

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2020 183

III 2020 184

Entscheid vom 13. April 2021

Besetzung

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

Parteien

1. **A.**_____,
Beschwerdeführer (Verfahren III 2020 183),
vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. B._____,
2. **C.**_____ und **D.**_____,
Beschwerdeführer (Verfahren III 2020 184),
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E._____.

gegen

1. **Gemeinderat Feusisberg**, Dorfstrasse 38, Postfach 68,
8835 Feusisberg,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. F._____.
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen (Verfahren III 2020 183+184),
4. **G.**_____ und **H.**_____,
Beschwerdegegner (Verfahren III 2020 183+184),
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. I._____.

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. G._____ ist Alleineigentümer des Grundstücks KTN __01, Feusisberg, im Halte von 1'170 m² (nachstehend: Baugrundstück). Das Baugrundstück liegt in der Ein- und Zweifamilienhauszone 2 Geschosse (E2) und bildet Teil des Gestaltungsplanes "K._____" vom 25. Januar 2008 (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss [RRB] Nr. 1277/2008) samt dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) vom 25. Januar 2008 (rev. 23.6.2008; vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1277/2008).

Am 26. September 2019 reichten G._____ und H._____ (nachstehend: Bauherrschaft) bei der Gemeinde Feusisberg das Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück ein. Es wurde im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2019 (S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben A._____, Eigentümer des südlich (bergseitig) an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks KTN __02, sowie C._____ und D._____, Miteigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks KTN __03, öffentlich-rechtliche Einsprache. Am 18. Dezember 2019 reichte die Bauherrschaft eine Projektänderung ein.

B. Unter Eröffnung des Gesamtentscheides des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 17. Februar 2020 wies der Gemeinderat Feusisberg die Einsprachen mit Beschluss Nr. 2019-0080 (Reg.-Nr. 05.03.00) vom 12. März 2020 ab, soweit er darauf eintrat (Disp.-Ziff. 1) und erteilte die Baubewilligung unter Auflagen und Vorbehalten. Die von der Bauherrschaft eingereichten Unterlagen wurden zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt (Disp.-Ziff. 2).

C. Gegen diese Baubewilligung erhoben mit Eingaben vom 6. April 2020 einerseits A._____ (Verfahren VB 89/2020 [Verfahren I]), andererseits C._____ und D._____ (Verfahren VB 90/2020 [Verfahren II]) Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den Anträgen auf Aufhebung der Baubewilligung des Gemeinderates vom 12. März 2020 und Verweigerung der Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanz.

Unter Vereinigung der beiden Beschwerdeverfahren entschied der Regierungsrat mit RRB Nr. 709/2020 vom 22. September 2020 wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden insoweit teilweise gutgeheissen, als der Beschluss Nr. 05.03.00 des Gemeinderates Feusisberg vom 12. März 2020 mit folgender Auflage ergänzt wird: "Die drei länglichen Oblichter sind in Richtung See auszurichten. Die Beschwerdegegner haben der Baubewilligungsbehörde entsprechend abgeänderte Pläne einzureichen." Im Übrigen werden die Beschwerden I und II abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 750.--) dem Beschwerdeführer I und den Beschwerdeführern II auferlegt (...).
 3. Den Beschwerdegegnern und der Gemeinde Feusisberg wird eine Parteientschädigung von je Fr. 1200.-- zugesprochen. Davon haben der Beschwerdeführer I und die Beschwerdeführer II je die Hälfte (jeweils je Fr. 600.--) zu übernehmen (jeweils unter solidarischer Haftbarkeit).
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D.1 Gegen diesen RRB (Versand am 29.9.2020; Zustellung am 5.10.2020) lässt A. _____ mit Eingabe vom 26. Oktober 2020 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2020 183):

1. Es sei der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 709/2020 vom 22. September 2020 aufzuheben; dies soweit die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 9. April 2020 an den Regierungsrat abgewiesen wurde.
2. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz 2019, S. _____, für das Grundstück KTN __01 publizierte Baugesuch sei nicht zu bewilligen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. für alle Instanzen zu Lasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanzen.

D.2 Mit Eingabe vom 26. Oktober 2020 lassen auch C. _____ und D. _____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2020 184):

1. Der Beschluss Nr. 709/2020 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 22.09.2020 sei aufzuheben.
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2020 sei aufzuheben.
3. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 17.02.2020 sei aufzuheben.
4. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom ____2019 für das Grundstück KTN __01 publizierte Baugesuch sei abzuweisen.
5. Eventualiter sei die Sache zur Durchführung des gesetzmässigen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST vor allen Instanzen zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.

Zudem verlangen die Beschwerdeführer die mündliche Verhandlung.

E. Mit je separaten Vernehmlassungen vom 5. November 2020 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Verfahren III 2020 183 und III 2020 184 zu vereinen und die Beschwerden unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Ebenso beantragt das ARE mit einer gemeinsamen Eingabe vom 1. Dezember 2020 die Vereinigung der beiden Verfahren unter gleichzeitigem

Verzicht auf eine Antragsstellung. Mit separaten Vernehmlassungen vom 17. Dezember 2020 beantragt der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegner (Bauherrschaft) beantragen mit für die beiden Verfahren gemeinsamer Vernehmlassung vom 17. Dezember 2020 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerden, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

F.1 Mit Replik vom 22. Februar 2021 hält der Beschwerdeführer im Verfahren III 2020 183 an den mit der Beschwerde vom 26. Oktober 2020 gestellten Anträgen fest.

F.2 Nachdem die Beschwerdeführer im Verfahren III 2020 184 mit Schreiben vom 4. Januar 2021 ihren Verzicht auf die beantragte mündliche Verhandlung erklärt haben, halten sie replizierend am 22. Februar 2021 ebenfalls an ihren Anträgen gemäss der Beschwerde vom 26. Oktober 2020 fest. Der Gemeinderat lässt mit je separaten Eingaben vom 4. März 2021, die Beschwerdegegner mit einer gemeinsamen Eingabe vom 16. März 2021 duplizieren.

G. Mit Stellungnahmen (Tripliken) je vom 6. April 2021 äussern sich der Beschwerdeführer im Verfahren III 2020 183 sowie die Beschwerdeführer im Verfahren III 2020 184 zu den Eingaben vom 4. März 2021 sowie vom 16. März 2021 unter Festhalten an den beschwerdeweise gestellten Anträgen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Der Gestaltungsplan "K. _____" umfasst an von Süden nach Norden geneigter Hanglage entlang der J. _____-strasse je vier Baubereiche (nördlich [von West nach Ost] der Strasse die Baubereiche A bis D und südlich der Strasse die Baubereiche H bis E). Das Baugrundstück entspricht dem Baubereich H. Seine südliche Begrenzung liegt auf rund 724 bis 725 m.ü.M., die nördliche auf rund 715 bis 716 m.ü.M.; der Niveauunterschied beträgt entlang der Ostgrenze (rund 35 m Länge) rund 10 m, entlang der Westgrenze (rund 24 m) rund 8 m (vgl. WebGis Geokategorie Höhen Gelände, Höhenkurven/Höhenkurvenbeschriftung).

Das geplante Einfamilienhaus misst an der Südseite 23.13 m, auf der Ostseite 24.63 m, auf der Nordseite 21.46 m und auf der Westseite 24.65 m (vgl. Plan-Nr. A100 Baueingabe Erdgeschoss vom 10.12.2019). Es besteht aus einem 2. Untergeschoss (2. UG) mit sieben Parkplätzen. Die Zufahrt erfolgt von der J. _____-strasse her. Es folgt das 1. Untergeschoss (1. UG) mit diversen Kel-

ler- und Technikräumen (unter anderem "Technik/Pooltechnik" von 95.33 m²), einem Fitnessraum (26.35 m²) sowie einem Gästezimmer (23.67 m²) mit Bad/WC/Dusche-Raum (8.43 m²), das Erdgeschoss (EG) mit Wohnen/Essen/Küche sowie einem Indoorpool, und schliesslich das Obergeschoss (OG) mit drei Zimmern, zwei Badezimmern und einem Büro (vgl. Pläne Nr. A098 Baueingabe 2. UG Garagengeschoss, Nr. A099 Baueingabe 1. Untergeschoss, Nr. A100 Baueingabe Erdgeschoss, Nr. A101 Baueingabe Obergeschoss, alle vom 10.12.2019).

Die Räume des EG sind vergleichbar einem liegenden "U" (südlicher "Schenkel", umfassend den Indoorpool, rund 23 m Länge; nördlicher "Schenkel", umfassend Wohnen/Essen, 13.50 m lang; Basis des "U" rund 22 m) mit überdachter, als Pergola (mit Aussenküche) vorgesehener Öffnung nach Westen angeordnet. Das OG nimmt die Grundfläche des EG auf, indes ohne den nördlichen U-"Schenkel".

