

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 107

Entscheid vom 30. September 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt B._____,

gegen

1. **Gemeinderat Arth**, Rathausplatz 6, Postfach 263, 6415 Arth,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **C._____ AG,**
Beschwerdegegnerin,
5. **D._____ Stiftung,**
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Lagerplatz)

Sachverhalt:

A. Das Grundstück KTN 001._____, Goldau (15'309 m²), befindet sich im Alleineigentum der D._____ Stiftung. Der nördliche Bereich (4'387 m²) entlang des E._____wegs befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone mit vier Geschossen (WG4), der südliche Teil entlang der F._____strasse sowie ein Teil im mittleren Bereich (insgesamt 4'387 m²) befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone mit drei Geschossen (WG3). Der östliche Bereich entlang der dort von Südwest nach Nordost verlaufenden F._____strasse ist Wald.

Die G._____ AG nutzt einen Teil des Grundstückes KTN 001._____ als Lagerplatz für Baumaterial (Container, Anhänger, Eisenträger usw.). Der andere Teil des Grundstücks wird von der C._____ AG als Umschlag- und Lagerplatz (Mulden, Baumaterial, Container etc.) genutzt.

Das im Jahr 2015 auf Aufforderung des Bausekretariats Arth von der C._____ AG (nachstehend: Bauherrschaft) eingereichte nachträgliche Baugesuch für einen Lagerplatz wurde vom Gemeinderat Arth mit Beschluss (GRB) vom 6. Juli 2015 abgewiesen. Die Bauherrschaft wurde verpflichtet, den Lagerplatz innert sechs Monaten seit Rechtskraft des Beschlusses zu räumen und den Platz seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen (reiner Kiesplatz ohne Lagerhaltung). Für den Fall der Zuwiderhandlung wurde eine Verzeigung gemäss Art. 292 StGB, Ordnungsbusse sowie Ersatzvornahme auf Kosten der Bauherrschaft angedroht. Dieser Beschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Ebenso verweigerte der Gemeinderat mit GRB vom 27. Oktober 2015 das nachträgliche Baugesuch der G._____ AG für die Errichtung des Lagerplatzes. Die von der G._____ AG hiergegen erhobene Verwaltungsbeschwerde wurde vom Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 860 vom 18. Oktober 2016 abgewiesen. Die G._____ AG zog diesen Beschluss ans Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz weiter, welches das Verfahren mit VGE III 2016 206 vom 17. März 2017 infolge Rückzugs der Beschwerde als gegenstandslos am Protokoll abschreiben konnte.

B. Ende 2015 reichte die Bauherrschaft ein neues Baugesuch für einen Lagerplatz auf dem Grundstück KTN 001._____ ein. Am 12. Januar 2016 sistierte die kommunale Baukommission das Verfahren, um die Rechtskraft des Entscheides im Verfahren der G._____ AG abzuwarten. Mit GRB vom 1. Februar 2016 verzichtete der Gemeinderat auf die Umsetzung der Strafmassnahmen und sistierte das Verfahren.

C. Am 7. April 2017 ersuchten H._____ und I._____ den Gemeinderat um den Erlass eines sofortigen Bau- und Nutzungsstopps für die Lagerplätze der G._____ AG und der Bauherrschaft. Mit GRB vom 8. Mai 2017 wies der Gemeinderat dieses Gesuch ab. Der Regierungsrat hiess die von H._____ und I._____ hiergegen erhobene Verwaltungsbeschwerde mit RRB Nr. 829/2017 vom 31. Oktober 2017 teilweise gut und verpflichtete den Gemeinderat, die gegenüber der G._____ AG und der Bauherrschaft angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen durchzusetzen (Disp.-Ziff. 1). Auf Beschwerden der G._____ AG und der Bauherrschaft hin hob das Verwaltungsgericht diese Verpflichtung mit VGE III 2017 219+220 vom 23. Februar 2018 wieder auf. Dieser Entscheid blieb unangefochten.

D. Am 6. Februar 2018 reichte die Bauherrschaft wiederum ein neues Baugesuch für den Betrieb des Lagerplatzes ein, das im Amtsblatt Nr. 9 vom 2. März 2018 (S. 503) publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Hiergegen erhob die am 16. September 2016 im Handelsregister eingetragene A._____ AG (deren einzige Verwaltungsräte H._____ als Präsident und I._____ als Mitglied, je mit Einzelunterschrift, sind) öffentlich-rechtliche Einsprache. Mit GRB vom 25. Juni 2018 erteilte der Gemeinderat gestützt auf den Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 3. Mai 2018 die Baubewilligung für die Erstellung eines Lagerplatzes unter Auflagen.

