall führte das Bundesgericht aus (Erw. 3.4.5), dem Beschwerdeführer wäre beizupflichten, dass es stossend wäre, wenn die Bauherrschaft das Grundstück relativ kurze Zeit vor Baubeginn aufgeschüttet hätte, um damit zu einer besseren Nutzung zu gelangen. In diesem Falle könnte es willkürlich sein, die Aufschüttung bei der Ermittlung des Geländeverlaufs zu berücksichtigen. Die Aufschüttungen seien jedoch vor mehr als 30 Jahren vorgenommen worden, als vom heutigen Bauprojekt noch keine Rede gewesen sei. Unter diesen Umständen sei nicht ersichtlich, dass die von der Vorinstanz verfolgte Interpretation des einschlägigen kantonalen und kommunalen Rechts dem Sinn der entsprechenden Bestimmungen völlig widerspräche. Die Auslegung führe auch nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis, selbst wenn sie mit baulichen Mehrhöhen verbunden sei. Darin liege keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

3.1.4 Es ist unbestritten, dass die Baubewilligung für das auf der Bauparzelle bestehende Einfamilienhaus anno 1967 und diejenige für den Zahnarztpraxisanbau anno 1971 erteilt wurde (angefochtener RRB Erw. 4.3.2; Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 8 Rz. 23), mithin vor gut bzw. knapp 50 Jahren. Ebenso wurden die östlich und nördlich angrenzenden Parzellen offensichtlich vor 1985 überbaut (vgl. WebGIS, Geokategorie "Luft-/Satellitenbilder", Zeitreise). Bei dieser Sachlage besteht kein Anlass, nicht vom heute bestehenden Terrain als massgeblichem gewachsenen Boden auszugehen. Soweit die Beschwerdeführerin eine Terrainabstufung geltend macht (vgl. auch Replik S. 6 Rz. 17), lässt sich mittels Google Street View eine leicht unterschiedliche Terrainhöhe im Grenzbereich zwischen ihrer Liegenschaft und der Bauparzelle wie auch im Verlauf von Süd nach Nord entlang der Grenze ausmachen. Indes wird weder geltend gemacht noch lässt sich den Akten entnehmen, worauf dieser (geringfügige) Niveaunterschied zurückzuführen ist; namentlich lässt sich hierauf nicht auf eine frühere (geringfügige) Höherschüttung des Terrains schliessen. Gegen eine frü-

here erforderliche Höferschüttung des Terrains in einem erheblichen Masse auf der Bauparzelle wie im gesamten Quartier spricht die flache Topographie des Quartiers, dies im Unterschied zum Sachverhalt, welcher dem zitierten VGE III 2015 114 (und Urteil BGer 1C_157/2016) zugrunde lag, wo Bauten an einer Hanglage betroffen waren. Entscheidend ist indessen, dass nicht erkennbar ist, dass bzw. wie ein Abstellen auf das aktuelle Terrain als gewachsenes Terrain zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führt bzw. führen könnte.

3.1.5 In den Plänen (Plan Nr. 19-03-05 Fassaden 1:100 vom 8.7.2019 [jeweils rote Linie bei jeder Fassade], vgl. auch Plan Erdgeschoss) ist das gewachsene (wie auch das neue) Terrain kartiert und metrisch in Übereinstimmung mit den Höfenaufnahmen (der M. _____ vom 3.5.18/4.9.18) beziffert. Die Rüge, der aktuelle Terrainverlauf sei aus den Plänen nicht erkennbar (Beschwerde S. 6 Rz. 13), ist daher unbegründet. Vermasst und planerisch ausgewiesen ist im Übrigen unter anderem auch die Höhe des gewachsenen Terrains von 419.49 m beim südlichen Grenzpunkt der Bauparzelle und des Grundstückes der Beschwerdegegnerin.