Der Zutritt ins Haus erfolgt zum einen durch eine Türe im 2. UG, welche im östlichen Bereich der Garageneinfahrt platziert ist; diesem Eingang vorgelagert ist ein Besucherparkplatz. Durch eine Schmutzschleuse, einen Windfang und einen Kellerraum gelangt man zum in der Südostecke des Hauses geplanten Treppenhaus und Lift, welche zu allen Geschossen führen. Zum andern befindet sich ein überdachter Eingang ins EG im südlichen Bereich der Ostseite des Hauses. Der Niveauunterschied zu diesem Hauseingang wird von der J. _____-strasse her durch einen mäandrierenden, abschnittsweise von einigen Treppenstufen gebrochenen Weg überwunden. Das Terrain westlich des Gebäudes im Anschluss ans 2. UG und 1. UG wird - in Fortführung der Fassaden der beiden UG - durch zwei Mauern von einer Höhe von 1.90 m bzw. 2.00 m und - soweit sie parallel zur J. _____-strasse verlaufen, bis zu einer Abwinklung gegen Süden - mit Längen von rund 18 m bzw. 11 m gestützt. Zudem ist der nördlichen Stützmauer vorgelagert entlang der J. _____-strasse ein kleines Stützmauerchen von rund 25 cm geplant (zum Ganzen vgl. die diversen Planunterlagen).

2.1.1 Im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 wird die vorliegend beantragte Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn das Gericht für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. VGE III 2011 151 + 155 vom 18.1.2012 Erw. 1; VGE III 2011 72 + 83 vom 20.7.2011 Erw. 1; VGE III 2010 115 + 118 vom 18.11.2010 Erw. 1; VGE 1025 + 1026/99 vom 15.7.1999 Erw. 1; VGE 116 + 129/94 vom 23.11.1994 Erw. 1; VGE 603 + 606/92 vom 23.9.1992 Erw. 1).

2.1.2 Der Regierungsrat hat die beiden Verwaltungsbeschwerdeverfahren vereinigt. Aus den Erwägungen ergibt sich, dass Rügen teils von beiden beschwerdeführenden Parteien gleichermaßen (Erw. 3 [mit Teilrüge nur eines Beschwerdeführers, vgl. Erw. 3 i.f.] und Erw. 5), teils aber auch nur von einer Partei (Erw. 4, Erw. 6, Erw. 7) vorgetragen und beurteilt wurden. Insofern hätte sich auch eine getrennte Beschwerdebehandlung durchaus vertreten lassen bzw. aufdrängen können. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kanton Schwyz (GebO; SRSZ 173.111) vom 20. Januar 1975, welche unter anderem die Gebühren für die Rechtspflege (vgl. § 1 Abs. 1 GebO) regelt, vorsieht, dass die Verwaltungs- und Gerichtsgebühren grundsätzlich für den Einzelfall nach der Bedeutung der Sache und nach Zeitaufwand festzusetzen sind (§ 3 Abs. 2 Satz 1 GebO). Ebenso sieht der Gebührentarif für Rechtsanwälte (GebTRa; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der die Vergütung an die Rechtsanwälte für die Parteivertretung auch vor den Verwaltungsbehörden in Rechtsmittelverfahren des Kantons Schwyz regelt, vor, dass die Vergütung im Rahmen der im GebTRa festgesetzten Mindest- und Höchstansätze nach der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit, dem Umfang und der Art der Arbeitsleistung sowie dem notwendigen Zeitaufwand zu bemessen ist (§ 2 Abs. 1 GebTRa).

Ob mit der (pauschalen) jeweils hälftigen Auferlegung von Verfahrenskosten und Parteientschädigungen diesen Grundsätzen im konkreten Fall angesichts der - wie aufgezeigt - nicht deckungsgleichen Rügen rechtskonform nachgelebt wird/wurde, ist fraglich.

2.1.3 Auch im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren rügen die Beschwerdeführer Ziff. 1 und Ziff. 2 nicht durchwegs die gleichen Mängel, wie allein der Vergleich der Zwischentitel der thematisch strukturierten Beschwerden zeigt. Nachdem die Beschwerdeführer einer von den Vorinstanzen favorisierten Verfahrensvereinigung jedoch nicht opponieren (vgl. Replik Beschwerdeführer Ziff. 1 S. 3 Rz. 3; Replik Beschwerdeführer Ziff. 2 S. 2 Rz. 2), kann der angesprochenen Problematik keine derartige Bedeutung zukommen, dass die beiden Beschwerden getrennt behandelt werden müssten. Die Verfahren sind folglich ebenfalls zu vereinigen.

2.2 Die Entscheidungsvoraussetzungen gemäss § 27 VRP, namentlich die Rechtsmittelbefugnis (Abs. 1 lit. d) sowie die frist- und formgerechte Beschwerdeerhebung (Abs. 1 lit. f) sind gegeben und werden auch von den Beschwerdegegnern nicht konkret in Abrede gestellt (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegner S. 3 Ziff. II. 4.).

3.1 Der Regierungsrat hat im Wesentlichen erwogen, das EG und OG zählten unbestrittenermassen als Vollgeschosse. Den Nachweis, dass es sich beim 1. UG nicht um ein Vollgeschoss handle, habe der Gemeinderat nicht erbracht. Aus den Plänen lasse sich jedoch ablesen, dass nur ungefähr 30% der Fassadenabwicklung mehr als 1.5 m über das gewachsene Terrain hinausrage, womit die Grenze von 60% der Fassadenabwicklung, ab welcher gemäss Art. 32 Abs. 2 des kommunalen Baureglements 2006 (BauR) vom 25. September 2005 auf ein Vollgeschoss zu erkennen sei, gewahrt bleibe (Erw. 3.1 f. mit Hinweis auf die Pläne Nr. A099 Baueingabe I. Untergeschoss, Nr. A102 Baueingabe Nord-Südfassade, Nr. A104 Baueingabe Ost-Westfassade/Schnitt, alle vom 10.12.2019).

Das Parkgeschoss (2. UG) überrage das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als einen Meter. Mit der Projektänderung vom 18. Dezember 2019 sei erreicht worden, dass das 2. UG nun gegenüber der J. _____-strasse auf einer Länge von noch acht Metern praktisch in voller Höhe in Erscheinung trete. Der sichtbare Bereich der insgesamt 25.7 m langen Nordfassade umfasse ein rund fünf Meter breites Garagentor sowie einen überdeckten Hauseingang. Im Vergleich zum 1. UG komme dem 2. UG nur eine untergeordnete Bedeutung zu, zumal dieses talseits nur zu knapp einem Drittel freigelegt sei. Es liege im Ermessen der Baubewilligungsbehörde und entspreche offensichtlich auch deren Praxis, neben der Garagenzufahrt auch noch eine Eingangstüre zuzulassen (Erw. 3.3).

An der Südseite werde der unter Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags von 0.78 m (1/4 von [23.13 m - 20 m], vgl. Art. 34 Abs. 1 BauR) erforderliche Grenzabstand von 3.78 m auf einer Fläche von 0.62 m² unterschritten. Die Beschwerdegegner hätten jedoch den Nachweis über die Einhaltung des Grenzabstandes mittels Flächenausgleich gemäss Art. 34 Abs. 3 BauR erbracht (Erw. 4.2).

Die Baubewilligungsbehörde sei zum richtigen Schluss gekommen, dass es sich beim projektierten Einfamilienhaus nicht um ein Terrassenhaus im Sinne von Art. 38 BauR handle. Demzufolge habe es keine Höhenbegrenzungslinie von acht Metern gemäss Art. 39 Abs. 6 BauR einzuhalten. Zudem sei zu Recht ein zusätzlicher Ausnützungsbonus von 0.1 für den Verzicht auf ein Dachgeschoss gemäss Art. 7 Abs. 2 und 3 SBV gewährt worden (Erw. 5.2).

Das Einfamilienhaus sei als gestaffelte Baute zu qualifizieren (§ 60 Abs. 5 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987; Art. 36 Abs. 3 BauR). Die Beschwerdegegner hätten entsprechend zu Recht zwei Gebäudehöhen separat berechnet (Erw. 6.2).

Gemäss Art. 8 Abs. 2 SBV seien Oblichter längs in Richtung See auszurichten. Das nordöstlich gelegene der drei Oblichter stehe parallel zum See. Der Auffassung der Baubewilligungsbehörde, die Ausrichtung sei nicht von Relevanz, könne nicht gefolgt werden. Dieser Mangel lasse sich jedoch mittels einer Nebenbestimmung beheben; ein Bauabschlag allein aus diesem Grunde wäre unverhältnismässig (Erw. 7.1 f.).