Gegen diesen GRB vom 25. Juni 2018 erhob die A._____ AG Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat. Dieser hiess die Beschwerde gut und hob den angefochtenen GRB sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 3. Mai 2018 mit RRB Nr. 50/2019 vom 22. Januar 2019 auf infolge der "Verletzung der elementaren Ausstandsregeln" (Erw. 1.4: über das Ausstandsgesuch gegen den Gemeinderat C. war implizit unter Mitwirkung des vom Ausstandsgesuchs betroffenen Gemeinderates entschieden worden war).

Zudem monierte der Regierungsrat einerseits das Fehlen eines Lärmschutznachweises bzw. Lärmgutachtens. Er erinnerte daran, dass bei der Lärmbeurteilung auch die Transporte anderer Gewerbebetriebe - konkret genannt wurde der Umschlag- und Lagerplatz der G._____ AG - mitzuberücksichtigen seien (Erw. 3.7). Das AFU habe zunächst die Ergänzung des Baugesuchs um eine Lärmprognose als unabdingbar für die Erteilung einer Baubewilligung erachtet, nach einem Telefonat mit der Bauherrschaft aber ohne der Beschwerdeführerin das rechtliche Gehör und ohne den Inhalt des Telefonats bekannt zu machen, hiervon abgesehen (Erw. 3.5). Zum andern habe sich die Baubewilligungsbehörde auch nicht mit der Rüge der mangelnden Erschliessung und Notwendigkeit einer Einfahrtsbewilligung des Strassenträgers in den E._____weg auseinan-

dergesehen (Erw. 4.1 ff.). Schliesslich seien der Einsprecherin auch widerrechtlich Kosten für das Einspracheverfahren auferlegt worden (Erw. 5). Dieser Beschwerdeentscheid wurde nicht angefochten.

E. Am 12. August 2019 reichte die Bauherrschaft dem Gemeinderat ein Lärmgutachten der J. _____ AG vom 31. Juli 2019 (rev. am 9.8.2019) ein.

F. Mit Schreiben vom 10. Februar 2020 an den Rechts- und Beschwerdedienst rügte die A. _____ AG, dass für den Lagerplatz seit Jahren keine rechtsverbindliche Bewilligung vorliege und seit dem RRB Nr. 50/2019 auch bereits wieder über ein Jahr verstrichen sei. Es liege auch eine Ungleichbehandlung vor, weil das Baugesuch einer anderen Unternehmung innerhalb dreier Monate (inklusive Revision der Bewilligungsunterlagen und Behandlung einer Baueinsprache) bewilligt worden sei. Das Schreiben mündete in acht Fragen und die Folgerung, es sei klar, dass der Gemeinderat Arth auf Verzögerung setze und damit Amtsmissbrauch betreibe.

Dieses Schreiben wurde vom Regierungsrat als Aufsichtsbeschwerde entgegengenommen. Mit RRB Nr. 346/2020 vom 12. Mai 2020 leistete der Regierungsrat der Aufsichtsbeschwerde teilweise Folge. Seine Abklärungen ergaben, dass die kommunale Baubewilligungsbehörde das Lärmgutachten vom 31. Juli 2019 noch nicht an die Baugesuchszentrale weitergeleitet hatte, obschon sie dazu verpflichtet gewesen wäre. Sachliche Gründe für eine solche Verzögerung lägen nicht vor (Erw. 3.5). Die Baubewilligungsbehörde wurde aufsichtsrechtlich angewiesen, "die betreffende Nutzung des Grundstücks KTN 002. _____ als Umschlag- und Lagerplatz durch die Aufsichtsbeschwerdegegnerin Ziff. 2 [d.h. die Bauherrschaft] nunmehr umgehend (nachträglich) zu legalisieren oder zu unterbinden" (Erw. 3.6).

G. Mit Gesamtentscheid vom 8. September 2020 erteilte das ARE der Bauherrschaft die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprache wurde aus kantonalen Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2). Mit GRB vom 23. November 2020 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen (Disp.-Ziff. 1). Der Gesamtentscheid des ARE vom 8. September 2020 wurde zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt (Disp.-Ziff. 2). Die Einsprache der A. _____ AG wurde abgelehnt, soweit darauf eingetreten wurde.

