

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2020 164

## Entscheid vom 27. Januar 2021

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

1. **A.**\_\_\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
beide vertreten durch RAe MLaw C.\_\_\_\_\_ und/oder MLaw  
D.\_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Bezirksrat Einsiedeln**, Hauptstrasse 78, Postfach 161,  
8840 Einsiedeln,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach  
1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Post-  
fach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **E.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F.\_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** E.\_\_\_\_\_ ist Alleineigentümerin des Grundstückes KTN G.\_\_\_\_\_ (1'889 m<sup>2</sup>), H.\_\_\_\_\_ (oder I.\_\_\_\_\_ [ ]), J.\_\_\_\_\_/Einsiedeln. Am 31. Mai 2019 reichte E.\_\_\_\_\_ beim Bezirk Einsiedeln das Baugesuch für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses um ein Kellergeschoss, die Vergrößerung des Balkons sowie die Neugestaltung der Umgebung mit Sitzplatz und Terrainveränderungen auf ihrem Grundstück ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_\_ 2019 (S. \_\_) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben neben anderen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (Miteigentümer zu zweit der südwestlich angrenzenden Liegenschaft KTN K.\_\_\_\_\_ [849 m<sup>2</sup>]) am 21. Juni 2019 öffentlich-rechtliche Einsprache. Am 12. September 2019 reichte E.\_\_\_\_\_ eine Projektänderung ein, welche den Einsprechern angezeigt wurde.

Mit Gesamtentscheid vom 22. Oktober 2019 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprachen wurden abgewiesen (Disp.-Ziff. 2). Mit Beschluss (BRB) Nr. 2019.252 vom 13. November 2019 wies der Bezirksrat Einsiedeln die Einsprachen ab (Disp.-Ziff. 1) und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen (Disp.-Ziff. 2). Gleichzeitig eröffnete er den Gesamtentscheid des ARE.

**B.** Gegen diese Baubewilligung erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 11. Dezember 2019 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 2019.252 der Vorinstanz 1 vom 13.11.2019 sei aufzuheben.
- 2.1 Die Angelegenheit sei an die Vorinstanz 1 zur Durchführung des gesetzmässigen Verfahrens zurückzuweisen.
- 2.2 Eventualiter sei das Baugesuch der Beschwerdegegnerin gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. \_\_ vom \_\_\_\_\_ 2019, S. \_\_, für die Erweiterung des Wohnhauses um ein Kellergeschoss, die Vergrößerung des Balkons, die Neugestaltung der Umgebung mit Sitzplatz und die Terrainveränderungen, Grundstück KTN G.\_\_\_\_\_, Grundbuch Einsiedeln, abzuweisen.
- 2.3 Subeventualiter sei die Baubewilligung mit der Auflage zu versehen, dass die Baufreigabe erst nach rechtskräftiger Baubewilligung der Baustellenerschliessung und Baustelleninstallation erfolgt.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz 1 vor allen Instanzen.

**C.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 587/2020 vom 18. August 2020 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1), auferlegte die Verfahrenskosten von

Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern (Disp.-Ziff. 2) und verpflichtete die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'400.-- zu bezahlen (Disp.-Ziff. 3).

**D.** Gegen diesen RRB Nr. 587/2020 vom 18. August 2020 (Versand am 25.8.2020) erheben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 15. September 2020 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrats des Kantons Schwyz Nr. 587/2020 vom 18.08.2020 sei aufzuheben.
2. Der Beschluss Nr. 2019.252 des Bezirsrates Einsiedeln vom 13.11.2019 sei aufzuheben.
- 3.1 Die Sache sei zur Durchführung des gesetzmässigen Verfahrens an die Vorinstanz 1 [d.h. den Bezirsrat Einsiedeln], evt. an die Vorinstanz 3 [d.h. den Regierungsrat] zurückzuweisen.
- 3.2 Eventualiter sei das Baugesuch der Beschwerdegegnerin gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. \_\_ vom \_\_\_\_2019, S. \_\_\_\_, für die Erweiterung des Wohnhauses um ein Kellergeschoss, die Vergrösserung des Balkons, die Neugestaltung der Umgebung mit Sitzplatz und die Terrainveränderungen, Grundstück KTN G.\_\_\_\_\_, Grundbuch Einsiedeln, abzuweisen.
- 3.3 Subeventualiter sei die Baubewilligung mit der Auflage zu versehen, dass die Baufreigabe erst nach rechtskräftiger Baubewilligung der Baustellenerschliessung und Baustelleninstallation erfolgt.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanzen vor allen Instanzen.

**E.** Das ARE beantragt vernehmlassend am 21. September 2020 die Abweisung der Beschwerde aus kantonaler Sicht. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 28. September 2020 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin, ebenso der Bezirsrat Einsiedeln mit Vernehmlassung vom 1. Oktober 2020. Die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist, beantragt die Beschwerdegegnerin mit Vernehmlassung vom 17. November 2020.

**F.** Mit Stellungnahme vom 10. Dezember 2020 halten die Beschwerdeführer an den Anträgen gemäss der Beschwerde vom 15. September 2020 fest, unter Beantragung der Ansetzung einer eintägigen Nachfrist, womit die Eingabe fristwahrend erfolge. Die Beschwerdegegnerin macht mit Schreiben vom 16. Dezember 2020 geltend, die offenbar verspätet eingereichte Stellungnahme der Beschwerdeführer sei aus dem Recht zu weisen. Ansonsten werde auf eine weitere Stellungnahme verzichtet.

## **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Das Baugrundstück von insgesamt 1'889 m<sup>2</sup> (vgl. auch Grundbuchauszug vom 7.11.2018) befindet sich gemäss Auszug aus dem ÖREB-Kataster (S. 3/6; vgl. WebGIS SZ) mit 1'494 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W1 und gleichzeitig innerhalb des Gestaltungsplan(GP)-Perimeters I. \_\_\_\_\_ (vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1169 vom 28.6.1976 genehmigt). Gemäss dem "Stammblatt Objekt mit Gebäude- und Wohnungsfläche" vom 31.5.2019 (in: Baugesuchsmappe) liegen 394 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzone und 1'493 m<sup>2</sup> (total 1'887 m<sup>2</sup>, womit bei einer auch im Stammblatt genannten Gesamtfläche von 1'889 m<sup>2</sup> zwei m<sup>2</sup> "fehlen") innerhalb der Bauzone (vgl. auch angefochtener RRB Erw. 7.2). Östlich an das Baugrundstück schliesst Wald an; 270 m<sup>2</sup> des Baugrundstückes sind ebenfalls bestockter, geschlossener Wald.

Das bestehende Gebäude geht (zusammen mit den drei Gebäuden auf KTN K. \_\_\_\_\_, KTN L. \_\_\_\_\_ und KTN M. \_\_\_\_\_) auf ein Baukonzept aus dem Jahr 1964 zurück (N. \_\_\_\_\_ Architekten) und ist somit über zehn Jahre älter als der GP samt Sonderbauvorschriften (SBV). Das Haus weist die Form eines Trapezes auf, dessen Basis (längere Grundseite) mit einer Länge von 13.24 m von Süd-Ost nach Nord-West verläuft; die beiden Schenkel messen je 11.84 m, die kürzere Grundseite misst 4.26 m. Das zweigeschossige (bzw. 1 ½-geschossige) Gebäude (Erdgeschoss mit Entrée/Wohnen/Essen/Büro und Obergeschoss mit zwei Zimmern und Estrich) ist nicht unterkellert, sondern steht vielmehr auf sechs Rundsäulen, womit zwischen dem Erdgeschoss und dem Terrain ein Luftraum besteht. Dem Erdgeschoss vorgelagert ist an der Westfassade ein Balkon.

Die geplante Erweiterung betrifft ein Kellergeschoss, dem die drei bestehenden vorderen Säulen vorgelagert bleiben sollen. Dieses Kellergeschoss umfasst auf der Ostseite (bergseitig) einen Raum Heizen/Technik mit 11.13 m<sup>2</sup> sowie einen Keller mit 4.51 m<sup>2</sup> und westseitig (talseitig) einen Abstellraum von 43.39 m<sup>2</sup>. Der Zugang erfolgt zum einen durch eine Treppe vom Entrée im Erdgeschoss her; zum andern durch zwei teils verglaste Flügeltüren auf der Westseite, durch welche der Abstellraum belichtet wird.

Des Weiteren soll der Balkon, neu abgestützt auf zwei Säulen und überdacht, in seiner Tiefe um rund 1 m erweitert werden. Teils noch unter dem Balkon und dem Kellergeschoss vorgelagert ist ein Vorplatz geplant, der Richtung Westen leicht abfällt. An der Südfassade wird das Terrain im westlichen Bereich tiefer

gesetzt und im östlichen Bereich wird neu eine Treppe vom Niveau Kellergeschoss aufs Niveau Erdgeschoss gebaut, über welche man zum östlich gelegenen Entrée gelangt (vgl. Planunterlagen sowie Baubeschrieb vom 4.6.2019).