3.2.1 Der Beschwerdeführer Ziff. 1 rügt betreffend die Geschosshöhe, aus den Plänen gehe nicht hervor, wo sich die bloss 30% Fassadenabwicklung des 1. UG fänden. Fraglich scheine, ob hierbei die dem 1. UG vorgelagerte Stützmauer mitberücksichtigt worden sei. Jedenfalls sei es nicht zulässig, Fassadenabwicklungen mit Stützmauern zuzudecken und diese nicht zur Fassadenabwicklung zu zählen. Die Stützmauer grenze direkt an die Nordfassade des 1. UG an und habe Fassadenwirkung. Hieran könne die geplante Bepflanzung nichts ändern (Beschwerde S. 4 Rz. 3; vgl. Replik S. 4 Rz. 5 ff.). Die Fassadenwirkung der Stützmauern beeinträchtige zudem das Landschaftsbild (Beschwerde S. 4 Rz. 4). Das 2. UG widerspreche Art. 6 Abs. 2 SBV; die Formulierung sei klar: zulässig sei eine Zufahrt zur Sammelgarage, weiter nichts. Es gehe nicht an, eine Praxis zu behaupten (Beschwerde S. 4 f. Rz. 5). Die regierungsrätlichen Ausführungen zum OG liessen auf ein Terrassenhaus schliessen. Treffe dies zu, würden Gebäudehöhe wie Ausnützung überschritten (Beschwerde S. 5 Rz. 6; vgl. Replik S. 5 Rz. 16). Der Eingangsbereich im 2. UG sei bei der anrechenbaren Ausnützung zu berücksichtigen, womit die zulässige Ausnützung ebenfalls überschritten werde (Beschwerde S. 5 Rz. 7; vgl. Triplik S. 3 Rz. 3 f.). Bei der Kostenverlegung sei der Gutheissung der Beschwerde betreffend die Oblichter Rechnung zu tragen (Beschwerde S. 5 f. Rz. 8).

3.2.2 Die Beschwerdeführer Ziff. 2 machen unter anderem namentlich geltend, das 2. UG bestehe in voller Geschosshöhe auf der gesamten Länge des darüber liegenden Geschosses. Es trete also mit mehr als nur einer Zufahrt (Rampe) zu einer Sammelgarage in Erscheinung. Die Vorinstanzen hätten Art. 6 SBV verletzt. Angesichts des klaren Wortlautes bestehe für den Gemeinderat kein Ermessen. Auf einer Breite von rund 8 m werde der ganze Zufahrtsbereich auskragend mit einer Betondecke mit einer Ausladung von 4 m überdacht. Dieses Dach reiche bis 3 m an die J. _____-strasse. Die Garagenzufahrt mit einer Torbreite von rund 5.30 m sowie ein Hauseingang von rund 2 m Breite nähmen die ganze Breite der Fassade ein. Das Garagentor weise eine Höhe von rund 3.05 m auf (Beschwerde S. 7 ff. Rz. 15 ff.; vgl. Replik S. 2 f. Rz. 4 ff.). Soweit der Gemeinderat sinngemäss dafürhalte, dass vier Geschosse bewilligt werden könnten, weil er beim Nachbargebäude so entschieden habe, bestätige diese Argumentation

zunächst, dass Art. 6 SBV nicht vier Geschosse zulasse. Soweit der Gemeinderat damit einen Anspruch der Beschwerdegegner auf Gleichbehandlung im Unrecht bejahe, so gehe der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf eine gleichmässige Rechtsanwendung vor. Das Garagentor beim Haus J. _____-strasse __ sei überdies nicht vergleichbar. Eine ständige Rechtsprechungspraxis des Gemeinderates bestehe nicht (Beschwerde S. 12 ff. Rz. 36 ff.).

Das Haus entspreche den baureglementarischen Vorgaben eines Terrassenhauses, wie ein Blick auf die Nordfassade zeige. Das Bauprojekt weise vier Geschosse auf, wobei die Dachfläche der vorgelagerten Gebäudeteile jeweils als Terrasse für das darüber liegende Geschoss fungiere. Der horizontale Versatz von EG und OG betrage je 3 m. Wenn der Versatz des 1. EG nur 2 m betrage, schliesse dies das Vorliegen eines Terrassenhauses nicht per se aus. Die Höhenbegrenzungslinie von 8 m für Terrassenhäuser werde nicht eingehalten, womit der Bauabschlag zu erteilen sei. Damit entfalle auch der Ausnützungsbonus von 0.1 gemäss Art. 7 Abs. 2 SBV (Beschwerde S. 14 ff. Rz. 44 ff.; vgl. Replik S. 3 Rz. 10 f.). Sofern das Verwaltungsgericht dieser Auffassung eines Terrassenhauses nicht folge, sei zu berücksichtigen, dass keine gestaffelte Bauweise vorliege und daher die Gebäudehöhe massiv überschritten werde. Gliederung eines Gebäudes bedeute noch nicht eine Staffelung. Allein aus der Rückversetzung ergäbe sich vorliegend noch keine Staffelung (Beschwerde S. 16 ff. Rz. 51 ff.; Replik S. 4 Rz. 12 ff.). Bestritten werde auch, dass die Baupläne das gewachsene Terrain richtig feststellten. Entlang der gemeinsamen Grenze der zum Grundstück J. _____-strasse __ befinde sich der ursprüngliche Geländeverlauf. Im nördlichen Teil des Baugrundstückes sei aufgeschüttet worden. Entsprechend sei dort dem Baugesuch ein zu hohes gewachsenes Terrain zugrunde gelegt worden (Beschwerde S. 17 f. Rz. 59 f.; vgl. Triplik S. 3 Rz. 8 ff.).

Gemäss den Bauplänen sei die Ausnützungsziffer selbst unter Berücksichtigung des Ausnützungsbonus mit 585 m² exakt ausgeschöpft. Indessen sei davon auszugehen, dass angesichts eines inakzeptablen Verhältnisses von 3 zu 2 (nicht anrechenbare Fläche von total 820.18 m² zu anrechenbarer Fläche von 585 m²) zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Beispielsweise lasse sich ein Pooltechnikraum von 95.33 m² angesichts zweier weiterer Technikräume problemlos als Kinoraum nutzen. Die Vorinstanzen hätten zu Unrecht nicht berücksichtigt, dass die maximal zulässige Ausnützung bei weitem überschritten werde und insofern den Sachverhalt fehlerhaft festgestellt und das Recht falsch angewendet (Beschwerde S. 18 ff. Rz. 61 ff.; vgl. Triplik S. 3 f. Rz. 11 ff.).

4.1.1 Gemäss § 15 Abs. 3 PBG sind die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Planungspflicht im Rahmen der Vorschriften und der übergeordneten Interessen des Bundes und des Kantons frei, und es steht ihnen auch bei der Anwendung ihres kommunalen Rechts ein gewisser Spielraum zu. Daraus ergibt sich, dass den Schwyzer Gemeinden im Bereich des Bau- und Planungsrechts eine gewisse Autonomie zusteht (Urteil BGer 1C_2/2009 vom 19.6.2009 Erw. 3.4 i.Sa. B. vs. Gemeinderat Wollerau).

4.1.2 Im Verwaltungsrechtspflegeverfahren geniesst der Autonomiebereich der Gemeinden gesetzlichen Schutz, indem § 46 Abs. 2 VRP den kantonalen Behörden verwehrt, die Ermessensausübung der Bezirks- und Gemeindebehörden sowie der Organe kommunaler Zweckverbände einer Kontrolle zu unterziehen, soweit sie die Aufgaben im Rahmen ihrer Autonomie erfüllen. Die Beurteilung ist insoweit von der Autonomie geschützt, als das Resultat kein kantonales oder Bundesrecht tangiert (vgl. VGE III 2011 50 vom 31.5.2011 Erw. 2 mit Hinweisen; zur Überschreitung des von der Gemeindeautonomie geschützten Beurteilungsspielraumes [bei der Auslegung der Begriffe "Vorbauten" und "vorspringende Gebäudeteile" gemäss § 59 Abs. 2 PBG sowie Art. 24 Abs. 5 des anwendbaren kommunalen BauR] vgl. Urteil BGer 1C_396/2018 vom 12.4.2019 i.Sa. L. vs. Gemeinderat Altendorf Erw. 4.4 f.). Der Regierungsrat hat sich insofern vorliegend bei der Überprüfung der kommunalen Bauvorschriften samt den SBV im konkreten Einzelfall zu Recht Zurückhaltung auferlegt (angefochtener Entscheid Erw. 3.1.2). Auch das Verwaltungsgericht hat die Gemeindeautonomie zu respektieren (§ 55 Abs. 3 VRP i.V.m. § 46 Abs. 2 VRP). Die angerufenen Rechtsmittelinstanzen legen sich zudem eine gewisse Zurückhaltung auf, wenn es um die Beurteilung von örtlichen Verhältnissen und Gegebenheiten geht, die die lokalen Behörden besser kennen (vgl. VGE 1013/98 und 1018/98, beide vom 22.7.1998, je Erw. 2; VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 Erw. 3.2; VGE III 2017 68+70 vom 27.9.2017 Erw. 4.2.2).