3.2.1 Der Gemeinderat hat sich zur Frage des grossen Grenzabstandes in Anwendung von Art. 7 Abs. 2 PBR (vgl. vorstehend Erw. 3.1.1) ausführlich geäußert (Baubewilligung S. 9 f. Ziff. 3.5). Er hat dargelegt, angesichts der rechteckigen Form des Grundstückes komme der grosse Grenzabstand aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung nur auf den Schmalseiten in Frage, d.h. auf der Nord- oder Südseite. Die Südseite sei besonnt; die Besonnung könne mittels grösserem Grenzabstand gewahrt und optimiert werden, zumal die Wohnräume der dortigen Wohnungen nach Süden ausgerichtet seien. Einen weiteren Grund bilde die ortsbauliche Struktur. Im betreffenden Quartier seien regelmässig auf der Südseite grössere Abstände vorhanden, so beispielsweise bei der Neubaute auf KTN K. _____ (Adresse der Beschwerdeführerin) oder auch bei der Neubaute auf KTN F. _____. Schliesslich könne auch festgestellt werden, dass das geplante Gebäude den verlangten grossen Grenzabstand von 7.51 m einhält (d.h. 150 % des kantonalen Abstandes, d.h. 75 % der Gebäudehöhe) bei einer Gebäudehöhe von 10.01 m auf der Südseite mit 14.15 m bzw. mit 12.85 m (Abstand bzgl. der Balkone, d.h. 14.15 m abzüglich 1.30 m, um welche die 2.80 m tiefen Balkone die abstandsprivilegierten 1.5 m übersteigen).

Der Regierungsrat hat diese Argumentation in Respektierung des erheblichen Ermessensspielraumes des Gemeinderates gestützt (angefochtener RRB Erw. 4.5).

3.2.2 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 (vgl. VGE 1035/05 vom 27.10.2005 Erw. 2.3; VGE 1028/03 vom 20.11.2003 Erw. 2.3 mit Hinweisen). Die Umschreibung der Ausrichtung des grossen Grenzabstandes ist unterschiedlich. Regelmässig gilt der grosse Grenzabstand gegenüber derjenigen Gebäudeseite, die am meisten Wohnräume (Hauptwohnseite) enthält. 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 2015 166 vom 18.2.2016 Erw. 1.2 betr. Lachen). In dieser Entscheidung hat das Verwaltungsgericht erwogen (Erw. 3.1), auch wenn Art. 7 Abs. 2 PBR eine Hauptwohnseite oder eine massgebliche Längsfassade oder eine bevorzugte Himmelsrichtung nicht erwähne und es insofern unter Berücksichtigung der baureglementarischen Kriterien im Ermessen der Bewilligungsbehörde liege, die Ausrichtung des grossen Grenzabstands festzulegen, entfalle damit der Zweck des (insbesondere grossen) Grenzabstandes grundsätzlich nicht. Er sei insofern mit zu berücksichtigen, als Nachbarschaftsschutz sowie Wohn- und Arbeitshygiene einem Grenzabstand als Zweckbestimmung auch ohne spezielle Erwähnung zugrunde lägen. Vor allem die Wohnhygiene werde dabei das Abstellen auf die Hauptwohnseite, welche - abgesehen von nördlich ausgerichteten Hanglagen - in der Regel nach Süden oder Westen gerichtet sei, in vielen Fällen favorisieren.

3.2.3 Die vorinstanzliche Beurteilung in Bezug auf den grossen Grenzabstand gibt auch im Lichte dieser Rechtsprechung und entgegen der Argumentation der Beschwerdeführerin (vgl. auch Replik S. 7 f. Rz. 19 ff.) keinen Anlass zu einem korrigierenden Eingreifen. Zum einen verdeutlichen die Planunterlagen, dass mit der gewählten Gebäudegrundfläche und einer Ausrichtung des grossen Grenzabstandes nach Süden der Boden haushälterisch genutzt wird. Es besteht auch kein Anlass an den Feststellungen des Gemeinderates als ortskundige Bewilligungsbehörde zu zweifeln, was die Festlegung der grossen Grenzabstände bei Vergleichsobjekten, d.h. die ortsbauliche Struktur anbelangt, wobei diesem Aspekt für die Beurteilung des Einzelfalles kaum eine entscheidende Bedeutung zukommen kann. Vorliegend fällt mit ins Gewicht, dass, wie sich aus den Plänen ergibt, vier Wohnungen (eine Wohnung pro Geschoss) den Wohn- und Essraum auf der Südseite angeordnet haben, je zwei Wohnungen auf der Nord- bzw. Ostseite und drei Wohnungen auf der Westseite. Mehrfamilienhäusern ist es eigen, dass nicht alle Wohnungen über nach Süden oder Westen ausgerichtete Haupt-