H. Gegen den GRB vom 23. November 2020 liess die A. _____ AG mit Eingabe vom 16. Dezember 2020 beim Regierungsrat Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und der Baubewilligungsentscheid Nr. 2018-0022 des Gemeinderates Arth vom 23. November 2020 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 8. September 2020 aufzuheben.
2. Die Baubewilligung sei zu verweigern.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

I. Mit RRB Nr. 342/2021 vom 18. Mai 2021 wies der Regierungsrat die Beschwerde im Sinne der Erwägungen ab (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 1'500.-- wurden der Beschwerdeführerin auferlegt (Disp.-Ziff. 2). Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen (Disp.-Ziff. 3).

J. Gegen diesen RRB Nr. 342/2021 (Versand am 25.5.2021) lässt die A._____ AG mit Eingabe vom 15. Juni 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und der Beschluss Nr. 342/2021 des Regierungsrats vom 18. Mai 2021 sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung sei zu verweigern.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin vor allen Instanzen.

K. Das ARE teilt mit Schreiben vom 24. Juni 2021 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 2. Juli 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Den inhaltlich gleichen Antrag stellt der Gemeinderat am 20. Juli 2021. Die Beschwerdegegnerin (Bauherrschaft) beantragt mit Schreiben vom 21. Juli 2021 die Beschwerdeabweisung.

L. Mit Replik vom 3. August 2021 hält die Beschwerdeführerin an ihren mit der Beschwerde gestellten Anträgen fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Mit Verfügung vom 16. Juni 2021 wurde den Verfahrensbeteiligten Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung bis spätestens 8. Juli 2021 angesetzt. Mit Schreiben vom 8. Juli 2021, das am 9. Juli 2021 der Schweizerischen Post übergeben wurde, ersuchte die Beschwerdegegnerin um Fristerstreckung. Mit gerichtlichem Schreiben vom 12. Juli 2021 wurde die Beschwerdegegnerin über die Fristversäumnis informiert, ihr aber gleichzeitig freigestellt, innert anbegehrter Fristerstreckung (23.7.2021) eine Vernehmlassung einzureichen. Hiervon machte

die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 21. Juli 2021 (Postaufgabe gleichentags) Gebrauch.

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) und kann die verspätete Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin insofern gleichwohl Berücksichtigung finden.

2.1.1 Das ARE bzw. das kantonale Amt für Umweltschutz (AFU) beantragten mit dem Gesamtentscheid vom 8. September 2020 in lärmschutzrechtlicher Hinsicht die Bewilligung des Baugesuchs mit Auflagen. Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 dürften die Lärmimmissionen einer neuen ortsfesten Anlage die Planungswerte (PW) an den nächstgelegenen lärmempfindlichen Räumen nicht überschreiten. Gemäss dem aktuellsten Lärmschutznachweis der J. _____ AG vom 27. August 2019 (B2020-0799) könnten diese Anforderungen eingehalten werden. Als Auflage wurde ein Betrieb des Lagerplatzes ausschliesslich an Werktagen von 07.00 bis 12.00 Uhr sowie von 13.00 bis 17.30 Uhr verlangt, wobei Ausnahmen für spezielle Situationen wie z.B. Unwetter erlaubt und stets begründet werden könnten. Abrollcontainer seien ausschliesslich und möglichst weit entfernt von den Wohngebäuden im nördlichen Teil des Lagerplatzes abzustellen. Es seien alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, um Lärm möglichst zu vermeiden (z.B. lärmarme Arbeitsweise; Reduktion der Fallhöhe); Mitarbeiter seien entsprechend zu instruieren. Unnötige Motorenleerläufe seien zu unterlassen.

Festzuhalten ist, dass bei den Planunterlagen (Gesamtentscheid S. 1 Ziff. 2) nur eine "Lärmbeurteilung der J. _____ AG, dat. 09.08.2019" erwähnt wird, aber weder eine solche vom 27. August 2019 noch eine solche vom 31. Juli 2019.

2.1.2 Der Gemeinderat führte im mitangefochtenen Baubewilligungsbeschluss vom 23. November 2020 zunächst aus, dass für Gemeinderat C. kein Ausstandsgrund bestehe, fasste seinen Beschluss indessen dennoch unter dem Ausstand von Gemeinderat C. (GRB S. 3). Der Gemeinderat bejahte die Zonen-

konformität des Bauvorhabens (GRB S. 4 oben). Was den Lärmschutz anbelangt, folgte der Gemeinderat unter Bezugnahme auf das Lärmgutachten der J._____ AG vom 31. Juli 2019, revidiert am 9. August 2019, der Beurteilung des ARE/AFU im Gesamtentscheid vom 8. September 2020 (GRB S. 4).