Dem Verwaltungsgericht kommt im Übrigen gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP als zweite Beschwerdeinstanz grundsätzlich nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle. Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen, d.h. ein in Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 Erw. 3.2 mit Hinweisen auf VGE III 2008 247 vom 28.7.2009 Erw. 2.2 m.H.; VGE III 2008 15 vom 24.4.2008 Erw. 2.3.2; BGE 131 II 81 Erw. 6.6; R. Herzog, Art. 6 EMRK und die kantonale Verwaltungsrechtspflege, Bern 1995, S. 369 f.).

4.1.3 Die Gemeindeautonomie schliesst die Auslegung und Anwendung des Gemeinderechts mit ein. Sie hat jedoch dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. Häuptli, in: A. Baumann u.a., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 13 N 23). Auch wenn die übergeordnete Behörde bei der Auslegung von kommunalem Recht sich in Berücksichtigung der Gemeindeautonomie bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen insofern Zurückhaltung aufzuerlegen hat, als dass sie vertretbare Entscheidungen der kommunalen Behörden zu akzeptieren hat (vgl. VGE 961/02 und 962/02 vom 21.5.2003 Erw. 9b/bb und cc), bedeutet dies mithin nicht, dass die Kommunalbehörde bei der Anwendung des vom kommunalen Gesetzgeber aufgestellten und vom Regierungsrat genehmigten Rechts frei ist. Sie ist ans kommunale Recht gebunden (Selbstbindung; VGE III 2014 116+129 vom 25.11.2014 Erw. 6.9; VGE III 2013 218 vom 24.9.2014 Erw. 2.2; vgl. auch VGE III 2015 235+240 vom 23.11.2016 Erw. 4.3.1 f.).

4.2.1 Art. 32 BauR regelt die Geschosshöhe. Die zulässige Geschosshöhe wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend (Abs. 1). Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung von Hauptbauten um mehr als 1.50 m, bis oberkant Geschossdecke gemessen über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen (Abs. 2).

Auf dem Baugrundstück sind ein sichtbares Untergeschoss und zwei Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse sind nicht zulässig (Art. 6 Abs. 1 SBV). Weitere Untergeschosse sind nur als unterirdische Bauten nach § 61 Abs. 2 PBG zulässig. Solche dürfen nicht in Erscheinung treten, ausser einer Zufahrt zu einer Sammelgarage (Art. 6 Abs. 2 SBV). § 61 Abs. 2 PBG definiert als unterirdische Bauten solche, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überragen.

4.2.2 Die ursprüngliche Planung (Plan-Nr. A098 Baueingabe 2. UG Garagengeschoss vom 20.9.2019) sah als Garagenzufahrt eine sich von der Fassade des 2. UG zur J. _____-strasse hin erweiternde ummauerte Öffnung von rund 16 m Breite strassenseitig vor; die Kante des Vordaches mass rund 14.5 m, die Breite der Garagenzufahrt fassadenseitig betrug rund 11.5 m. Im Westbereich dieser Zufahrt befand sich das Garagentor mit rund 6 m Breite, östlich davon, getrennt durch eine Mauer, der gegenüber der Fassade um rund 3 m zurückversetzte Eingang.

Mit Prüfbericht vom 6. November 2019 (S. 3 oben) verlangte die kommunale Abteilung Hochbau/Liegenschaften unter anderem unter Verweis auf Art. 6 SBV ei-

ne Reduktion der Breite der Garagenzufahrt. Diese soll vergleichbar mit dem Gebäude J. _____-strasse __ rechtwinklig auf die J. _____-strasse führen und eine Breite von 8 m nicht überschreiten.

Der (nicht als überarbeitet bzw. revidiert gekennzeichnete) Plan-Nr. A098 vom 10.12.2019 weist nunmehr eine eingewandete, rechtwinklig zur J. _____-strasse führende Garageneinfahrt von durchwegs 8 m auf. Die Breite des Garagentors wurde leicht reduziert; der Eingang östlich davon schliesst unmittelbar ans Garagentor an.

4.2.3 Der Gemeinderat hielt in der Baubewilligung fest (S. 2 Erw. 4), dass der Garageneinschnitt in seiner Breite identisch mit dem auf der Nachbarliegenschaft KTN __03 (J. _____-strasse __) ausgeführten und bewilligten Zugang ist. Im Sinne der Rechtsgleichheit und Gleichbehandlung entspreche das Bauvorhaben somit in diesem Punkte den geltenden Vorgaben.

Der Regierungsrat hat hierzu erwogen (angefochtener RRB Erw. 3.3), dem 2. UG komme nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Dass der Gemeinderat neben der Zufahrt in die Sammelgarage auch noch eine Eingangstüre zulasse, liege im Ermessen des Gemeinderates und entspreche offensichtlich dessen Praxis.

4.2.4 Die vorinstanzlichen Beurteilungen geben zu keinen Beanstandungen Anlass. Der Vergleich der Visualisierungen des Vorprojektes und der auf Verlangen der Gemeinde abgeänderten Garageneinfahrt (Anhang A zur Vernehmlassung der Beschwerdegegner) bestätigt den sich bereits aus den Planunterlagen ergebenden beurteilungsrelevanten Unterschied der beiden Projekte. Während die Zufahrt des ersten Projektes in ihrer Dimensionierung breitausladend und wuchtig daher kam mit einer klar strukturierten Trennung zwischen Garagenzufahrtsbereich und Hauseingang, nimmt sich die geänderte und bewilligte Variante, welche nur noch knapp ein Drittel der nördlichen Hausbreite umfasst, demgegenüber zurückhaltend, geradlinig und diskret aus. Sie ist, wie vom Gemeinderat verlangt, der Garageneinfahrt der Liegenschaft J. _____-strasse __ angeglichen. Dass der Garagenzufahrt ein Hauseingang angegliedert ist, ist nicht ohne weiteres erkennbar und ändert insbesondere nichts daran, dass der Fokus auf den Zugang zu einer Garage gerichtet bleibt. Abgesehen davon kommt es nicht selten vor, dass in Garagentore gleichzeitig Türen eingelassen sind. Es kann daher auch nicht gesagt werden, die geplante Garagenzufahrt lasse sich nicht mit dem Wortlaut von Art. 6 Abs. 2 SBV vereinbaren. Als Hauszugang steht optisch aus der Nordperspektive ohnehin der über Treppen führende Weg auf der Ostseite des Gebäudes im Vordergrund.

Im konkreten Fall kann auch nicht entscheidend sein, inwieweit betreffend die Zulässigkeit einer Eingangstüre eine kommunale Praxis besteht. Angesichts der konkreten Regelung der Zufahrt in den SBV und der bereits bestehenden vergleichbaren Garagenzufahrt im Gestaltungsplanbereich (mit insgesamt acht Liegenschaften) kann auch unter dem Gesichtspunkt der vorliegend nach Massgabe des Gestaltungsplanes samt SBV zu beurteilenden Einordnung jedenfalls nicht gesagt werden, die bewilligte Garagenzufahrt stehe im Widerspruch zu den gesetzlichen Vorgaben. Die Bewilligungsfähigkeit der Garageneinfahrt bedarf mithin keiner Anrufung des Gleichbehandlungsgrundsatzes oder eines Anspruchs auf Gleichbehandlung im Unrecht, zumal nichts darauf hindeutet, dass nicht auch die vergleichbare Garageneinfahrt der Nachbarliegenschaft im Einklang mit den baurechtlichen Bestimmungen und den SBV erteilt wurde.

4.2.5 Die Beschwerdeführer Ziff. 2 können mit ihren Vorbringen an dieser Beurteilung allein deswegen nichts ändern, weil sie sich in ihrer Beschwerde offensichtlich auf das ursprüngliche Projekt beziehen (vgl. Beschwerde S. 11 Rz. 31 mit Wiedergabe der Visualisierung des ersten Projekts). Die Unzulässigkeit dieser Variante hat die Gemeinde wie erwähnt bereits mit ihrer Vorprüfung festgestellt. Mit ihrer Replik bestreiten die Beschwerdeführer Ziff. 2 zu Unrecht die Unmöglichkeit eines Hauseinganges bei einer Garagenzufahrt im Sinne von Art. 6 Abs. 2 SBV (S. 2 f. Rz. 6). Indessen kann es, wie vorstehend bereits angesprochen, keinen entscheidenden Unterschied machen, ob sich beispielsweise ein Garagentor über die ganze Breite erstreckt (u.U. mit integrierter Türe) oder die Türe (diskret) getrennt vom Garagentor angebracht wird. Dass auch eine Garagenzufahrt (samt Tor) in gewisser Weise in Erscheinung tritt, ist im Übrigen zwangsläufig unvermeidbar, was auch aus der Formulierung von Art. 6 Abs. 2 SBV hervorgeht. Im Übrigen kann nicht bestritten werden, dass das 2. UG unter Terrain liegt. Dass aus der Nordperspektive neben EG und OG auch die beiden UG erkennbar sind und die Baute insofern als viergeschossig in Erscheinung tritt (vgl. Replik der Beschwerdeführer Ziff. 2 Rz. 9; Triplik der Beschwerdeführer Ziff. 2 Rz. 7), ändert nichts daran, dass die beiden UG nicht als Vollgeschosse zählen.