**1.2** Der Regierungsrat verneinte im angefochtenen Beschluss eine Vorbefassung der Bau- und Umweltbehörde wie auch der dieser angehörenden Mitglieder des Bezirksrates im Sinne eines Ausstandsgrundes (Erw. 1.1.1 ff.). Die Beschwerdeführer hatten die diesbezügliche Rüge damit begründet, dass die Bau- und Umweltbehörde sowie das Büro Bauen des Bezirks die Bauherrschaft im Hinblick auf die Einreichung des Baugesuchs detailliert beraten hätten (Erw. 1). Über eine Besprechung des Bauvorhabens am 14. August 2019 im Nachgang zur Einsprache seien die Beschwerdeführer von der Beschwerdegegnerin bereits mit E-Mail vom 14. Juli 2019 informiert worden, hätten aber von sich aus auf eine Teilnahme verzichtet. Die Projektänderung vom 12. September 2019 sei den Beschwerdeführern angezeigt worden; hierzu hätten sie sich äussern können (Erw. 2). Auf einen Augenschein habe verzichtet werden können (Erw. 3). Der Gestaltungsplan "I. \_\_\_\_\_" (nachstehend kurz: GP), vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1169 vom 28. Juni 1976 genehmigt, mit Änderungen vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1723 vom 24. September 1979 und RRB Nr. 889 vom 24. Mai 1983, basiere auf dem alten Baureglement (aBauR 1974) vom 31. Oktober 1974, das trotz seiner Aufhebung weiterhin beachtet werden müsse. Soweit die Sonderbauvorschriften (SBV) keine anderslautenden Bestimmungen enthielten, d.h. betreffend die allgemeinen Bauvorschriften, sei hingegen grundsätzlich auf das geltende Recht, insbesondere das geltende Baureglement (BauR) vom 9. Februar 2014 sowie das geltende Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 abzustellen, sofern dadurch das Gesamtkonzept des GP nicht untergraben werde (Erw. 4.1 f.). Das um den neuen Keller erweiterte Gebäude verletzte die Geschosshöhenvorschriften nicht (Erw. 5.1 f.). Es sei nicht zu beanstanden, dass die Bewilligungsbehörde die Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung und seine Gestaltung als den Anforderungen genügend beurteilt habe (Erw. 6.4). Mit dem zusätzlichen Kellergeschoss werde die gesamte zu Wohnzwecken nutzbare Wohnfläche 77.79 m<sup>2</sup>, die nicht zu Wohnzwecken nutzbare Fläche 73.46 m<sup>2</sup> betragen, was einem Verhältnis von fast eins zu eins entspreche. Es bestehe angesichts der Grösse des Abstellraumes und seiner Belichtung zwar die Gefahr, dass er zu Wohnzwecken verwendet werde (als Gartenhalle oder als Hobbyraum). Selbst wenn er in dieser Weise verwendet werde, bleibe die zulässige Ausnützung bei einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) von 218.6 m<sup>2</sup> (anrechenbare Landfläche von 1'093 m<sup>2</sup>, hiervon 1/5 [AZ von 0.2]) mit 121.18 m<sup>2</sup> (77.79 m<sup>2</sup> bisher + 43.39 m<sup>2</sup> neuer Abstellraum) gewahrt (Erw. 7.1 ff. mit Verweis auf das Formular "Materielle Prüfung W1 des Büro Bau-

en" vom 11.7.2019, in: Baumappe; der dort erwähnten, bei der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht zu berücksichtigenden "Übrige Fläche" von 794.00 m<sup>2</sup> liegt ein als Grunddienstbarkeit grundbuchlich gesichertes Bauverbot für 794 m<sup>2</sup> gemäss Kaufvertrag vom 13.11.1975 zugrunde; vgl. Grundbuchauszug vom 7.11.2018 [hier indes ohne Quantifizierung des Bauverbotes]). Insgesamt sei es nicht zu beanstanden, dass für die Unterschreitung des Waldabstandes eine Ausnahmegewilligung erteilt worden sei. Namentlich entstünden durch die Unterkellerung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Wald (Erw. 8.5.2). Die Frage der Baustellenerschliessung sei von der Erschliessung im Sinne von § 37 PBG klar zu trennen. Ein detailliertes Konzept müsse erst im Rahmen der nachgelagerten Baufreigabe eingereicht werden (Erw. 9).

**2.** Die Beschwerdeführer haben ihre Stellungnahme vom 10. Dezember 2020 verspätet eingereicht, wie die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 16. Dezember 2020 zu Recht rügt.

Nach Fristablauf eingereichte Eingaben sind grundsätzlich aus dem Recht zu weisen, können aber zur Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts berücksichtigt werden. Dies ergibt sich aus dem Untersuchungsgrundsatz (Griffel, in: Kommentar VRG, § 26 b N 26; Donatsch, ebenda, § 58 N 39; Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 43 N 3; Herzog, ebenda, Art. 91 N 4) wie auch aus dem vom Bundesgericht aus der Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) abgeleiteten Erfordernis, dass auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Entscheids abzustellen ist (Donatsch, ebenda, § 52 N 29). So gesehen erscheinen die Säumnisfolgen in der Verwaltungsrechtspflege im Vergleich zum Zivilprozess erheblich relativiert (Daum, a.a.O., Art. 42 N 1).

Insoweit sich der verspätet eingereichten Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 10. Dezember 2020 allenfalls rechtserhebliche Sachverhaltsaspekte entnehmen lassen, kann sie trotz verspäteter Einreichung berücksichtigt werden.

**3.1** Die Beschwerdeführer halten zunächst an der Rüge der Befangenheit der Bewilligungsbehörde fest und machen in diesem Zusammenhang gleichzeitig eine (unrichtige und) unvollständige Sachverhaltsfeststellung geltend (Beschwerde S. 7 ff. Rz. 10 bis 33). Seitens der Baubewilligungsbehörde seien mutmasslich im Hinblick auf den Verkauf des Baugrundstückes an die Beschwerdegegnerin als heutige Eigentümerin Unterlagen erstellt worden, was auf eine fehlende Distanz zwischen Baubewilligungsbehörde und Beschwerdegegnerin hindeute. Gemäss der angefochtenen Baubewilligung hätten vor Einreichung des Baugesuchs mehrere Besprechungen stattgefunden. Es müsse davon ausgegangen werden, dass wesentliche projektbezogene Auskünfte erteilt worden seien. Die Protokolle die-

ser Besprechungen lägen ihnen trotz entsprechender Anträge nicht vor. Aus den Unterlagen gingen Kontaktnahmen vom 3. September 2018 (Voranfrage), 21. Februar 2019 (projektbezogene Ästhetikfragen mit konkreten Planunterlagen und Bilddokumentation mit positivem Abklärungsergebnis seitens des Büros Bauen, welche drei Monate später im Wesentlichen unverändert als Baugesuchsunterlagen eingereicht worden seien), Sitzung vom 15. April 2019 (im Beisein der kantonalen Denkmalpflege und mit intensiver Beschäftigung mit Detailfragen) und 15. Mai 2019 (Einreichen von aufgrund der Empfehlungen überarbeiteter Pläne) hervor; weiteres lasse sich einer Stellungnahme des Büro Bauens vom 24. Mai 2019 entnehmen. Zusammenfassend sei erstellt, dass vor Einreichung des Baugesuchs faktisch eine vorgängige Beurteilung des Projekts vorgenommen worden sei, weshalb der Ausgang des Baubewilligungsverfahrens nicht mehr offen gewesen sei (Beschwerde S. 12 Rz. 27). Der Regierungsrat verkenne, dass auch ohne explizit verbindliche Zusagen eine Vorbefassung vorliege. Die Sache sei antragsgemäss zur Durchführung des gesetzmässigen Verfahrens an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen (Beschwerde S. 12 f. Rz. 29 ff.).

**3.2** Gemäss § 84 Abs. 1 PBG berät die Gemeinde auf Anfrage den Gesuchsteller unverbindlich über die Anforderungen an ein Projekt und das zu beachtende Verfahren. Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann der Bewilligungsbehörde das Gesuch um einen Vorentscheid unterbreitet werden. Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine Baubewilligung (§ 84 Abs. 2 PBG). Für Dritte erlangt der Vorentscheid nur Verbindlichkeit, wenn das ordentliche Baubewilligungsverfahren nach §§ 78 ff. PBG durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss (§ 84 Abs. 3 PBG). Damit wird eine Stufenfolge von unverbindlicher Beratung über die Möglichkeit eines nur die Bewilligungsbehörde und die Bauherrschaft bindenden Vorentscheides sowie die Verbindlichkeit des Vorentscheides auch für Dritte normiert. Was nicht mittels eines Vorentscheides (rechtskräftig) geklärt wurde, kann grundsätzlich keine Bindungswirkung entfalten (vgl. EGV-SZ 2014 B 1.4 Erw. 2.3.1 mit Hinweisen auf Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 62 N 3 f.; Kistler/Müller, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Brugg 2002, § 62 BauG N 4).

**3.3.1** Das Planungs- und Baugesetz regelt den Ausstand ebensowenig wie das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege. Aufgrund des Verweises in § 4 VRP sind im Verwaltungs(beschwerde-)Verfahren (wie auch im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren) die Ausstandsbestimmungen des Justizgesetzes (JG; SRSZ 231.110) vom 18. November 2009 anwendbar.

Die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen auf die Ausstandspflicht von Mitgliedern des Gemeinderates und des Gemeindeschreibers oder weiterer Behörden und Kommissionen sowie der Mitarbeiter der Gemeinde ergibt sich auch aufgrund des Verweises in § 73 des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke (Gemeindeorganisationsgesetz, GOG; SRSZ 152.100) vom 25. Oktober 2017.