wohnseiten verfügen können. Es kann sich daher auch rechtfertigen, diese und somit auch den grossen Grenzabstand dort festzulegen, wo die Mehrzahl der Wohnungen ihre Hauptwohnseite aufweisen, sofern dadurch der Schutzzweck des grossen Grenzabstandes gewahrt bleibt. Dies ist vorliegend durchaus der Fall.

Ergänzend ist auf die mit der Vernehmlassung (S. 10 Rz. 31) von der Beschwerdegegnerin dargelegten, bei der Projektierung - auch im Zeichen der haushälterischen Bodennutzung - beachteten städtebaulichen Kriterien sowie Rahmenbedingungen hinzuweisen (beibehalten eines alten Baumbestandes; grosse Abstände gegen Süden wie auch gegen Norden, wodurch zwei qualitativ ansprechende Aussenräume entstehen). Die Beschwerdegegnerin hebt dabei namentlich hervor, dass gegenüber KTN I. _____ ein Abstand von 5.70 m bis 7.78 m resultiert, wobei mit 7.78 m auch in diese Richtung der grosse Grenzabstand gewahrt würde. Die Planunterlagen, die nicht als ungenügend qualifiziert werden können (vgl. Replik S. 10 Rz. 33), sprechen für die Richtigkeit dieser Argumentation. Selbst wenn durch eine andere Anordnung der geplanten Baute, wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht wird, ebenfalls eine haushälterische Bodennutzung gewahrt werden könnte, wird dadurch die vom Gemeinderat bewilligte Konzeption nicht unrechtmässig.

3.3 Die Beschwerdeführerin bestreitet die Berechnungen der Gebäudehöhen sowie der Grenzabstände nicht mehr, jedenfalls nicht substantiiert. Soweit in ihrer Rüge nicht korrekt vermasseter Pläne in den Baugesuchsunterlagen eine entsprechende Bestreitung zu sehen ist, wurde bereits vorstehend (Erw. 3.1.5) angesprochen, dass diese Rüge unbegründet ist. Die Grenzabstände sind im Plan "Grundriss Erdgeschoss" wie auch im Situationsplan ausgewiesen. Aus dem Plan "Fassaden" (in Verbindung mit dem Plan "Höhenaufnahmen") lassen sich neben dem gewachsenen Terrain die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ermittelten Gebäudehöhen entnehmen. Die Pläne verdeutlichen auch, dass zwei Baukörper (ein nördlicher und ein südlicher) im Sinne von Art. 7 Abs. 3 PBR zu unterscheiden sind angesichts einer Staffelung bzw. Rückversetzung der Ostfassade und der Westfassade des nördlichen Baukörpers um 2.08 m bzw. 4.33 m.

Auf der Südseite gilt bei einer Gebäudehöhe von 10.01 m ein Grenzabstand von 7.5 m, der mit 12.85 m (unter Berücksichtigung von nicht abstandsprivilegierten 1.3 m der 2.8 m tiefen Balkone) eingehalten wird.

Auf der Nordseite gilt bei einer Gebäudehöhe von 10.69 m ein Grenzabstand von 5.345 m, der mit (mindestens) 9.7 m ebenfalls klar gewahrt wird. Betreffend den nach Norden gerichteten Teil der Ostfassade ist bei einer Gebäudehöhe von 10.01 m ein Grenzabstand von 5.005 m zu wahren. Planerisch (Grundriss Erd-

geschoss) wird ein Grenzabstand von 5.005 m ausgewiesen. Wird der Grenzabstand jedoch korrekterweise über die Ecke ermittelt (vgl. vorstehend Erw. 3.1.2), wie es im Plan an und für sich auch dargestellt wird, so zeigt sich, wie bereits der Regierungsrat festgestellt hat, dass der Grenzabstand um rund 0.5 m unterschritten wird. Indes ist unbestritten, dass der Gebäudeabstand gegenüber der Baute auf der Nachbarliegenschaft KTN F. _____ (ebenfalls im Eigentum der Beschwerdegegnerin) gewahrt wird, womit der Grenzabstand gestützt auf § 62 PBG ungleich verteilt werden kann. Die diesbezügliche auftragsgemässe Anordnung des Regierungsrates ist zu bestätigen.