4.3.1 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung von Hauptbauten um mehr als 1.50 m, bis oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen (Art. 32 Abs. 2 BauR mit Illustrationen in Anhang 6a und 6b [mit uneinheitlicher Terminologie: "tiefer gelegene Terrain", sowie der erklärenden Ergänzung "Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend"]).

4.3.2 Die Südfassade des 1. UG ist nicht sichtbar und liegt vollständig sowohl unter dem gewachsenen wie dem gestalteten Terrain. Bei der "Ansicht von Norden" ist im Gegensatz zur "Ansicht von Süden" nur das gewachsene Terrain, nicht aber das gestaltete Terrain ausgewiesen (vgl. Plan-Nr. A102 Baueingabe Nord-Südfassade vom 10.12.2019). Indes ist erkennbar, dass die Nordfassade (nahezu) vollständig über Terrain zu liegen kommt (vgl. auch Anhang A [Visualisierung] zur Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 17.12.2020). Der "Ansicht von Westen" wie der "Ansicht von Osten" (Plan-Nr. A103 "Baueingabe Ost-Westfassade/Schnitt" vom 10.12.2019) lässt sich herausmessen, dass jeweils jedenfalls (mindestens) rund 2/3 um weniger als 1.50 m über das massgebliche Terrain hinausragen. Die Vorgaben gemäss Art. 32 Abs. 2 BauR, um nicht als Vollgeschoss zu gelten, werden vom 1. UG folglich deutlich gewahrt. Der regierungsrätliche Entscheid ist auch diesbezüglich zu bestätigen. Dass die westlich anschliessenden Stützmauern, welche den Vorgaben von Art. 10 Abs. 4 und 5 SBV (maximale Höhe von 2 m; Begrünung) entsprechen, nicht Teil der Fassade (abwicklung) bilden und die Fassade auch nicht zudecken, illustriert der Plan Nr. A099 (Baueingabe I. Untergeschoss vom 10.12.2019).

4.3.3 In diesem Zusammenhang drängen sich dennoch folgende Bemerkungen auf: Art. 58 Abs. 1 BauR verlangt ("ist ... mit folgenden Beilagen ... einzureichen"), dass das Baugesuch unter anderem Grundrisspläne im Massstab 1:100 aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projekts notwendigen Masse und Angaben (lit. c) sowie Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau (lit. d) enthält.

Den Nachweis, dass ein Untergeschoss im Sinne von Art. 32 Abs. 2 BauR nicht als Vollgeschoss gilt, hat die Bauherrschaft zu erbringen. Die aktenkundigen Planunterlagen enthalten hierzu weder die Darstellung der Fassadenabwicklung noch diesbezügliche metrische Angaben; vielmehr sind die Masse mühsam aus den Plänen herauszulesen. Hinzu kommt, dass es den Planunterlagen teils an einer vollständigen und insbesondere in sich konsistenten Beschriftung fehlt. Hierfür kann auf den Plan-Nr. A103 (Baueingabe Ost-Westfassade/Schnitt vom 10.12.2019) verwiesen werden (unterschiedliche/fehlende Beschriftungen von gestaltetem und gewachsenem Terrain). Dies ist angesichts der von der Baubewilligungsbehörde verlangten Überarbeitung (vgl. vorstehend Erw. 4.2.4; angefochtener RRB Ingress lit. A; Baubewilligung Ingress lit. D) im Nachgang zu den Einsprachen nicht ganz verständlich. Das empfehlenswerte Beharren auf vollständigen und korrekten Plänen im Baubewilligungsverfahren seitens der Baubewilligungsbehörden würde keinen überspitzten Formalismus darstellen,

sondern lässt sich mit den gesetzlichen Vorgaben rechtfertigen, kann allfälligen Rügen a priori ihre Grundlage nehmen und steht somit insbesondere im Zeichen der anzustrebenden beförderlichen Baubewilligung und -realisierung.

4.4 Unbehelflich ist (dennoch) die - weiter nicht substantiierte - Bestreitung des gewachsenen Terrains. Die Beschwerdegegner führen hierzu überzeugend aus (Vernehmlassung S. 9 Ziff. 2 mit Hinweis auf eine Fotoaufnahme [Anhang C]; vgl. [google.ch/maps](https://www.google.ch/maps)), dass bei der Neuerstellung der J. _____-strasse, d.h. im unteren Bereich der Bauparzelle eine heute noch ersichtliche Abgrabung erfolgt sei. Vom Bezug von Höhenaufnahmen und Plänen vom Gestaltungsplangebiet (vor und nach dem Jahr 2000), den die Beschwerdeführer Ziff. 2 beantragen (Replik vom 22.2.2021 S. 4 Rz. 16 f.; vgl. Triplik S. 3 Rz. 10), kann ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des Anspruches der Beschwerdeführer auf Beweisabnahme (in antizipierter Beweiswürdigung) verzichtet werden.

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 [vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil 1C_157/2016 vom 6.9.2016] Erw. 3.4.1 ff.).

Zum einen ist vorliegend eine Diskrepanz zwischen bestehendem und ursprünglichem Verlauf mit Ausnahme der erwähnten Abböschung als Folge des Baus der J. _____-strasse (vgl. Vernehmlassung des Gemeinderates im Verfahren III 2020 184 S. 7 Ziff. 4) nicht erkennbar. Von einer Terrainveränderung ist mit Ausnahme der Neuerstellung der J. _____-strasse (nach 2006, vgl. WebGIS, Geokategorie Luft- und Satellitenbilder, Zeitreise Luftbild 2006 und 2010) im fraglichen Bereich nichts bekannt; das Gegenteil wird auch von den Beschwerdeführern Ziff. 2 nicht substantiiert behauptet. Zum andern kann nicht gesagt werden, mit der Realisierung des Bauvorhabens ergebe sich ein baupolizeilich unhaltbares Resultat.

5.1.1 Nach Art. 5 SBV sind für die Baubereiche Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. In den Baubereichen G+H sind auch Terrassenbauten im Sinne des BauR zulässig. Gemäss Art. 38 BauR gelten Wohnbauten in Hanglagen als Terrassenhäuser und sind den Bestimmungen von Art. 39 BauR (mit Skizze in Anhang 12) unterstellt, wenn sie stufenartig in Hanglagen erstellt werden und mehr als zwei talwärts orientierte Stufen bzw. Geschosse aufweisen. Der horizontale

Versatz einer Stufe muss mindestens 3 m aufweisen. Terrassenbauten dürfen in der Zone W3 höchstens 5 Geschosse eingeschlossen einem reinen Garagengeschoss, in der Zone E2 und W2 höchstens 4 Geschosse eingeschlossen ein reines Garagengeschoss aufweisen (Art. 39 Abs. 2 lit. f BauR). Die massgebende Gebäudelänge liegt im Bereiche der längsten Baustufe, die horizontal von der Terrassenvorderkante bis zum Schnittpunkt mit dem ausgemittelten Terrain auf der Höhe der Oberkante des Fussbodens gemessen wird (Art. 39 Abs. 4 BauR). Die Höhenbegrenzungslinie ist der Höhenunterschied zwischen dem ausgemittelten Terrainverlauf und der Verbindungslinie der Oberkante der höchsten Bauteile an der Seitenfassade, die auf der Falllinie verläuft (Art. 39 Abs. 5 BauR). Das Gebäude darf die Höhenbegrenzungslinie von 8 m in der E2 und W2 und von 10 m in der W3 nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt auch für Gestaltungspläne (Art. 39 Abs. 6 BauR).