§ 132 JG verweist auf die Ausstandsgründe gemäss der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung; ZPO) vom 19. Dezember 2008. Aufgrund der Vorbringen der Beschwerdeführer kommt vorliegend nur der Ausstandsgrund gemäss Art. 47 Abs. 1 lit. f ZPO in Betracht. Art. 47 Abs. 1 lit. f ZPO stellt eine Generalklausel dar, welche die fünf in Art. 47 Abs. 1 lit. a–e ZPO aufgelisteten Ausstandsgründe ergänzt und somit eine für den Einzelfall sachgerechte Beurteilung der Befangenheit der Gerichtsperson ermöglicht. Sie findet dabei stets Anwendung, wenn das Auftreten der Gerichtsperson bei objektiver Betrachtung den Anschein der Voreingenommenheit erweckt. Dabei ist nicht auf das subjektive Empfinden einer Partei abzustellen. Das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit muss vielmehr aus objektiver Sicht begründet erscheinen (Bundesgerichtsurteil 5A\_628/2015 vom 16.12.2015 Erw. 2 mit Verweis auf BGE 140 III 221 Erw. 4.1 S. 222 mit Hinweisen; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 2C\_674/2017 vom 14.8.2017 Erw. 2.2).

**3.3.2** Für nichtgerichtliche Behörden enthält Art. 29 Abs. 1 BV eine analoge Garantie. Die Rechtsprechung zur Unabhängigkeit und Unparteilichkeit von Gerichtsbehörden kann jedoch nicht ohne Weiteres auf erstinstanzliche Verwaltungsverfahren übertragen werden. Vielmehr müssen die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation ermittelt werden. Für verwaltungsinterne Verfahren gilt dabei nicht der gleich strenge Massstab wie gemäss Art. 30 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK für unabhängige richterliche Behörden (Bundesgerichtsurteil 2C\_695/2014 vom 16.1.2015 Erw. 4.2).

Nach der Praxis des Bundesgerichts sind politische Behörden (Kantonsregierungen, Gemeindeexekutiven usw.) aufgrund ihres Amtes, anders als ein Gericht, nicht allein zur (neutralen) Rechtsanwendung oder Streitentscheidung berufen. Das Bundesgericht hat wiederholt entschieden, dass Behördenmitglieder nur dann in den Ausstand zu treten haben, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben; nimmt ein Behördenmitglied jedoch öffentliche Interessen wahr, so besteht grundsätzlich keine Ausstandspflicht (Bundesgerichtsurteil 1P.48/2007 vom 11.6.2007 Erw. 4.1

mit Hinweisen auf ZBI 99/1998 S. 289 Erw. 3b und ZBI 103/2002 S. 36 Erw. 2a; BGE 107 Ia 135 Erw. 2b; BGE 125 I 119 Erw. 3b-e). Amtliche Mehrbefassung bei Exekutivbehörden kann mithin systembedingt sein; gerade systembedingte Unzulänglichkeiten haben zur Schaffung unabhängiger richterlicher Instanzen geführt (BGE 140 I 326 Erw. 5.2; BGE 137 II 431 Erw. 5.2; VGE III 2013 188 vom 19.2.2014 Erw. 2.2.2). Die für den Anschein der Befangenheit sprechenden Umstände müssen jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der Funktion und der Organisation der betroffenen Verwaltungsbehörde gewichtet werden (BGE 140 I 326 Erw. 5.2; BGE 125 I 119 Erw. 3d und 3f).

**3.3.3** Zur Frage der Voreingenommenheit von Baubehörden hat sich das Bundesgericht mit Urteil 1C\_150/2009 vom 8. September 2009 geäußert. Das Bundesgericht hielt fest, Zweck der Voranfragen sei es, möglichst frühzeitig eine Stellungnahme der Behörde zu erhalten, die anschliessend auch für die Erteilung der Baubewilligung zuständig sei. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn der Stadtrat (im konkreten Fall von Baden) bzw. die Baukommission, die auf Voranfrage eine Auskunft erteilt habe, im Baubewilligungsverfahren in den Ausstand treten müsste (Erw. 3.5.3). Allerdings (Erw. 3.5.4) müsse sichergestellt werden, dass das Voranfrageverfahren, das ohne Beteiligung legitimer Dritter stattfinde, das Baubewilligungsverfahren nicht vorwegnehme und nicht den Anschein erwecke, die zuständige Behörde werde ihre Beurteilung des Bauvorhabens im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr revidieren. Ob dies der Fall ist, hänge von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, namentlich von Art, Umfang und Bedeutung der aufgeworfenen baurechtlichen Fragen, dem Entscheidungsspielraum der Baubehörde und dem Projektierungsstadium: Bei der Beantwortung abstrakter Rechtsfragen in einem frühen Stadium der Projektierung bestehe in aller Regel keine Gefahr der späteren Befangenheit; gleiches gelte bei Auskünften über baurechtliche Fragen, die gesetzlich determiniert seien und (bei einer späteren Anfechtung der Baubewilligung durch Dritte) von den Rechtsmittelbehörden frei überprüft werden könnten. Dagegen könne bei einer umfangreichen und detaillierten Prüfung konkreter, projektbezogener Fragen, namentlich im Autonomiebereich der Gemeinde, die Gefahr einer Vorbestimmung des Baubewilligungsverfahrens bestehen. In solchen Fällen müsse der Gesuchsteller ins Vorentscheidungsverfahren verwiesen werden, in welchem die Rechte betroffener Dritter gewährleistet seien.

In vergleichbarer Weise hat das Bundesgericht im Fall "Vitznau" (BGE 140 I 326) unter anderem unter Bezugnahme auf den vorzitierten Entscheid erwogen, habe sich ein Privater mit der Verwaltung vor Einleitung des förmlichen Verfahrens über die wesentlichen Inhalte eines Vorhabens informell abgesprochen, werde

sich die Behörde beim anschliessenden Entscheid - wenn auch nicht rechtlich, so doch faktisch - in der Regel an die Absprache gebunden fühlen. In dieser Situation hätten die unbeteiligten Dritten (Einsprecher) berechtigten Anlass zu befürchten, dass die vorbereitete Behörde nicht mehr imstande sei, die Einwände gegenüber dem Vorhaben mit hinreichender Offenheit und Unabhängigkeit zu prüfen. Im Weiteren betonte das Bundesgericht, dass der Einsprache eine herausragende Bedeutung zur Gewährleistung des Gehörsanspruchs Dritter zukomme. Informelles Verwaltungshandeln im Vorfeld der öffentlichen Planaufgabe dürfe deshalb den Einspracheentscheid in keiner Weise vorwegnehmen. Andernfalls verlöre das bundesrechtlich vorgeschriebene Auflageverfahren (Art. 33 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] vom 22.6.1979) seine Bedeutung als Mittel für eine sachgerechte Entscheidungsfindung im Bau- und Planungsrecht (Erw. 6.2).

**3.4** Im Bezirk Einsiedeln ist gemäss Art. 60 Abs. 1 des Baureglements des Bezirks Einsiedeln vom 9. Februar 2014 (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 458 vom 23.4.2014) der Bezirksrat Bewilligungsbehörde, wenn kommunale oder kantonale Ausnahmegewilligungen erforderlich sind, oder ein Einsprache- oder Beschwerdeverfahren anhängig ist. In allen übrigen Fällen ist die Baubehörde Bewilligungsbehörde.

**3.5.1** Aktenkundig ist ein Schreiben der O. \_\_\_\_\_ GmbH vom 21. Februar 2019 (Eingang bei der Abteilung Planen Bauen Umwelt Energie am 22.2.2019) zur "Ausgangslage" mit Darstellung des Ist-Zustandes und der geplanten baulichen Massnahmen. Hieraus ergibt sich, dass eine Voranfrage der O. \_\_\_\_\_ GmbH (P. \_\_\_\_\_ [Name]) am 3. September 2018 erfolgte und das Schreiben vom 21. Februar 2019 nach mehreren Besprechungen verfasst wurde. Soweit diese Voranfrage wie auch eine Ausnützungsberechnung (vgl. Beschwerde S. 7 Rz. 12) mit Blick auf eine Käuferinformation erfolgte, ist dies durchaus verständlich und nachvollziehbar, da die Käuferschaft einer (älteren) Liegenschaft regelmässig vor dem allfälligen Erwerb ungefähre Kenntnis der baulichen Möglichkeiten haben möchte.

**3.5.2** Gemäss einem Protokoll der Abteilung Planen Bauen Umwelt Energie, Kommission Planung und Gewässer, vom 12. März 2019 zu einer Sitzung vom gleichen Tag wurden Fragen der zulässigen Geschosshöhe und zu den Vorgaben des GP betreffend Einordnung neuer Bauten und Anlagen thematisiert. Zweck dieser Besprechung war ein Mitbericht zu Händen der Bau- und Umweltbehörde.

Damit wurden aus Sicht der Kommission Planung und Gewässer gewisse Leitplanken für das Bauvorhaben gesetzt.

An der Sitzung der Bau- und Umweltbehörde vom 15. April 2019 (Protokoll-Auszug vom 16.4.2019) wurde unter Einbezug des Mitberichts der Kommission Planung und Gewässer vom 12. März 2019 festgehalten, eine Unterkellerung sei grundsätzlich möglich, im Untergeschoss dürften nur Nebenräume erstellt werden und die Fassade des Untergeschosses müsse hinter den Stützen errichtet werden; es erfolge eine Rückmeldung an die Bauherrschaft. Als Gast an dieser Sitzung wird auch die Denkmalpflegerin erwähnt. Es ist nicht ersichtlich, dass und/oder inwiefern eine denkmalpflegerische Beurteilung im konkreten Fall erforderlich gewesen wäre. Die Tatsache, dass es sich um einen Protokoll-Auszug handelt, zeigt, dass noch weitere Traktanden, d.h. allenfalls auch andere Baugesuche, zu besprechen waren, welche möglicherweise denkmalpflegerische Fragen betrafen, vorliegend aber nicht zur Diskussion stehen.