Im Südteil der Westfassade beträgt die Gebäudehöhe 10.05 m, im Nordteil 10.46 m; die erforderlichen Grenzabstände von 5.025 m bzw. 5.23 m werden mit 5.40 m und 5.60 m (jeweils unter Berücksichtigung von nicht abstandsprivilegierten 0.3 m der 1.8 m tiefen Balkone) gewahrt.

Nichts anderes gilt für die Ostfassade. Deren Gebäudehöhe im Südteil misst 10.24 m und im Nordteil 10.52 m. Die entsprechend erforderlichen Grenzabstände von 5.12 m und 5.26 m werden mit 5.40 m (unter Berücksichtigung von nicht privilegierten 0.3 m der 1.8 m tiefen Balkone) und 7.78 m ebenfalls gewahrt.

3.4.1 Gemäss Art. 39 PBR muss die Umgebung von Bauten, insbesondere in Wohnzonen, Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken aufweisen. Auf bestehende Pflanzungen, insbesondere an den Grünachsen gemäss kommunaler Richtplanung, ist Rücksicht zu nehmen (Abs. 1). Bei neuen Mehrfamilienhäusern sind besonnte Erholungsflächen abseits von Verkehrsanlagen vorzusehen, zu erhalten und mit Sitz- und Spielgelegenheiten auszustatten. Ihr Ausmass beträgt mindestens 12% der anrechenbaren Landfläche (Abs. 2). Soweit die Bereitstellung von Erholungsflächen nicht zumutbar ist, müssen sie abgegolten werden (Abs. 3).

3.4.2 Mit dem Plan "Grundriss Erdgeschoss" wird eine "Erholungsfläche Parz. 644 und 593" von 323 m² ausgewiesen. Die Grünfläche ist auf der Nordseite (bzw. genau Nordostseite) und Ostseite (genau Südostseite) um die östliche Gebäudeecke situiert.

Der Gemeinderat hat hierzu in der Baubewilligung erläutert (S. 4 Ziff. 2.6), grundbuchlich gesichert sei ein Nutzungstransfer neben der Flächennutzungsziffer auch zur Erholungsfläche zugunsten KTN F. _____ und zu Lasten KTN H. _____. Es sei daher sinnvoll, die erforderliche Erholungsfläche über beide Grundstücke zu ermitteln. Die anrechenbare Grundstückfläche beider Grundstücke betrage 2'486 m², was bei 12 % einer erforderlichen Erholungsfläche von 298.32 m² entspreche. Die planerisch ausgewiesenen 323.0 m² ent-

sprächen 13 % der anrechenbaren Landflächen. Unter Bezugnahme auf die Rügen der Beschwerdeführerin bzw. Einsprecherin führte der Gemeinderat zudem aus (S. 10 Ziff. 3.8), der Notausgang aus der Tiefgarage stelle keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität dar; er befinde sich durch eine rund 1.50 m breite Pflanzrabatte von der Erholungsfläche abgeschirmt nicht in direktem Anschluss an die Erholungsfläche.

3.4.3 Mit dem Plan "Schema Grün- und Erholungsflächen" (Plan Nr. 19-03-15 1:200 vom 8.7.2019) nahm die Bauherrschaft die genaue Berechnung vor. Bei anrechenbaren Flächen von 1'490.0 m² für KTN H. _____ bzw. von 996.0 m² für KTN F. _____ sind Erholungsflächen von 178.8 m² bzw. 119.52 m², total also 298.32 m² (= 12 % von insgesamt 2'486 m²) erforderlich.

Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss (Erw. 5.2 f.) unter Bezugnahme auf die Grundbucheinträge zu KTN F. _____ und KTN H. _____ (vgl. RR-act. III/01/B7) und die Baubewilligung vom 3. Februar 2015 (bestätigt mit RRB Nr. 1224 vom 15.12.2015; beide nicht aktenkundig) für KTN F. _____ einen Bedarf an Grün- und Erholungsflächen von 117.7 m² eingesetzt, der also geringfügig (1.82 m²) kleiner ist.

Diese numerische Berechnung wird von der Beschwerdeführerin, soweit ersichtlich, zu Recht nicht (mehr) bestritten. Indessen hält sie weiterhin zu Unrecht an der Rüge fest, der Notausgang aus der Tiefgarage sei mitberücksichtigt worden. Dies ist offenkundig nicht der Fall, wie die erwähnten Pläne belegen. Mit den Vorinstanzen ist auch festzuhalten, dass der Notausgang durch eine Rabatte, die ebenfalls nicht der Erholungsfläche zugeschlagen wurde, von dieser abgetrennt ist. Eine Gefährdung spielender Kinder oder sich auf den Erholungsflächen aufhaltender älterer Personen erscheint daher ausgeschlossen. Angesichts einer Reserve von Erholungsflächen von rund 25 m² käme auch in Betracht, eine grössere Sicherheitsdistanz der Erholungsfläche zum Notausgang vorzusehen. Abgesehen davon ist anzunehmen, dass die Bauherrschaft so oder anders allenfalls gebotene Sicherheitsvorkehrungen im Sinne von § 54 PBG treffen wird.

Das Argument der ungenügenden Besonnung wurde bereits vom Regierungsrat entkräftet mit dem zutreffenden Hinweis, die Spielfläche befinde sich nicht nur im Norden, sondern auch im Osten des Mehrfamilienhauses. Dabei hat der Regierungsrat durchaus auch zugestanden, dass mehrheitlich im Süden angeordnete Erholungsflächen länger besonnt wären (Erw. 5.3). Ergänzend ist festzuhalten, dass sich eine weniger sonnenexponierte Positionierung von Erholungs- und Spielflächen durchaus auch als Vorteil erweisen kann. Jedenfalls ist das Erfordernis einer guten Besonnung insofern zu relativieren, als beispielsweise Kinder im Vorschulalter – welche zu den hauptsächlichen Nutzern der Spielfläche

gehören dürften – pralle Sonne nach Möglichkeit vermeiden sollten (vgl. VGE III 2016 205 vom 24.4.2017 Erw. 5.4.4 [betreffend Spielplatz/Erholungsfläche im Waldabstand], bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 1C_321/2017 vom 7.8.2018 Erw. 5.3 f.). Das Gleiche dürfte auch für ältere und betagte Personen gelten.

3.5.1 Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (§ 56 Abs. 1 PBG). Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten (§ 56 Abs. 2 PBG).

Art. 19 Abs. 2 PBR verlangt für Wohnzonen (W1, W2 und W3), dass sich Dachformen und Baukörper ins bestehende Quartierbild einfügen (Art. 30); neue Gestaltungen und Gebäudeformen sind erwünscht. Art. 30 PBR definiert die gestalterischen Anforderungen. Die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (wie Körnung, Gestaltung und Farbgebung) sind einzuhalten; zu diesem Zweck können Projektänderungen angeordnet werden. Bestehenden Inventaren und den in der kommunalen Richtplanung vorgesehenen Grünachsen ist Rechnung zu tragen (Abs. 1). Dächer und Dachaufbauten müssen quartierüblich gestaltet werden (Abs. 3 Satz 1). Abs. 2 regelt vorliegend nicht zur Diskussion stehende gestalterische Anforderungen in der Kernzone und an exponierten Standorten; Abs. 4 betrifft ortsbaulich störende Zusatzanlagen.