5.1.2 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; vgl. Art. 36 Abs. 2 BauR). Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG; vgl. Art. 36 Abs. 3 BauR). Es besteht keine kantonale Praxis, wonach lediglich bei einer Rückversetzung von mindestens 3 m von einem gestaffelten Baukörper gesprochen werden kann (vgl. EGV-SZ 2018 B 8.2; VGE III 2019 137 vom 23.1.2020 Erw. 5.4.1). Vielmehr wurde in einem Fall der Bau aufgrund der klaren Linien (der Rückversetzung des Geschosses um 1.35 m auf der gesamten Länge) als gestaffelt wahrgenommen. Dasselbe wurde in einem anderen Fall auf einer anderen Fassade bei einer Rückversetzung um 2.43 m angenommen. Des Weiteren wird nicht verlangt, dass den in der Höhe gestaffelten Baukörpern funktional zwingend eigenständige Bedeutung zukommen muss (vgl. VGE III 2014 183 vom 19.5.2015 Erw. 3.4, mit Hinweis auf Häuptli, a.a.O., § 49 N 35). In VGE III 2017 226 vom 30. Mai 2018 erkannte das Verwaltungsgericht eine Staffelung, obwohl diese "planerisch deutlicher hätte hervorgehoben werden können".

5.1.3 Die Fragen, ob eine Terrassenbaute oder eine gestaffelte Baute vorliegt, ist mithin für die Bemessung der Gebäudehöhe von Relevanz und damit auch für die Bemessung von - vor dem Verwaltungsgericht allerdings unbestrittenen - Grenz- und Gebäudeabständen (vgl. § 60 ff. PBG). Zudem wird gemäss Art. 7 Abs. 3 SBV i.V.m. Art. 7 Abs. 2 SBV im Baubereich H ein zusätzlicher Ausnützungsbonus gewährt, wenn kein Terrassenhaus gebaut wird.

5.2.1 Die Baubewilligungsbehörde hat bei der Beurteilung der Ausnützung (Baubewilligung S. 3) ausgeführt, trotz leichter Staffelung handle es sich deswe-

gen nicht um ein Terrassenhaus. Weil das Gebäude die Höhenbegrenzungslinie um 8 m überschreite, könne es sich nur schon aus diesem Grund nicht um ein Terrassenhaus handeln. Diesem letzten Argument als Umkehr- bzw. Zirkelschluss kann nicht gefolgt werden. Methodisch ist zunächst zu prüfen, ob es sich um ein Terrassenhaus handelt. Ist dies der Fall, ist die Gebäudehöhe gemäss den Vorgaben bei Terrassenbauten zu bemessen bzw. zu prüfen, ob die massgebende Höhenbegrenzungslinie eingehalten wird. Ist dies nicht der Fall, kann das Bauprojekt nicht bewilligt werden. Handelt es sich hingegen nicht um ein Terrassenhaus, stellt sich weiter die Frage, ob das Bauvorhaben als in der Höhe gestaffelte Baute zu qualifizieren ist oder nicht, und ist entsprechend die Einhaltung der gesetzlichen Maximalhöhe nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen zu prüfen.

5.2.2 Der Regierungsrat hat erwogen (angefochtener RRB Erw. 5.2), das geplante Einfamilienhaus weise vier (zumindest teilweise) abgestufte Geschosse auf, welche talwärts bzw. gegen Norden orientiert seien. Hingegen sei die Südseite einheitlich gestaltet und weise keine Stufen auf. Das erste und das zweite UG seien auch gegen Norden nicht auf ihrer ganzen Länge versetzt; zudem weise der horizontale Versatz zwischen dem 1. UG und dem Erdgeschoss nur zwei Meter auf und erfülle das für Terrassenhäuser erforderliche Mass von drei Metern nicht.

5.2.3 Nach allgemeinem Sprachgebrauch sind Terrassenhäuser Gebäude, bei denen, bedingt durch die Hangneigung, horizontale Gebäudeabschnitte stufenförmig so versetzt sind, dass die Dachfläche eines vorgelagerten Gebäudeteils gleichzeitig als Terrasse für das darüber liegende Geschoss fungiert. Entscheidend für das äussere Erscheinungsbild ist die Terrassierung/Abstufung: Diese muss als solche erkennbar sein. Das heisst nach der Zürcher Praxis, dass das Verhältnis zwischen (offener) Terrassenfläche zur Wohnfläche mindestens 1:3 betragen soll (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 1141). In diesem Sinne definiert auch § 17 der aargauischen Bauverordnung (SRAG 713.121) vom 25. Mai 2011 Terrassenhäuser als in der Höhe gestaffelte Gebäude mit Gebäudestufen, die der Hangneigung nach versetzt sind, wenn das Gefälle des massgebenden Terrains grösser ist als 10% und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt. Beim Terrassenhaus überlagern sich also die einzelnen Gebäudestufen; die Häuser sind nicht in der Vertikalen getrennt, sondern in der Horizontalen (vgl. Häuptli, a.a.O., § 49 N 30). Eine Definition von Terrassenhäuser enthält auch Art. 23 der Bauverordnung des Kantons Bern (BSG 721.1) vom 6. März 1985. Als Terrassenhäuser gelten demgemäss stufen-

artig an Hanglagen erstellte Bauten mit mehr als zwei talwärts orientierten Baustufen.

5.2.4 Im Lichte dieser Begriffsbestimmung(en) eines Terrassenhauses, welche weitestgehend mit derjenigen von Art. 38 f. BauR (im Verbund mit der Skizze in Anhang 12) korrespondiert, erweist sich die regierungsrätliche Beurteilung nicht als rechtsfehlerhaft. Wie sich aus den Plänen ergibt, ist das 1. UG gegenüber dem 2. UG um nur knapp einen Meter zurückversetzt und das EG gegenüber dem 1. UG um rund 2 m; allein das OG weist gegenüber dem EG eine Rückversetzung um rund 3 m auf. Eine solche Zurückversetzung ist aufgrund der dargelegten Definition eines Terrassenhauses grundsätzlich konstitutiv für die Beurteilung als Terrassenhaus und entspricht im konkreten Fall insbesondere auch der kommunalen Auffassung eines Terrassenhauses, wie die Illustration in Anhang 12 BauR unmissverständlich zum Ausdruck bringt.

Nachdem das Einfamilienhaus zu Recht nicht als Terrassenhaus qualifiziert wurde, kommt es mithin in den Genuss des zusätzlichen Ausnützungsbonus von 0.1 und greift die Höhenbegrenzungslinie von 8 m nicht.

5.3.1 Vertretbar ist auch die regierungsrätliche Qualifikation des Einfamilienhauses als gestaffelte Baute. Einerseits ist das OG gegenüber dem EG auf der Nordseite um rund 3 m zurückversetzt; zum andern ist das OG im nördlichen Bereich auch auf der Westseite gegenüber dem EG auf einer Länge von rund 6 m um rund 8 m zurückversetzt (wobei die Dachfläche des Wohnbereichs im EG auf einer Fläche von knapp 50 m² begrünt wird) (vgl. Pläne-Nr. A103 Baueingabe Ost-Westfassade/Schnitt, A100 Baueingabe Erdgeschoss und A101 Baueingabe Obergeschoss, alle vom 10.12.2019; sowie die Visualisierungen des Auflageprojektes, welchen diesbezüglich nach wie vor eine gewisse Aussagekraft zugebilligt werden kann, nachdem die von der Baubewilligungsbehörde verlangte Projektänderung namentlich die Garageneinfahrt im 2. UG betroffen hat). Die Vorinstanzen haben daher ihren Ermessensspielraum nicht überschritten und es kann ihnen beigeplant werden, dass das Obergeschoss als eigenständiger Baukörper in Erscheinung tritt.

5.3.2 Im Baubereich H beträgt die maximale Höhenbegrenzung oberkant Dachrand absolut 728.70 m.ü.M. (Art. 9 Abs. 8 SBV). Das Bauprojekt wahrt bzw. unterschreitet diese maximal zulässige Höhe mit 728.06 m.ü.M.

5.3.3 Zulässig ist eine Gebäudehöhe von 7.00 m, wobei für die Messweise auf das Baureglement verwiesen wird (Art. 9 Abs. 8 SBV). In der E2 werden für Wohnbauten in Hanglage (Hangneigung gemessen innerhalb der Gebäudegrundfläche in der Falllinie des Hanges) für die maximal zulässige Gebäude- und

Firsthöhe an der talseitigen Fassade Hangzuschläge gewährt (Art. 44 Abs. 4 BauR i.V.m. Art. 43 Abs. 4 BauR). Für die Seitenfassaden gilt der halbe Hangzuschlag. Für die hangseitigen Fassaden kann kein Hangzuschlag angerechnet werden (Art. 43 Abs. 5 BauR).