An der Sichtbarkeit aller (drei) Säulen wurde am 24. Mai 2019 im Nachgang zu Planunterlagen vom 15. Mai 2019, gemäss welchen dies nicht vollständig gewährleistet wurde, festgehalten. Mit dem Baugesuch vom 29. Mai 2019 reichte die Bauherrschaft entsprechend angepasste Baupläne ein.

**3.5.3** Abgesehen davon, dass die dargelegten Beratungen seitens der Kommission Planung und Gewässer sowie der Bau- und Umweltbehörde, und nicht durch den Bezirksrat als Bewilligungsbehörde erfolgten, kann in diesem Vorgehen keine unzulässige Vorbefassung erkannt werden. Vorab ist hierbei mitzubedenken, dass es sich nicht um einen Neubau handelt, sondern um einen verhältnismässig bescheidenen Erweiterungsbau. Allein dies nimmt der Rüge der Beschwerdeführer, es sei auch über wesentliche Ästhetikfragen entschieden worden, ihre Schärfe. Zudem kann sich dies allenfalls auf die Vorgaben zur Gewährleistung der Sichtbarkeit der Stützen beziehen. Diese Vorgabe betrifft jedoch zum einen die Beibehaltung eines bestehenden Elementes, zum andern kann hieraus nicht abgeleitet werden, dass der Bezirksrat als Baubewilligungsbehörde im Rahmen eines Einspracheverfahrens in Würdigung der gesamten baulichen Situation im GP-Perimeter nicht zu einer anderen Beurteilung als eine Kommission/Kommissionen gelangen könnte. Wenn der Bezirksrat andererseits der Beurteilung der Bau- und Umweltbehörde folgt (vgl. nachstehend Erw. 5.2.3), lässt sich hieraus nicht der Schluss auf eine einen Ausstand begründende Vorbefassung ziehen.

**3.5.4** Im Übrigen geht aus den Akten (Mail-Korrespondenz vom Oktober/Dezember 2018 in: Baumappte des Bezirks, Dossier "Beschwerde

VB 363/2019") hervor, dass die Beschwerdeführer, die ihrerseits offensichtlich auch bereits im Rahmen der von ihnen im Oktober 2018 erworbenen Liegenschaft KTN K.\_\_\_\_\_ (vgl. Notiz der Abteilung Planen Bauen Umwelt Energie vom 17.10.2018 [Beilagenordner des Bezirksrats zur Vernehmlassung im regierungsrätlichen Verfahren, Lasche 24]) bauliche Massnahmen planten ("Dachsanierung sowie Einbau Schwedenofen mit Dachkamin", vgl. Baugesuch, publiziert im Abl Nr. 5 vom 1.2.2019), die Beschwerdegegnerin/Bauherrschaft und der Bezirk Einsiedeln ihre jeweiligen Bauvorhaben anfänglich zunächst teils unter gegenseitiger Information entwickelten und vorantrieben.

**3.6** Soweit die Beschwerdeführer Bezug nehmen auf VGE III 2018 68+69 vom 21. Januar 2019, fehlt es an der Vergleichbarkeit. In jenem Fall war eine Ausstandsfrage im Rahmen des Erlasses eines Gestaltungsplans durch den Gemeinderat nach vorangegangener (zweimaliger) Vorprüfung zu beurteilen, die überdies nicht im korrekten Verfahren vorgenommen worden war.

**3.7** Im Übrigen sind Ausstandsgründe unverzüglich vorzubringen, d.h. sobald bekannt oder absehbar ist, dass eine möglicherweise befangene Person an der Behandlung der Angelegenheit mitwirkt (BGE 136 I 207 Erw. 3.4). Vorliegend fehlt es an der Unverzüglichkeit der Geltendmachung des Ausstandsgrundes, womit die diesbezügliche Rüge, selbst wenn ein Ausstandsgrund zu bejahen wäre, verspätet erfolgte. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht festhält (Vernehmlassung S. 3 Rz. 5), hätten die Beschwerdeführer bereits mit ihrer Einsprache-Replik vom 25. September 2019 auf die vorerwähnten aktenkundigen Unterlagen hinweisen und einen Ausstand geltend machen können bzw. müssen. Es spricht nichts dagegen, dass sie, sofern ihnen die vorbestehenden Akten in jenem Zeitpunkt allenfalls noch nicht vollumfänglich bekannt waren, Akteneinsicht anbegehren hätten können und dies ihnen auch gewährt worden wäre (vgl. nachstehend Erw. 4.2.1 f.).

**4.1** Die Beschwerdeführer machen weiter eine Verletzung des Akteneinsichtsrechts (Beschwerde S. 14 ff. Rz. 34 ff.), von Parteirechten (Beschwerde S. 16 Rz. 42 f.) sowie der Ablehnung von Beweisanträgen, konkret des Antrages auf Durchführung eines Augenscheines (Beschwerde S. 17 Rz. 44 ff.), geltend.

**4.2.1** Der Bezirksrat hat bereits mit seiner Vernehmlassung vom 13. Februar 2020 im regierungsrätlichen Verfahren vorgebracht (S. 10 Ziff. 3.2), dass die Akten inklusive Vorakten auf der Bezirksverwaltung eingesehen werden konnten bzw. dort hätten eingesehen werden können. Wenn die Beschwerdeführer dies nicht getan haben, können sie den Vorinstanzen nicht im Nachhinein eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorwerfen. Es ist notorisch, dass Baugesuchsunter-

lagen grundsätzlich vor Ort bei der Verwaltung einzusehen sind. Die Beschwerdeführer nahmen in ihrer Replik vom 25. September 2019 (S. 5) im Einspracheverfahren zudem unter anderem Bezug auf den Protokollauszug der Bau- und Umweltbehörde zur Sitzung vom 15. April 2019 (vgl. vorstehend Erw. 3.1 und Erw. 3.5.2). In diesem Protokollauszug wird auch der Mitbericht der Kommission Planung und Gewässer (vom 12.3.2019, nicht vom 15.4.2019) erwähnt, womit die Beschwerdeführer von dessen Existenz jedenfalls Kenntnis haben mussten. Es bestehen denn auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die von den Beschwerdeführern konkret bezeichneten Akten (Beschwerde S. 14 Rz. 35) erst nachträglich ins Baugesuchsdossier eingefügt wurden und/oder deren Existenz ihnen nicht bereits im Einspracheverfahren bekannt war oder ohne weiteres hätte bekannt sein können.

**4.2.2** Selbst wenn eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu bejahen wäre, wäre dies im verwaltungsgerichtlichen Verfahren heilbar. Zum einen kann angesichts der geringen Relevanz der fraglichen Dokumente (Auflistung in der Beschwerde S. 14 Rz. 35) für die Beurteilung nicht von einer besonders schweren Verletzung des rechtlichen Gehörs gesprochen werden. Zum andern können im verwaltungsgerichtlichen Verfahren neue Tatsachen und Beweismittel geltend gemacht werden (§ 57 VRP) und kommt dem Verwaltungsgericht hinsichtlich rechtlicher und tatsächlicher Fragen umfassende Kognition zu (vgl. § 55 Abs. 1 VRP; Bundesgerichtsurteil 2C\_699/2017 vom 12.10.2018 i.Sa. K. vs. Gemeinderat Reichenburg Erw. 4.6).

**4.2.3** An der Geltendmachung der allfälligen Verletzung von Rechten am Verfahren nicht beteiligter Dritter (Beschwerde S. 15 Rz. 37 und Rz. 38) haben die Beschwerdeführer kein schutzwürdiges Interesse.

**4.3.1** Die Beschwerdeführer sehen eine Verletzung ihrer Parteirechte darin, dass sie nur von der Beschwerdegegnerin über eine Besprechung auf dem Bauamt vom 14. August 2019 informiert worden sei.

**4.3.2** Nach Eingang der Einsprache vom 21. Juni 2019 informierte die Abteilung Planen Bauen Umwelt und Energie die Beschwerdegegnerin mit "Zwischenbescheid/Rechtlichem Gehör" vom 8. Juli 2019, dass das Bauprojekt noch nicht bewilligungsfähig sei (mit Kopie an die Beschwerdeführer); die der Beschwerdegegnerin eingeräumte Frist wurde am 9. Juli 2019 bis 31. August 2019 erstreckt. Mit Mail vom 14. Juli 2019 teilte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern mit, sie habe mit dem Bauamt des Bezirks einen Termin auf den Mittwoch, 14. August 2019, vereinbart. Hierauf antworteten die Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 16. Juli 2019, sie (d.h. die Beschwerdeführer)

hätten der Beschwerdegegnerin vorgeschlagen, mit allen Beteiligten zusammenzusitzen. Inzwischen habe das Bauamt jedoch einen Zwischenbericht gemacht und zum Bauprojekt klar Stellung genommen. Ein Treffen auf dem Bauamt sei daher für sie (d.h. die Beschwerdeführer) zu diesem Zeitpunkt nicht nötig. Am 21. Juli 2019 wies die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführer erneut auf die Besprechung auf dem Bauamt hin, am 12. August 2019 drückte sie ihr Bedauern darüber aus, dass die Beschwerdeführer nicht teilnehmen wollten und am 13. August 2019 hielt sie fest, dass es genau darum gehe, alle zwölf Einsprachepunkte mit dem Bauamt durchzugehen, um eine gemeinsame Lösung zu finden.