3.5.2 Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (statt vieler vgl. VGE III 2019 241 vom 14.9.2020 Erw. 3.2.1 f.; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.2; Urteile BGer 1A.11/2007 + 1P.23/2007 vom 16.5.2007 Erw. 4.5; 1C_358/2017 vom 5.9.2018 = BGE 145 I 52 Erw. 3.6). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Die örtliche Behörde verfügt über die besten Ortskenntnisse und ihr obliegt es, im Rahmen ihres Planungsauftrages dem Orts- und Landschaftsschutz Rechnung zu tragen (vgl. EGV-SZ 2005 C.2.1 Erw. 4.2.3). Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Ein Eingreifen des Regierungsrates ist regelmässig nur dann gerechtfertigt, wenn die beanstandete Haltung der Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Einordnung schwerwiegende Mängel

aufweist und sich deshalb nicht vertreten lässt (vgl. EGV-SZ 1994, Nr. 5, Erw. 4.2). Im erwähnten BGE 145 I 52 (Erw. 3.6 mit Hinweisen) hat das Bundesgericht präzisiert, dass die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheidungen zur Wahrung der Gemeindeautonomie nicht so weit gehen darf, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV und bei Anwendung von Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht vereinbar wäre.

Zu beachten ist im Weiteren, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zukommt. Bei der Anwendung von positiven wie negativen Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz auf die Prüfung zu beschränken, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 Erw. 4.4; VGE 914/06 vom 19.12.2006 Erw. 2.3 sowie VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3; BGE 145 I 52 Erw. 3.6 mit Hinweisen).

3.5.3 Der Gemeinderat führt in der Baubewilligung aus, dem ersten Projekt sei die Baubewilligung verweigert worden, weil sie eine quartierfremde Bauhöhe bzw. Überhöhe aufgewiesen habe und in der W3 faktisch mit vier Vollgeschossen in Erscheinung getreten sei. Es sei dem Bauprojekt auch die gute Gesamtwirkung abgesprochen worden. Das neue Bauprojekt weise eine um 1.27 m geringere Höhe in Bezug auf die Oberkante des Dachrandes des Attikageschosses auf (432.03 m.ü.M. statt 433.30 m.ü.M.). Zudem bestehe es nur noch aus drei Vollgeschossen, was auch optisch so zum Ausdruck komme. Das abgeänderte Bauprojekt füge sich ins bestehende Quartierbild ein (S. 4 f. Ziff. 2.7 und S. 10 Ziff. 3.9).

Der Regierungsrat hat diese Beurteilung bestätigt (Erw. 6.1). Ergänzend wies er darauf hin, dass beim ersten Bauprojekt das erste UG teilweise aus dem Terrain

herausragte, während es sich beim neuen Bauprojekt praktisch vollständig unter dem Terrain befinde (Erw. 6.2). Zudem (Erw. 6.3) sei keine Ausnahme gegeben, welche die Bauherrschaft darin hindern würde, die zulässigen Überbauungsmasse auszuschöpfen. Das Quartier "N. _____" / "O. _____" sei heterogen bebaut. Einerseits befänden sich dort einige ein- und zweigeschossige Gebäude, welche die zulässigen Baumasse nicht ganz ausschöpfen (z.B. Gebäude G. _____-strasse __ und __ sowie P. _____-strasse __, __ und __). Viele neuere Gebäude seien gemäss der Zonenordnung dreigeschossig und wiesen ähnliche Ausmasse wie das Bauprojekt auf (z.B. Q. _____-strasse __ und G. _____-strasse __), welche direkt neben dem Baugrundstück lägen, sowie die Überbauung auf KTN L. _____ (Q. _____-strasse __ und __). Es seien sogar Wohnblöcke vorhanden, welche vier oder mehr Vollgeschosse aufwiesen (z.B. die Gebäude G. _____-strasse __, __ und __). Es könne daher nicht gesagt werden, das Bauprojekt sei im Vergleich überaus voluminös und wirke massig. Vielmehr passe es zur heterogenen Ortsstruktur. Die bestehenden Dachformen im Quartier seien sehr unterschiedlich; das vorgesehene Flachdach wirke nicht störend. Auch auskragende Balkone seien im Quartier üblich. Die Gemeinde habe bei ihrer Bejahung der Einordnung ihren Ermessensspielraum nicht verlassen.