Für das Bauprojekt wurde ein Gefälle von 25.213% an der Westfassade und von 25.325% an der Ostfassade ermittelt. Der Hangzuschlag beträgt daher 1.50 m (Art. 43 Abs. 4 lit. c BauR). Die Gebäudehöhe beträgt an der Nordfassade für das Erdgeschoss 6.77 m und für das gestaffelte Obergeschoss 8.50 m. Die Gebäudehöhe an der Ostseite beträgt 6.95 m, an der Westfassade 6.74 m (jeweils oberkant Obergeschoss) und an der bergseitigen Südfassade 4.58 m. Die maximal zulässige Höhe von 7 m bzw. von 8.50 m (unter Einschluss des Hangzuschlags an der Nordseite) wird folglich allseitig gewahrt. Es spielt mithin keine Rolle, ob an den Seitenfassaden in der Zone E2 der halbe Hangzuschlag trotz Fehlens eines Verweises in Art. 44 BauR auf Art. 43 Abs. 5 BauR zur Anwendung kommt oder nicht.

Nachdem die planerisch ausgewiesenen Massangaben soweit ersichtlich von den Beschwerdeführern nicht in Frage gestellt werden und die Kritik an der Festlegung des massgebenden gewachsenen Terrains, wie dargelegt, unbegründet ist, sind die Baubewilligung sowie der angefochtene RRB auch in dieser Hinsicht zu bestätigen.

5.3.4 Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die in den Plänen ausgewiesenen Grenzabstände - soweit ersichtlich - zu Recht nicht bestritten werden und allseitig eingehalten werden, auf der Südseite unter baureglementskonformer Inanspruchnahme des Flächenausgleichs (Art. 34 Abs. 3 BauR).

6.1.1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 27 BauR). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Art. 28 Abs. 1 BauR). Nicht angerechnet werden unter anderem (Art. 28 Abs. 2 BauR):

- a) zur Wohnung gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen (...);

- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- g) Korridore sind nur auf eine Breite von 2 m anzurechnen, wenn die seitliche Fläche in Häusern mit mehr als 4 Wohnungen zum Abstellen von Kinderwagen, Velos und dgl. verwendet werden können;
- h) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit;
- i) offene ein- und vorspringende Balkone;
- j) Laubengänge, die auf der Längsseite offen sind;
- k) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind.

Art. 29 BauR definiert die anrechenbare Landfläche.

6.1.2 Im Gegensatz zum Verhältnis zwischen anrechenbarer Bruttogeschossfläche und anrechenbarer Landfläche (= Ausnützungsziffer) gibt es keine verbindliche Verhältniszahl für die Beziehung zwischen anrechenbarer und nicht anrechenbarer Bruttogeschossfläche bzw. maximaler Geschossfläche und Parzellengrösse (VGE III 2014 191 vom 28.1.2015 [betr. Feusisberg] Erw. 3.4 m.H.a. EGV-SZ 2008 B 8.9 [= VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 betr. Feusisberg] Erw. 3.2.1 in fine). Im konkreten Fall (zit. VGE III 2014 191) waren die anrechenbaren und nicht anrechenbaren Bruttogeschossflächen in etwa gleich gross. Unter Berücksichtigung des ausnützungsprivilegierten Dachgeschosses betrug der Anteil Kellerräume an der gesamten Fläche noch etwa 30%, was als "zweifelsohne ein erheblicher Anteil" qualifiziert wurde. Indes vermochte dieser Umstand keine Korrektur der nicht anrechenbaren Flächen zu begründen: Einerseits mangelt(e) es an einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage und andererseits wurde die zonengerechte Beschränkung des Bauvolumens durch die vorgesehene Baute nicht in Frage gestellt (Erw. 3.4).

In dieser Entscheidung (VGE III 2014 191) wurde im Weiteren erwogen (Erw. 3.4), was die einzelnen Kellerräume anbelange, seien bei der Prüfung der Verwendbarkeit als Wohn- und Arbeitsräume die wohngygienischen Bestimmungen beizuziehen, insbesondere Art. 12 Abs. 2 BauR, welcher eine minimale Fensterfläche verlange (mindestens ein Zehntel der Bodenfläche, wenigstens aber 0.8 m²). Es gelte indes zu beachten, dass bei bestimmten räumlichen Konstellationen auch fensterlose Räume zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu zählen seien, wenn sie objektivermassen dazu geeignet seien, unmittelbar dem Wohnen zu dienen. Konkret wurde ein "Kellerraum" in einem Untergeschoss (inkl. Pool) als anrechenbar qualifiziert: Die Lage des gegen den Hang hin situierten Raumes im Untergeschoss, insbesondere des

zum längeren Verweilens in Frage kommenden Nichtpoolbereichs, sprach grundsätzlich gegen eine Qualifizierung als anrechenbare Bruttogeschossfläche. Allerdings war der Kellerraum über eine Wendeltreppe von einem im Wohnbereich des Erdgeschosses befindlichen Büro her direkt erreichbar. Dieser Umstand machte den fraglichen Kellerraum zusammen mit einer geplanten Fensterfläche objektivermassen deshalb geeignet, um dem Wohnen zu dienen, auch wenn die wohnhygienischen Voraussetzungen betr. Fensterfläche - allerdings nur ganz knapp - nicht eingehalten wurden. Grundsätzlich kann also auch nicht die Bezeichnung der Räumlichkeiten in den Plänen massgebend sein, sondern ist vielmehr die zufolge der baulichen Ausgestaltung nach objektiven Kriterien mögliche Nutzbarkeit der Räume von Bedeutung (vgl. Felix Huber, Die Ausnützungsziffer, Zürich 1986, S. 68 unten).

Mit VGE III 2016 33 vom 26. Oktober 2016 bestätigte das Verwaltungsgericht unter anderem, dass es keine verbindliche Verhältniszahl für die Beziehung zwischen anrechenbarer und nichtanrechenbarer Bruttogeschossfläche gibt. Im konkreten Fall gelte es insbesondere auch mit zu berücksichtigen, dass die nicht anrechenbare Bruttogeschossfläche der traditionellen Bauweise entsprechend getrennt vom darüber liegenden Wohnraum im grösstenteils nicht sichtbaren Untergeschoss situiert werde. Ein Korrekturbedarf aufgrund eines zu grossen Bauvolumens dränge sich, sofern ein solcher unter dem Titel der Ausnützungsziffer überhaupt zulässig wäre, nicht auf. Nicht zu beanstanden sei des Weiteren die (sachgerechte) Lagerung von Weinen in einem nichtanrechenbaren Kellerraum (Erw. 2.5). Es darf auch nicht kategorisch verlangt werden, dass sich ein Stau- oder Abstellraum - was zwar normalerweise der Fall ist - im Keller- oder Dachgeschoss befinden muss. Es sind auch andere Überbauungsformen denkbar, bei denen nicht anrechenbarer, weil nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken verwendbarer oder hierzu unmittelbar dienender, Abstellraum auf der Wohngeschossebene platziert wird (VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 Erw. 4.2.2; vgl. VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 Erw. 3.2.2).

6.2 In der Zone E2 gilt eine AZ von 0.35 (Art. 44 Abs. 3 BauR). Hinzu kommt ein Ausnützungsbonus von 0.05 für alle Baubereiche des Gestaltungsplanes (Art. 7 Abs. 1 SBV) sowie der Bonus von 0.1 (vgl. vorstehend Erw. 5.2.4).

6.3 Unbestritten sind die anrechenbare und gemäss der Berechnung der Beschwerdegegner konsumierte anrechenbare Bruttogeschossfläche von 585 m² (vgl. Replik der Beschwerdeführer Ziff. 2 S. 5 Rz. 19).

6.4.1 Der Hauseingang im 2. UG ist gestützt auf Art. 28 Abs. 2 lit. f BauR (vgl. vorstehend Erw. 6.1.1) von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche auszuneh-

men (vgl. Vernehmlassung des Gemeinderates S. 7 Ziff. 5). Die Tiefgarage samt Keller (inkl. Weinkeller) im 2. UG weist keine Fenster auf und ist offensichtlich als Wohnraum untauglich. Nichts anderes gilt hinsichtlich der Keller- und Technikräume inklusive den Pooltechnikraum von 95.33 m² im 1. UG wie auch des Waschräume. Ihnen allen fehlen Fenster und somit eine natürliche Beleuchtung, so dass die Anforderungen an die Wohnhygiene zur Nutzung als Wohnraum nicht erfüllt sind. Betreffend den Pooltechnikraum machen die Beschwerdegegner zudem geltend, dieser weise eine Stehhöhe von nur 1.60 m auf (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegner S. 10 Ziff. 5). Dies lässt sich anhand der Planunterlagen zwar nicht verifizieren (der Plan-Nr. A103 Baueingabe Ost-Westfassade/Schnitt vom 10.12.2019 weist eine Höhe von 2.80 m wie für die anderen Räume im 2. UG und 1. UG aus), ändert aber nichts an der Beurteilung. Der Fitnessraum mit einer Bruttogeschossfläche von 26.35 m² wurde wie auch das Gästezimmer samt Bad/WC/Dusche und der Diele/Korridor der anrechenbaren Bruttogeschossfläche im 1. UG von insgesamt 119.00 m² soweit ersichtlich zugeschlagen. Die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses wie des Obergeschosses geben zu keinen Beanstandungen Anlass. Nachdem sich der Indoorpool im Erdgeschoss befindet, ist es unwahrscheinlich, dass ein Kellerraum im 1. UG oder sogar im 2. UG in eine Sauna umfunktioniert wird.