**4.3.3** Bei dieser Sachlage verstossen die Beschwerdeführer mit ihrer Rüge zum einen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Die Thematik der Besprechung auf dem Bauamt war klar. Durch ihren Verzicht auf die Teilnahme haben die Beschwerdeführer auf ihr (punktuelles) rechtliches Gehör verzichtet. Zum andern argumentieren die Beschwerdeführer im konkreten Fall gleichzeitig überspitzt formalistisch, wenn sie sich auf den Standpunkt stellen, die Gewährung des rechtlichen Gehörs bedinge jedenfalls eine behördliche verfahrensleitende Anordnung. Überdies führt der Bezirksrat vernehmlassend im regierungsrätlichen Verfahren (S. 10 Ziff. 2.2) aus, dass die Beschwerdegegnerin als Ergebnis der Besprechung vom 14. August 2019 eine Projektänderung ausarbeitete und die neuen Unterlagen den Beschwerdeführern zur Stellungnahme zugestellt wurden (mit Schreiben der Abteilung Planen Bauen Umwelt Energie vom 17.9.2019, in: Beilagenordner des Bezirksrats zur Vernehmlassung im regierungsrätlichen Verfahren, Lasche 21). Bereits dadurch wäre eine allfällige Gehörsverletzung, welche jedoch wie gesagt zu verneinen ist, geheilt worden.

**4.4** Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. statt vieler 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 2007 111 vom 29.8.2007 Erw. 2; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2 mit Hinweisen).

Der Verzicht auf einen Augenschein stellt vorliegend keine Rechtsverletzung dar. Mit den Vorinstanzen kann gesagt werden, dass der für die Beurteilung des Baugesuchs relevante Sachverhalt dank der aktenkundigen Unterlagen inklusive Fotodokumentation sowie der allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel hinreichend erstellt ist. Zur Frage der Hangsicherheit und Gesetzeslage (vgl. Antrag der Beschwerdeführer vom 16.10.2019 auf einen Augenschein) kann ein Augenschein nichts beitragen; die (bestehende) Architektur ist bekannt. An der fehlenden Notwendigkeit eines Augenscheines ändert sich auch nichts, wenn der Re-

gierungsrat von 21 statt 22 Wohnhäusern im GP-Perimeter oder von einer Ausrichtung des geplanten Geschosses nur gegen Westen und nicht auch gegen Süden sowie gegen Norden spricht (vgl. Beschwerde S. 18 Rz. 50 ff.); gewisse Schematisierungen/Vereinfachungen auch in der Ausdrucksweise sind angesichts der Tatsache, dass Gebäude in den seltensten Fällen exakte Nord-Süd- sowie Ost-West-Ausrichtungen (zur Ausrichtung des streitbetroffenen Gebäudes (vgl. vorstehend Erw. 1.1) aufweisen, zulässig. Die regierungsrätliche Feststellung, zwei Häuser seien teilweise unterkellert, kann ebenfalls nicht als falsch bezeichnet werden (Beschwerde S. 19 Rz. 54) und bedingt keinen Augenschein, zumal sich auch hierzu Fotos in den Akten befinden.

Betreffend einen allfälligen Augenschein im Einspracheverfahren kommt hinzu, dass Baubewilligungsbehörden in der Regel über erhöhte Ortskenntnisse verfügen. Indessen hätte mit der Besprechung vom 14. August 2019 ohne erheblichen Mehraufwand durchaus auch ein (förmlicher) Augenschein verbunden werden können, womit gleichzeitig zwei möglichen absehbaren Rügen der Boden hätte entzogen werden können.

**5.1** Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des Gestaltungsplanes (Beschwerde S. 18 ff. Rz. 47 ff.), konkret hinsichtlich der Einordnung (S. 18 ff. Rz. 49 bis 68), der Geschoszahl (S. 28 ff. Rz. 69 bis 75) und der Ausnützung (S. 30 ff. Rz. 76 bis 85).

**5.2.1** Gemäss Art. 3 Abs. 1 SBV ist der passenden Einordnung neuer Bauten und Anlagen sowie Umbauten in die bauliche Umgebung und das Landschaftsbild besondere Bedeutung beizumessen. Ungewöhnliche oder störende Farben und Formen sowie Flachdachbauten sind untersagt (Art. 3 Abs. 2 SBV). Die Farbgestaltung ist mit der Baubehörde abzusprechen (Art. 3 Abs. 3 SBV).

**5.2.2** Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2012 186+191 vom 12.3.2013 Erw. 2.2; VGE III 2010 73 vom 18.8.2010 Erw. 2.1 f.; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.2; Bundesgerichtsurteile 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. 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 Hinwei-

sen) hat das Bundesgericht präzisiert, dass die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden 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 RPG 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 VRP), 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 (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).

Diese richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung kommunaler Entscheide gestützt auf die Gemeindeautonomie steht in einem gewissen Spannungsverhältnis zur Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) sowie zur Pflicht der vollen Überprüfung von Entscheiden gestützt auf die Vorschrift von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG. Wie das Bundesgericht indes festgehalten hat, lässt die Rechtsweggarantie eine gewisse richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung unbestimmter Rechtsbegriffe zu; dies erlaubt den Gerichten, den entsprechenden Handlungsspielraum der unteren Instanzen und insbesondere der Gemeinden zu wahren. Die kantonalen Gerichte haben sich demnach auch dann, wenn sie nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids zu überprüfen haben, Zurückhaltung aufzuerlegen, um die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 BV zu respektieren. Dieser Spielraum wird gemäss der in BGE 145 I 52 Erw. 3.6 präzisierten Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht nur überschritten, wenn der kommunale Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist, sondern namentlich auch dann, wenn die Gemeinde sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt oder das übergeordnete Gesetzesrecht missachtet (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_128/2019 + 1C\_134/2019 vom 25.8.2020 Erw. 5.3 [zur Publikation vorgesehen]).

**5.2.3** Der Bezirksrat hat in der Baubewilligung vorab den allgemeinen Gestaltungsgrundsatz von Art. 11 aBauR 1974 angeführt (S. 5 Ziff. 8). Demgemäss sind alle Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten, Proportionen und Baumaterialien so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden und vorauszusehenden Überbauung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt (Art. 11 Abs. 1 aBauR 1974). Nach diesem Grundsatz könnten die geplanten Umbauten sowie die Terrainveränderungen gutgeheissen werden, was bereits im Rahmen der Vorabklärung festgestellt worden sei. Entsprechende Auflagen seien seitens der Bau- und Umweltbehörde am 15. April 2019 gemacht worden (vgl. Baubewilligung S. 1 Ziff. 3). Mit den Abweichungen vom ursprünglichen Bau und dessen Umgebung könne das Vorhaben unter Berücksichtigung des aktuellen technischen Standes von Baukonstruktionen (insbesondere bezüglich energetische Anforderungen) sowie geänderter Bedürfnisse der Bewohner nach wie vor als eine gute Gesamterscheinung erhaltend beurteilt werden. Art. 3 Abs. 1 SBV werde ebenfalls Rechnung getragen (vgl. auch Baubewilligung S. 6 Ziff. 12). Auf die farbliche Einpassung, insbesondere des Kellergeschosses sei im Sinne von Art. 3 Abs. 3 SBV grosser Wert zu legen. Das Terrain müsse übergangslos dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Es dürften keine Quadersteine verwendet werden; die Böschungen seien möglichst naturnah zu bepflanzen bzw. bewachsen zu lassen (Baubewilligung S. 5 Ziff. 9 f.).

Den Beschwerdeführern ist insofern beizupflichten (Beschwerde S. 26 Rz. 63), dass die bezirksrätliche Beurteilung der Einordnung in der Baubewilligung knapp ausgefallen ist. In seiner Vernehmlassung vom 13. Februar 2020 im regierungsrätlichen Verfahren ging der Bezirksrat vergleichsweise einlässlicher auf die Thematik der Einordnung ein (S. 10 f. Ziff. 5.1 ff.). Er legte dar, dass von den rund 21 Häusern im GP-Gebiet ursprünglich nur deren fünf auf Pfeilern gebaut worden seien. Nach einem Murgang im Jahr 2005 seien bei den Häusern auf KTN M. \_\_\_\_\_ (westlich ans Baugrundstück anschliessend) und KTN Q. \_\_\_\_\_ (südlich, durch KTN L. \_\_\_\_\_ vom Baugrundstück getrennt) baulich stabilisierende Massnahmen mit einer Teilunterkellerung in Massivbauweise im Rahmen von Sofortmassnahmen realisiert worden. Ansonsten handle es sich bei den Häusern im GP-Gebiet um architektonisch sehr unterschiedliche Häuser. Generell hätten die Häuser eine Anpassung zu Häusern mit einem Untergeschoss in Massivbauweise erfahren. Das geplante Untergeschoss und die damit verbundenen Terrainanpassungen sowie die Sitzplatzgestaltung würden im Rahmen der Gesamtbetrachtung des GP-Gebietes als untergeordnet wahrgenommen und lösten die Einheitlichkeit des GP-Gebietes nicht auf. Die Überda-

chung des Balkons werde als leicht wahrgenommen und gliedere sich gut in die Umgebung und die bestehenden Bauten ein.

**5.2.4** Der Regierungsrat hat keinen Anlass zur Beanstandung der bezirksrätlichen Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens gefunden (angefochtener RRB Erw. 6.3). Dieser Auffassung kann beigespflichtet werden. Der Regierungsrat hat zunächst richtigerweise festgehalten, dass die fünf Häuser auf KTN M.\_\_\_\_\_ bis KTN L.\_\_\_\_\_, KTN Q.\_\_\_\_\_ und das Baugrundstück KTN G.\_\_\_\_\_ innerhalb des GP-Gebietes für sich eine Einheit bilden mit einheitlicher Architektur, gegen Westen steil abfallenden Satteldächern mit Lukarnen sowie auf Stelzen abgestützten "schwebenden" Wohngeschossen. Durch die Unterkellerung werde das Gebäude nicht mehr als schwebend in Erscheinung treten. Allerdings müssten die drei Stützen sichtbar bleiben.