3.5.4 Diese vorinstanzliche Einordnung gibt zu keinen Beanstandungen Anlass. Die Berechtigung der angesprochenen Heterogenität der Art und Gestaltung der Bauten im Gebiet der Q. _____-strasse und G. _____-strasse kann nicht in Abrede gestellt werden. Es ist zwar nicht zu verkennen, dass die geplante Baute im Vergleich mit der vorherrschenden Bebauungsstruktur gross und verhältnismässig dominant wirken kann. Wie die Vorinstanzen jedoch zutreffend festhalten, entsprechen die Gebäudedimensionen den baureglementarischen Vorgaben. Mit der Baute wird gleichzeitig auch dem Gebot verdichteten Bauens Rechnung getragen. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 145 I 52 Erw. 4.4) entspricht die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (vgl. BGE 142 II 100 Erw. 4.6). Wird beispielsweise aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden. Solche öffentlichen Interessen bestehen vorliegend nicht und werden von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert dargelegt; von ei-

nem besonders ortsbaulich sensiblen Quartier kann im konkreten Fall auch nicht die Rede sein.

Insbesondere können die Beschwerdeführer nichts aus den erheblich kleineren Gebäuden im näheren Umfeld des Bauprojektes (vgl. auch Replik S. 8 Rz. 25) zu ihren Gunsten herleiten. Als Massstab der Einordnung ist in erster Linie von der Zonenordnung im betreffenden Gebiet auszugehen. Art. 19 Abs. 3 PBR sieht für die W3-Zone in der Regel Reiheneinfamilienhäuser und Wohnblöcke vor. Nicht im Vordergrund stehen in einer Wohnzone W3 mithin Einfamilienhäuser und/oder klein dimensionierte Gebäude. Eine getroffene Nutzungsordnung kann nicht auf dem Umweg über das Einordnungsgebot wieder ausser Kraft gesetzt werden. Mit anderen Worten hat sich die Einordnung nach dem vom (kommunalen) Gesetzgeber gewollten Soll-Zustand einer Zone zu richten, welche mit dem Ist-Zustand eines Quartiers nicht immer zwingend zu vereinbaren ist (vgl. VGE 1033/05 vom 28.9.2005 Erw. 5.2; VGE 509/94 vom 14.4.1994, Prot. 277 = EGV-SZ 1994 Nr. 5, Erw. 4.c mit Hinweis). Gegen eine genügende Einordnung spricht daher auch nicht die Tatsache, dass die Gebäude im fraglichen Quartier nach wie vor hauptsächlich Giebeldächer aufweisen. Gerade die nördlich ans Baugrundstück anschliessenden Gebäude (auf KTN K._____, KTN F._____, und KTN L._____), welche von ihrer Dimensionierung her einer W3 zweifelsohne besser entsprechen als Einfamilienhäuser/klein dimensionierte Gebäude, haben ebenfalls Flachdächer.

Mit dem Regierungsrat ist insgesamt zu bestätigen, dass die Gemeinde bei der positiven Beurteilung der Einordnung ihren Ermessensspielraum nicht verlassen hat und kein Grund für eine diesbezügliche Korrektur ersichtlich ist. Zu ergänzen ist, dass die Materialwahl und die Farbgebung des Neubaus noch vom Gemeinderat zu genehmigen sein wird (Baubewilligung S. 15 Ziff. 5.23).

4.1 Die Beschwerde erweist sich im Sinne der vorstehenden Erwägungen als unbegründet und ist abzuweisen.

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

4.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin der beanwalteten Beschwerdegegnerin und dem beanwalteten Gemeinderat eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2

die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens im Falle der Beschwerdegegnerin auf insgesamt Fr. 1'800.-- und im Falle des Gemeinderates auf Fr. 800.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 23. September 2020 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.-- und dem beanwalteten Gemeinderat von Fr. 800.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Replik der Beschwerdeführerin vom 15.1.2021)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Lachen (2/R; unter Beilage der Replik der Beschwerdeführerin vom 15.1.2021)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Replik der Beschwerdeführerin vom 15.1.2021)
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 22. Januar 2021

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: 1. Februar 2021