6.4.2 Den Beschwerdeführern ist zwar beizupflichten, dass ein Verhältnis von rund 3 (nicht anrechenbare Bruttogeschossfläche von rund 820 m²) zu 2 (anrechenbare Bruttogeschossfläche von 585 m²) als ungünstig erscheint. Indes besteht wie dargelegt weder eine verbindliche Verhältniszahl noch eine entsprechende diesbezügliche gesetzliche Grundlage. Vorliegend ist zudem zu berücksichtigen, dass es die Hanglage zwangsläufig mit sich bringt, dass die ganz oder teils unterirdischen und auch bei der Geschosszahl nicht anrechenbaren Geschosse keine oder nur eine reduzierte Möglichkeit für den Einbau von Räumlichkeiten bieten, welche die Anforderungen an die Wohnhygiene erfüllen, welche als Wohn- oder Arbeitsräume tauglich sind und welche entsprechend der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zuzuschlagen sind. Inwiefern das konkrete Bauprojekt ohne erhebliche bauliche und somit augenfällige Massnahmen eine rechtsmissbräuchliche Umnutzung von als nicht anrechenbarer Bruttogeschossfläche deklarierter Fläche zu anrechenbarer Bruttogeschossfläche ermöglichen könnte, ist nicht ersichtlich. Es drängen sich daher auch keine Auflagen zur Sicherstellung einer baubewilligungskonformen Nutzung der nicht anrechenbaren Räume und Flächen auf, was die Baubewilligungsbehörde indes nicht davon entbindet, bei der Bauabnahme die plan- und funktionsgerechte Ausführung der jeweiligen Räumlichkeiten zu

kontrollieren. Hinzu kommt, dass das geplante Einfamilienhaus mit einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 585 m² für den (geplanten) Fünfpersonenhaushalt (vgl. Baubewilligung S. 3 oben) bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 49 m² pro Person im Kanton Schwyz (Stand 2018, vgl. Bundesamt für Statistik, Kennzahlen Regionalporträts 2020: Kantone, Stand 9.7.2020, S. 50 [S. 80: nationaler Durchschnitt: 46 m² pro Person]) dem obersten Segment zuzuschlagen ist. Damit einher geht regelmässig auch ein erhöhter, überdurchschnittlicher Bedarf an Abstell- und Lagerflächen wie auch an Einstellplätzen für Fahrzeuge. Das konkrete Bauvorhaben erfüllt jedenfalls die vom Gesetz und den SBV für die Hanglage vorgesehenen Bauvorschriften. Um allein gestützt auf eine ungünstige Verhältniszahl die Baubewilligung zu verweigern, besteht keine Handhabe und bedeutete insoweit vielmehr eine gesetzes- bzw. verfassungswidrige Beschneidung der Eigentumsfreiheit der Bauherrschaft.

6.5.1 Soweit von den Beschwerdeführern das Erscheinungsbild bzw. die Einordnung des Einfamilienhauses thematisiert wird/wurde, hat die kommunale Abteilung Hochbau/Liegenschaften bereits mit dem Prüfbericht vom 6. November 2019 - abgesehen von der Kritik an der zunächst überdimensionierten Garagenzufahrt - auf einzelne Problemkreise hingewiesen. Dies betraf unter anderem das Fehlen eines Umgebungsplans sowie die Stützmauern, auf welche aus Gründen der Einordnung zu verzichten sei oder die nach den Vorgaben zur Gliederung und Begrünung gemäss Art. 10 SBV zu gestalten seien. In der Baubewilligung hat sich der Gemeinderat zum "Erscheinungsbild" - namentlich im Lichte der Rügen zur Geschossigkeit - noch kurz geäussert (Baubewilligung S. 3) und die Einsprachen diesbezüglich zu Recht als unbegründet beurteilt.

6.5.2 Art. 10 SBV macht Vorgaben zur Umgebung/Terraingestaltung. Stützmauern sind durch Gliederung und ausreichende Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (Abs. 3 zweiter Satz). Sie dürfen in ihrer sichtbaren Höhe nicht grösser als 2.0 m sein (Abs. 4). Die Frontseiten der Stützmauern sind mit Kletter- und Hängepflanzen zu begrünen, oder mit einer vorgesetzten Bepflanzung abzudecken. Die Bepflanzung soll mindestens 30% der sichtbaren Mauerfläche bedecken (Abs. 5 erster und zweiter Satz).

6.5.3 Diese einlässlichen Ausführungen zu Stützmauern in den SBV indizieren, dass an der den Gestaltungsperimeter prägenden Hanglage Stützmauern für die Überbauung erforderlich werden können und somit auch unter dem Aspekt der Einordnung in Kauf zu nehmen sind. Mit den Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass allfällige negative Auswirkungen von Stützmauern auf das Erscheinungsbild neutralisiert oder eliminiert werden

können (und müssen). Die geplanten beiden Stützmauern wahren eine Höhe von 2 m (vgl. vorstehend Erw. 1). Vorgesehen ist auch, anders als beim ersten Projekt, die SBV-konforme Bepflanzung der Stützmauern (vgl. Plan-Nr. A102 Baueingabe Nord-Südfassade vom 10.12.2019 sowie alter Plan vom 20.9.2019; Plan-Nr. A104 Umgebungsgestaltung/Dachaufsicht vom 10.12.2019). Mithin ist die Baubewilligung auch in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

7. Nicht zu beanstanden ist die regierungsrätliche Regelung der Verfahrenskosten und der Parteientschädigung. Gemessen am Antrag auf Verweigerung der Baubewilligung handelt es sich bei der zu Recht als auflageweise korrigierbar beurteilten regelwidrigen Ausrichtung eines Oblichtes um ein teilweises Obsiegen, welches zu geringfügig ist, um eine Auswirkung auf die Verlegung der Verfahrenskosten zu haben. Ein im Vergleich zu den Anträgen geringfügiges Teilobsiegen rechtfertigt auch keine Zusprechung einer Parteientschädigung (VGE III 2019 41 vom 25.7.2019 Erw. 4.1; VGE II 2013 107 vom 20.12.2013 Erw. 6; VGE II 2011 108 vom 6.3.2012 Erw. 6.2; VGE 625/98 vom 31.3.1999 Erw. 6 i.f.).

8. Die Beschwerden sind somit abzuweisen und der angefochtene RRB Nr. 709/2020 vom 22. September 2020 ist zu bestätigen.

9.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten der vereinigten verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von je Fr. 2'500.-- einerseits dem Beschwerdeführer Ziff. 1 und andererseits den Beschwerdeführern Ziff. 2 - diesen unter solidarischer Haftbarkeit - aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

9.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben der Beschwerdeführer Ziff. 1 sowie die Beschwerdeführer Ziff. 2 - diese unter solidarischer Haftbarkeit - den beanwalteten Beschwerdegegnern sowie dem beanwalteten Gemeinderat je eine Parteientschädigung zu entrichten.

Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte, 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 in beiden Fällen auf je Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), d.h. jeweils insgesamt Fr. 2'000.--, festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerden werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von je Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer Ziff. 1 (Verfahren III 2020 183) und den Beschwerdeführern Ziff. 2 (Verfahren III 2020 184; unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt. Sie haben am 5. November 2020 bzw. 9. November 2020 jeweils einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beschwerdeführer Ziff. 2 (diese unter solidarischer Haftbarkeit) haben den beanwalteten Beschwerdegegnern und dem beanwalteten Gemeinderat eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers Ziff. 1 (2/R; unter Beilage der Triplik der Beschwerdeführer Ziff. 2 vom 6.4.2021)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziff. 2 (2/R; unter Beilage der Triplik des Beschwerdeführers Ziff. 1 vom 6.4.2021)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R; unter Beilage der Tripliken des Beschwerdeführers Ziff. 1 sowie der Beschwerdeführer Ziff. 2, je vom 6.4.2021)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Feusisberg (2/R; unter Beilage der Tripliken des Beschwerdeführers Ziff. 1 sowie der Beschwerdeführer Ziff. 2, je vom 6.4.2021)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Tripliken des Beschwerdeführers Ziff. 1 sowie der Beschwerdeführer Ziff. 2, je vom 6.4.2021)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Tripliken des Beschwerdeführers Ziff. 1 sowie der Beschwerdeführer Ziff. 2, je vom 6.4.2021).

Schwyz, 13. April 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: 27. April 2021