Diese Feststellungen des Regierungsrates zur Einbettung des Bauvorhabens wie auch der Gruppe der fünf Häuser ins GP-Gebiet lassen sich anhand der aktenkundigen Fotos verifizieren. Dabei ist der Fokus bei der Beurteilung der Einordnung auf den gesamten GP-Perimeter und nicht bloss auf einen bestimmten Ausschnitt zu lenken; die SBV und deren positive Ästhetikklausel sehen keine Differenzierung der Einordnung innerhalb des GP-Perimeters und keine Priorisierung einzelner architektonischer Elemente vor. Die architektonische Idee von (vier) Häusern auf Säulen geht aufs Jahr 1964 (R.\_\_\_\_\_, 10.4.1964) zurück und hat keinen fassbaren Eingang in den GP samt SBV gefunden. Hinzu kommt, dass die Einsehbarkeit in den GP-Perimeter und die dortigen 21 Häuser saisonal unterschiedlich sein dürfte; architektonische Details dürften dem Betrachter insbesondere während der Vegetationszeit verborgen bleiben. Nur schwer bzw. aus der Nähe erkennbar und als architektonisches Stilmittel nur für die fünf betreffenden Gebäude prägend ist der durch die Stützenbauweise erzielte schwebende Charakter. Es kann jedenfalls nicht gesagt werden, infolge der geplanten Unterkellerung trete eine massgebliche Störung der Häusergruppe ein, auch wenn diese Unterkellerung zweifelsohne besser erkennbar ist als die Teilunterkellerungen bei zwei umliegenden Häusern.

Mit Recht kann auch von einem ansonsten eher heterogenen Erscheinungsbild der bestehenden Bebauungen im GP-Gebiet hinsichtlich Materialisierung und Dachform (inklusive Giebelrichtung), Dachvorsprünge und Balkone gesprochen werden (vgl. Bilderdokumentation Baueingabe, Aufnahme auf S. 1; Vernehmlassung des Bezirkesrates vom 1.10.2020 mit Fotos S. 4). Etliche Gebäude verfügen offensichtlich auch über ein sichtbares Sockelgeschoss, womit die vorgesehene Unterkellerung dem GP-Gebiet nicht fremd ist. Als hinreichend eingeordnet kann auch die Erweiterung des Balkons beurteilt werden. Mit dem Regierungsrat ist

auch festzuhalten, dass die geplanten (und bewilligten) Abgrabungen wie auch Aufschüttungen moderat sind und keine nennenswerten Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Überbauung des GP-Gebietes haben. Die Rüge der ungenügenden Einordnung erweist sich somit als unbegründet.

**5.3.1** Gemäss Art. 4 Abs. 1 SBV gelten im GP-Gebiet die für die Landhauszone 0,2 festgelegten Bestimmungen des aBauR 1974 (mit Nennung von Art. 39 und 40 Abs. 2 lit. b aBauR 1974. Eine Erhöhung der Geschosshöhe ist auch im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes nicht zulässig (Art. 4 Abs. 2 SBV). In der Landhauszone L 0,2 sind 1.5 Geschosse und eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.2 zulässig (Art. 39 aBauR 1974). Zur Ermittlung der massgebenden Bauhöhe wie der Geschosshöhe werden Dachgeschosse, die zu mehr als 30 % der Aussenmassflächen des darunterliegenden Vollgeschosses ausgebaut sind und eine minimale durchschnittliche Höhe von 2.20 m besitzen, als Vollgeschoss gezählt (Art. 21 Abs. 4 aBauR 1974). Über die zulässige Geschosshöhe hinaus darf in Hanglagen nur ein Untergeschoss in normaler Höhe in Erscheinung treten (Art. 21 Abs. 5 aBauR 1974). Diese Bestimmung wird im Anhang aBauR 1974 (Skizze S. VIII) illustriert.

Wenn die SBV nichts Abweichendes regeln, gelten gemäss Art. 5 SBV die Bestimmungen des jeweiligen Baureglementes des Bezirks Einsiedeln.

**5.3.2** Das Erdgeschoss und das Obergeschoss bleiben unverändert; insoweit wird die zulässige Geschosshöhe also nach wie vor gewahrt. Es stellt sich somit die Frage, ob die Unterkellerung bei der Geschosshöhe mitzuberücksichtigen ist.

**5.3.3** Mit seiner Vernehmlassung vom 13. Februar 2020 im regierungsrätlichen Verfahren (S. 12 Ziff. 6.2) verwies der Bezirksrat auf Art. 21 Abs. 5 aBauR 1974 und führte weiter aus, Art. 4 Abs. 2 SBV sei so zu verstehen, dass eine zusätzliche Erhöhung der Geschosshöhe zu Wohnzwecken nicht zulässig sein dürfe. Vorliegend gehe es jedoch um ein Untergeschoss zur Schaffung von Abstell- bzw. Kellerräumen sowie eines Technikraumes. Zudem erhöhe die Erstellung des geplanten Untergeschosses die Stabilität des Gebäudes gegen Hangmurenprozesse.

Der Regierungsrat erwog (Erw. 5.2), ob Art. 21 Abs. 4 und 5 aBauR 1974 auf das geplante Bauvorhaben anwendbar seien, könne offenbleiben. Weder das kantonale noch das (heute geltende) kommunale Baurecht sähen Vorschriften über die zulässige Geschosshöhe vor. Die Nutzungsintensität und die Höhe der Baute werde im Bezirk Einsiedeln durch die Überbauungsziffer sowie die Gebäude- und Firsthöhen limitiert. Aus der Rüge, das (erweiterte) Gebäude verletze die Ge-

schozzahlvorschriften, weil das geplante Untergeschoss als Vollgeschoss gelte, könnten die Beschwerdeführer somit nichts zu ihren Gunsten ableiten.

**5.3.4** Nach Auffassung der Beschwerdeführer widerspricht ein zusätzliches Kellergeschoss diametral den SBV (Beschwerde S. 29 f. Rz. 75).

**5.3.5** Gemäss ständiger Praxis im Kanton Schwyz hat eine Änderung der Grundordnung bzw. des Baureglements nicht automatisch die entsprechende Änderung eines bestehenden GP sowie von dessen SBV zur Folge (vgl. VGE III 2019 31 vom 25.7.2019 Erw. 2.3 mit Bezug auf RRB Nr. 24/2019 vom 22.1.2019 Erw. 2.3; VGE III 2018 227 vom 24.4.2019 Erw. 1.4; III 2012 49 vom 24.7.2012 Erw. 4.1).

Wenn die SBV für das GP-Gebiet die für die Landhauszone 0,2 festgelegten Bestimmungen des aBauR 1974 für anwendbar erklären, drängt es sich grundsätzlich auf, auch die für die in Art. 39 aBauR 1974 definierten Grundmasse der Landhauszone im aBauR 1974 vorgesehenen Bemessungs- und Beurteilungskriterien - so hinsichtlich der Definition der AZ wie der Geschosse - heranzuziehen. Art. 21 Abs. 5 aBauR 1974, wenn somit von einem statischen Verweis auszugehen ist, führt zu keinem von der regierungsrätlichen Beurteilung abweichenden Ergebnis. Die geplante Unterkellerung, d.h. das geplante Untergeschoss tritt unter Anpassung des Terrains nicht in einer Höhe in Erscheinung, welche das normale Mass an der fraglichen Hanglage übersteigt, wie die Planunterlagen verdeutlichen (vgl. Plan Nr. 11 Fassaden, Schnitte, 1:100, vom 29.8.2019 [rev.]). Der Hinweis der Beschwerdeführer auf ein Architekturkonzept, welches nicht Eingang in den GP und die dazugehörigen SBV gefunden hat, ist irrelevant (vgl. vorstehend Erw. 5.2.4; vgl. auch Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 9 Rz. 33).

**5.4.1** Zur AZ wird in der Baubewilligung nur bestätigt, sie werde eingehalten (S. 5 Ziff. 4).

**5.4.2** Der Regierungsrat erwog (angefochtener RRB Erw. 7.3.1 ff.), die anrechenbare Landfläche gemäss Art. 17 aBauR 1974 betrage 1'093 m<sup>2</sup> (vgl. Formular "Materielle Prüfung W1 des Büros Bauen vom 11.7.2019, in: Baumappe). Bei einer AZ von 0.2 dürfe die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) somit 218.6 m<sup>2</sup> betragen.

Nicht angerechnet würden bei der aBGF gemäss Art. 17 Abs. 2 aBauR 1974 unter anderem alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hiefür nicht verwendbaren Flächen, wie z.B. zu Wohnungen gehörende Kellerräume sowie Waschküchen, Heiz-, Kohlen- und Tankräume. Für das bestehende

Wohnhaus werde eine aBGF von 77.79 m<sup>2</sup> ausgewiesen; die nicht anrechenbare BGF betrage im Erdgeschoss 1.44 m<sup>2</sup> (Technikraum) und im Obergeschoss 12.99 m<sup>2</sup> (zusammen 14.43 m<sup>2</sup>). Das Neubauprojekt im Untergeschoss beinhalte einen Keller von 4.51 m<sup>2</sup>, einen Raum "Heizen/Technik" von 11.13 m<sup>2</sup> sowie einen Abstellraum von 43.39 m<sup>2</sup> (insgesamt 59.03 m<sup>2</sup>). Die gesamte nicht anrechenbare BGF belaufe sich so auf 73.46 m<sup>2</sup>. Die Verhältniszahl von aBGF zu nicht anrechenbarer BGF betrage somit nahezu eins zu eins.

Die Räume "Keller" und "Heizen/Technik" wiesen keine Fenster auf. Aufgrund ihrer Grösse und Einrichtung (Technikanlagen) bestehe kaum die Gefahr der Bewohnbarkeit dieser Räume. Der Abstellraum mit 43.39 m<sup>2</sup> sei hingegen sehr gross, zumal im Obergeschoss noch ein Estrich bestehe. Das neue Untergeschoss befinde sich zudem innerhalb des wärmegeämmten Bereichs und sei vom neu geplanten Sitzplatz aus direkt und auch von der (offenen) Küche im Erdgeschoss aus über eine Treppe zugänglich. Der Abstellraum werde auch über zwei teils verglaste Flügeltüren belichtet. Die Gefahr, dass er zu Wohnzwecken (z.B. als Gartenhalle oder als Hobbyraum) verwendet werde, sei nicht von der Hand zu weisen. Ob der Kellerraum zur aBGF hinzuzuzählen sei, könne jedoch offengelassen werden, weil das Baugrundstück trotz allfälliger Anrechnung des Abstellraumes mit insgesamt 121.18 m<sup>2</sup> (77.79 m<sup>2</sup> + 43.39 m<sup>2</sup>) nicht übernutzt sei.

**5.4.3** Wie der Regierungsrat zutreffend dargelegt hat, gibt es keine verbindliche Verhältniszahl für die Beziehung zwischen nicht anrechenbarer und anrechenbarer BGF. Namentlich sind bei der Prüfung der Verwendbarkeit eines Raumes als Wohn- und Arbeitsraum die wohnhygienischen Bestimmungen beizuziehen (vgl. angefochtener RRB Erw. 7.3.1 mit Hinweis auf VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 Erw. 3.2.2 mit Hinweisen). Entscheidend für die Beurteilung der Anrechenbarkeit eines Raumes ist indes insbesondere dessen objektive Eignung für die Nutzung als Wohn- oder Arbeitsraum (vgl. VGE III 2017 225 vom 15.5.2018, ebenda mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 1C\_130/2012 vom 9.8.2012 Erw. 3.5).

**5.4.4** Die SBV äussern sich nicht zur Wohnhygiene/Belichtung von Räumen und verweisen hierfür weder explizit noch implizit auf das aBauR 1974. Es ist daher auf das geltende BauR abzustellen (vgl. Art. 5 SBV). Gemäss Art. 24 Abs. 1 BauR müssen alle Wohn- und Arbeitsräume durch Fenster belichtet sein. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen, mindestens aber 1 m<sup>2</sup>. Eine Ausnahme der natürlichen Belichtung ist bei ausreichender künstlicher Einrichtung für Küchen, Bad, WC und gewerbliche Räume gestattet.

**5.4.5** Das Auflageprojekt sah für das neue Keller- (bzw. Unter-)geschoss laut Baubeschrieb vom 4. Juni 2019 eine Holz/Glas-Front als westlichen Abschluss des Abstellraumes vor (vgl. auch Pläne Nrn. 10 und 11, Grundrisse bzw. Fassaden, je 1:100, beide vom 29.5.2019). Das bewilligte Bauprojekt sieht nun zwei Flügeltüren vor (vgl. Pläne Nrn. 10 und 11, Grundrisse bzw. Fassaden, je 1:100, beide rev. 29.8.2019). Aus dem Fassadenplan lässt sich ablesen, dass die Flügeltüren je Fensterflächen von ca. 1.3 m auf 0.8 m entsprechend rund 1.04 m<sup>2</sup> bzw. bei vier Fenstern rund 4.16 m<sup>2</sup>. Dies entspricht knapp 9.6 % der Bodenfläche von 43.39 m<sup>2</sup>, womit die gesetzlichen Anforderungen an die Wohnhygiene und somit die Nutzbarkeit als Wohn- und Arbeitsraum (knapp) nicht erfüllt sind und es somit an der entsprechenden Eignung grundsätzlich fehlt.

Angesichts dieser fehlenden Eignung dürfen auch die subjektiven Nutzungsüberlegungen der Beschwerdegegnerin mitberücksichtigt werden, die glaubhaft darlegt, dass sie den Abstellraum für Gerätschaften wie Schneeschleuder, Hochdruckreiniger, Geräte und Werkzeuge für die Landschaftspflege, Sport- und Freizeitgeräte, Abfall- und Recycle-System u.ä. nutzen will, was auch eine Zugänglichkeit von aussen her unabdingbar mache (Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 9 f. Rz. 37). Die Beschwerdegegnerin anerkennt damit gleichzeitig und vorbehaltlos, dass sie keine Wohnnutzung beabsichtigt. Entgegen dem angefochtenen Beschluss hat somit nicht offen zu bleiben, ob das Kellergeschoss zur aBGF zu zählen ist oder nicht.

Was die ungünstige Verhältniszahl von aBGF zu nicht anrechenbarer BGF von nahezu eins zu eins anbelangt, ist im konkreten Fall zum einen mitzuberücksichtigen, dass das als Ferienhaus konzipierte Haus mit einer aBGF von 77.79 m<sup>2</sup> für die mittlerweile ganzjährige Bewohnung eher klein dimensioniert ist, womit die Unterkellerung der gesamten Grundfläche entsprechend stärker ins Gewicht fällt; zum andern hätte selbst eine Halbierung der Kellerfläche nach wie vor eine Verhältniszahl von rund 1.5 (aBGF) zu 1 (nicht anrechenbare BGF) zur Folge, die sich stark von den Verhältniszahlen der vom Regierungsrat angeführten Entscheide abhebt (angefochtener RRB zweite Erw. 7.3.1: VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 3.5.2: eins zu vier; VGE III 2010 104 vom 21.9.2010 Erw. 5.4: eins zu zwei).

Allerdings ist nicht zu verkennen, dass bereits mit einer geringfügig grösseren Fensterfläche (0.24 m<sup>2</sup>) eine für eine Wohnnutzung hinreichende Belichtung des wärmedämmten Kellergeschosses erreicht werden könnte. Im Rahmen der Baukontrolle wird die Baubewilligungsbehörde daher sicherzustellen haben, dass die Fensterfläche hinreichend klein dimensioniert bleibt. Allenfalls wird die

Baubewilligungsbehörde auch eine entsprechende ergänzende Auflage zur Fenstergestaltung/Fensterart und -grösse in Betracht zu ziehen haben, um die Belichtung des Kellerraumes zusätzlich zu minimieren und dadurch einer späteren widerrechtlichen Wohnnutzung präventiv entgegen zu wirken.

Soweit die Beschwerdeführer befürchten, dass auf dem Grundstück angesichts der fehlenden Ausschöpfung der AZ noch weitere Ausbauten bewilligt werden könnten (Beschwerde S. 31 Rz. 82), ist diese Befürchtung hypothetischer Art und hierauf im vorliegenden Verfahren nicht einzugehen. Allfällige weitere Ausbauten des vorliegend strittigen Gebäudes wie auch allfällige Um- und Ausbauten anderer Gebäude im GP-Gebiet bedürften erneut einer Überprüfung in einem Baubewilligungsverfahren.

Auch die Argumentation der verletzten AZ erweist sich somit als unbegründet.

**6.1** Die Beschwerdeführer halten vor Verwaltungsgericht auch an ihrer Rüge der Verletzung des Waldabstandes fest.

**6.2.1** Der Regierungsrat hat die Bestimmungen zum Waldabstand und zu den Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Unterschreitung des Waldabstandes zutreffend dargelegt (angefochtener RRB Erw. 8.1 ff.: namentlich Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald [Waldgesetz, WaG; SR 921.0] vom 4.10.1991; § 67 Abs. 1 PBG; § 35 Abs. 2 PBV betreffend Waldgrenze/Stockgrenze; § 73 PBG [Voraussetzungen einer Ausnahmbewilligung]; § 76 Abs. 3 PBG [vorgängige Zustimmung des zuständigen Amtes]). Hierauf kann verwiesen werden.

Der Regierungsrat hat auch festgehalten (Erw. 8.4), dass die Baubewilligungsbehörde die Berechtigung einer Ausnahmbewilligung anders als das Amt für Wald und Natur (AWN) nicht geprüft hat, und er hat diese Prüfung zu Recht kraft der ihm zustehenden vollumfänglichen Kognition selber vorgenommen.

Im Weiteren hat der Regierungsrat im Wesentlichen ausgeführt, es sei unbestritten, dass das bestehende Wohnhaus und so auch das neu geplante Kellergeschoss lediglich einen Abstand von 5.5 m zum östlich angrenzenden Wald bzw. 7.5 m zur Stockgrenze einhielten (Erw. 8.3.1). Die Beschwerdegegnerin habe jedoch grundsätzlich das Recht, ihr Grundstück gemäss den Vorgaben des GP sowie den geltenden Bauvorschriften (inkl. Vorschriften zum Waldabstand) zonenkonform bzw. sinnvoll zu überbauen. Zum minimalen Inhalt eines Gestaltungsplanes gehörten unter anderem die Baubereiche, aus welchen die Lage, die maximale horizontale Ausdehnung sowie die internen und externen Abstände der künftigen Bauten ersichtlich seien.

Diese Planelemente seien dem verbindlichen Planinhalt zuzuordnen. Der horizontale Baubereich für das 1964 bzw. vor Planerlass erstellte Gebäude befinde sich zu einem erheblichen Teil innerhalb der Waldabstandslinie sowie innerhalb des heute gemäss § 67 Abs. 1 PBG geltenden Waldabstandsbereichs von 15 m ab Waldgrenze. Bei Einhaltung des Waldabstandes wäre eine Überbauung des Grundstückes innerhalb des horizontalen Baubereiches gar nicht möglich, was für die Beschwerdegegnerin eine unzumutbare Härte (§ 73 Abs. 1 lit. a PBG) bedeuten würde. Gemäss der integralen Naturgefahrenkarte liege der nordöstliche Teil des Baugrundstückes innerhalb des blauen Gefahrenbereichs. Dass das neu geplante Kellergeschoss positive Auswirkungen auf die Stabilität des auf Stelzen stehenden Gebäudes habe, sei zudem nicht von der Hand zu weisen. Es liege somit auch eine besondere Situation vor (§ 73 Abs. 1 lit. b PBG) (angefochtener RRB Erw. 8.5.1). Der Ausnahmegewilligung stünden zudem weder öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegen (Erw. 8.5.2).

**6.2.2** Den Ausführungen des Regierungsrates ist zuzustimmen. Es ist nicht zu verkennen, dass die Bauparzelle bei bestehendem rechtskräftigem und -gültigem GP nur kraft einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes sinnvoll überbaut werden kann. Zwar erfährt die BGF dank der Unterkellerung eine erhebliche Erweiterung. Die aBGF bleibt dennoch, wie dargelegt, nach wie vor unverändert. Insbesondere kann aber nicht gesagt werden, die Erweiterung stehe im Zeichen der Ermöglichung einer im Lichte von Ausnahmegewilligungen zur Waldabstandsunterschreitung verpönten Maximierung der Ausnützung (vgl. VGE III 2017 60 vom 28.8.2017 [betr. Einsiedeln] Erw. 2.3.2). Selbst bei einer Anrechnung des Abstellraumes von 43.39 m<sup>2</sup> an die zulässige Ausnützung würde die maximal mögliche Ausnützung von 218.6 m<sup>2</sup> mit insgesamt 121.18 m<sup>2</sup> (77.79 m<sup>2</sup> + 43.39 m<sup>2</sup>) nur zu rund 55 % erreicht.

Vorliegend hat die geplante Unterkellerung aber vor allem keine horizontale Ausdehnung des bestehenden Gebäudes und somit keine zusätzliche Unterschreitung des Waldabstandes zur Folge. Es ist dem AWN, dass zuständigkeitshalber einer Ausnahmegewilligung zugestimmt hat (vgl. § 47 Abs. 3 PBV), daher beizupflichten, dass mit dem Bauvorhaben keine zusätzlichen Auswirkungen auf den angrenzenden Wald entstehen. Das gleiche Amt hat bei der Beurteilung der Naturgefahren auch ein Schutzdefizit für das in einem Bereich geringer und mittlerer Gefährdung liegende Gebäude erkannt. Durch den Bau des massiven Kellergeschosses kann gemäss der Beurteilung des AWN die Gesamtstabilität des Gebäudes deutlich verbessert werden.

Der Regierungsrat hat somit zu Recht den Ausnahmegrund von § 73 Abs. 1 lit. b PBG bejaht, wonach kraft der Ausnahmegewilligung wegen der örtlichen Gegebenheiten mit der Unterkellerung eine bessere Lösung des Schutzes vor Hangmuren erzielt werden kann. Insofern liesse sich die Verweigerung einer Ausnahmegewilligung auch als unzumutbare Härte (betreffend Inkaufnahme von Naturgefahren) qualifizieren, während sich allein in der Verweigerung eines neuen Abstellraumes eine solche unzumutbare Härte kaum erkennen lässt.

**6.2.3** Zwar bringen die Beschwerdeführer nicht ganz unberechtigt vor, es seien keine Alternativen "ohne negative Auswirkungen auf den Wald" geprüft worden (Beschwerde S. 33 Rz. 89). Indes besteht zum einen kein Anlass zu bezweifeln - und wird auch von den Beschwerdeführern nicht nachgewiesen -, dass die Verneinung von (zusätzlichen) Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Wald seitens des fachkundigen AWN falsch ist. Zum andern aber sind bei zwei benachbarten Gebäuden im Nachgang zu einem Murgang im Jahr 2005 zwecks Stabilisierung der Gebäude auch bereits (Teil-)Unterkellerungen vorgenommen worden (vgl. vorstehend Erw. 5.2.3). Dafür, dass mit einer gänzlichen Unterkellerung nicht ein (mindestens) ebenso gutes Resultat erzielt werden kann hinsichtlich der Stabilisierung, bestehen keine Hinweise. Es bestehen also bereits entsprechende positive Erfahrungswerte, welche die Prüfung allfälliger Alternativen erübrigen.

**7.1** Die Beschwerdeführer bleiben auch bei ihrer Rüge, die Baubewilligung müsste zwingend Nebenbestimmungen zur Baustellenerschliessung enthalten (Beschwerde S. 33 ff. Rz. 92 ff.). Die Grundstücke KTN M.\_\_\_\_\_ und KTN K.\_\_\_\_\_ lägen zwischen dem Baugrundstück und der I.\_\_\_\_\_-strasse. Ab der I.\_\_\_\_\_-strasse erfolge die Erschliessung des Baugrundstückes über einen kleinen Trampelpfad auf dem Grundstück der Beschwerdeführer. Sie würden die Zustimmung für eine Baustellenerschliessung über diesen Pfad nicht geben. Die Erschliessung müsse also über den nordwestlichen Teil des Baugrundstückes erfolgen und komme in den Waldabstand zu liegen mit der Folge einer erheblichen Beanspruchung von Wald, was durch die teils steile Hanglage verschärft werde. Es lasse sich daher nicht rechtfertigen, die Baustellenerschliessung von der Baubewilligungspflicht in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu entbinden. Eventualiter sei mittels Auflage zu verfügen, dass die Baufreigabe erst nach rechtskräftiger Baubewilligung der Baustellenerschliessung erteilt werden dürfe.

**7.2.1** Das kantonale Recht sieht in § 75 Abs. 5 PBG vor, dass provisorische Bauten, welche während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden, ohne Baubewilligung erstellt werden dürfen. Gleich sieht bei-

spielsweise auch der Kanton Zug vor, dass Baustelleninstallationen von bewilligten Bauten und Anlagen keiner zusätzlichen Baubewilligung bedürfen (vgl. Kommentar zum Zuger Planungs- und Baugesetz vom 26.11.1998, Ziff. 3.5.1 zu § 44).

Es kann auch bezüglich der Baustellenerschliessung auf die zutreffende und zu bestätigende Erwägung des Regierungsrates verwiesen werden (Erw. 9 mit Hinweis auf VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 Erw. 2.9.3). Eine unzureichende Baustellenerschliessung kann grundsätzlich nur dazu führen, dass die Baufreigabe einstweilen nicht erteilt werden kann, womit der Bauherr allenfalls das Risiko eingeht, dass die Baufreigabe oder die für die Baustellenerschliessung erforderliche Baubewilligung (als Voraussetzung für die Baufreigabe) nicht innerhalb der (maximal) dreijährigen Geltungsdauer der Baubewilligung erfolgt (§ 86 Abs. 1 PBG, vgl. § 44 PBV betreffend technische Bewilligungen und Baufreigabe) und die Baubewilligung somit verfällt (vgl. VGE III 2019 2 vom 25.9.2019 Erw. 3.2.4).

**7.2.2** Infolge der unterschiedlichen Sachlage können die Beschwerdeführer aus dem VGE III 2018 95 vom 12. Februar 2019 nichts zu ihren Gunsten herleiten (vgl. zutreffend in der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 12 f. Rz. 51 ff. [dort: Zufahrt über Landwirtschaftsgebiet, beträchtliche Erdbewegungen, Baupiste von weit über 100 m, Hangneigung von bis zu 50 %, sehr lange Bauphase für das Doppeleinfamilienhaus; hier: Erschliessung innerhalb Bauzone, wenige Monate dauernde Bauphase für die Unterkellerung, andere geographische Verhältnisse]). Die Beschwerdegegnerin hat überdies skizziert, dass die Erschliessung der Baustelle voraussichtlich mittels eines Krans ab der I. \_\_\_\_\_-strasse als temporäre Anlage erfolgen werde (Vernehmlassung S. 12 Rz. 49).

Des auch im Zusammenhang mit der Rüge betreffend die Baustellenerschliessung beantragten Augenscheines bedarf es folglich nicht. Im Übrigen wird von den Beschwerdeführern, soweit ersichtlich, nicht bestritten, dass das Baugrundstück zu Lasten des Grundstücks der Beschwerdeführer zumindest über ein grundbuchlich gesichertes Fusswegrecht verfügt (Vernehmlassung des Bezirksamtes S. 5 Ziff. 6).

Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet und ist somit insgesamt abzuweisen.

**8.1** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Entgegen der Auffassung der Beschwerde-

führer (vgl. Beschwerde S. 15 Rz. 41, S. 33 Rz. 91, S. 35 Rz. 103) besteht kein Anlass von der Kostenregelung abzuweichen.

**8.2** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung auszurichten (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 1'800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

**Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen (vgl. besonders Erw. 5.4.5) abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 22. September 2020 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben (unter solidarischer Haftbarkeit) der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).  
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an
  - die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 16.12.2020)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
  - den Bezirksrat Einsiedeln (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 16.12.2020)
  - den Regierungsrat

- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 16.12.2020)
- das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 16.12.2020)
- und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 27. 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: 2. Februar 2021