Zur Erschliessung legte der Gemeinderat dar, dass der Beschwerdegegnerin am 16. Juli 2012 ein provisorischer Lagerplatz für Baumaterialien für ein Jahr bewilligt worden sei. Seither sei die Bewilligung verlängert und der Lagerplatz einmalig flächenmässig nordseitig erweitert worden. Infolge einer Umsatzsteigerung insbesondere auch im Bereich Spezialtiefbau sei Ende 2015 ein ordentliches Baugesuch für den ursprünglich provisorischen Lagerplatz erforderlich geworden. Entsprechend dieser Umsatzsteigerung im Tiefbau werde auch die Einfahrt verkehrsmässig vermehrt genutzt. Die heute bereits bestehende Einfahrt befinde sich an einer gut überschaubaren Stelle mit einem Grünstreifen von 4 m zwischen Lagerplatz und dem vorhandenen Trottoir. Der Ausfahrtradius betrage rund 6 m; die Grundstückzufahrt sei 6.50 m breit. Die Vorgaben der VSS-Norm 640 050 würden eingehalten. Da es sich um eine nachträgliche Baubewilligung handle, liessen sich im Übrigen auch die Auswirkungen des Umschlag- und Lagerplatzes auf den Gemeingebrauch konkret überprüfen, wobei eine übermässige Beeinträchtigung ausgeschlossen werden könne. Die Einfahrt sei also verkehrssicher; erhebliche Beeinträchtigungen auf den Gemeingebrauch könnten ausgeschlossen werden. Die Einfahrtsbewilligung könne erteilt werden (GRB S. 4 f.).

2.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid unter anderem (Erw. 3.4), zutreffend sei, dass es zwei verschiedene revidierte Fassungen des Lärmschutzgutachtens der J._____ AG gebe, nämlich dasjenige betreffend die Anlage der Beschwerdegegnerin vom 9. August 2019 und dasjenige betreffend die Anlage der G._____ AG vom 27. August 2019. Den Ausführungen des AFU und der Beschwerdegegnerin zufolge sei das Lärmgutachten dem ARE zur Vorabklärung eingereicht worden. Das AFU habe verschiedene Punkte bemängelt und es zur Korrektur zurückgewiesen. Die J._____ AG habe das Lärmgutachten am 27. August 2019 angepasst. Es sei nicht deshalb revidiert worden, weil die Messwerte zu hoch gewesen seien. Dass sich das revidierte Gutachten lediglich im Baugesuch der G._____ AG befinde, sei insoweit nebensächlich, weil sich das Lärmgutachten auf beide Lagerplätze auf KTN 001._____ beziehe. Die Beschwerdeführerin habe überdies Kenntnis von beiden Versionen des Lärmgutachtens und sich auch zu beiden Versionen äussern können. Das AFU habe das (revidierte) Lärmgutachten eingehend geprüft und für richtig befunden. In beiden Berechnungen seien die Planungswerte

eingehalten; dass dies "knapp" der Fall sei, bedeute nicht, dass die Beurteilung fehlerhaft oder nicht schlüssig sei.

Weiter bejahte der Regierungsrat die Verkehrssicherheit der Zufahrt vom E._____weg und in diesen. Die Ein- und Ausfahrtsradien seien mit 6 m gemäss dem Baugesuchplan eingehalten (Erw. 4.4). Die Knotensichtweiten seien zwar auf dem Baueingabeplan vom 30. Januar 2018 nicht eingetragen; es sei jedoch möglich, sie aus dem Plan zu messen. Es sei leicht erkennbar, dass die erforderlichen Knotensichtweiten von 3 m ab dem hinteren Teil des Trottoirs gemäss der VSS-Norm 40 273a eingehalten seien. Bei einer Beobachtungsdistanz von 3 m ab dem hinteren Teil des Trottoirs betrage die Knotensichtweite in beide Richtungen mehr als 50 m (Erw. 4.5). Die Rüge der Unterschreitung des Waldabstandes sei unbegründet (Erw. 5).

3.1.1 Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe keine Abklärungen betreffend die gerügte Verkehrssicherheit getätigt, obwohl das Verkehrsaufkommen auf dem E._____weg sehr hoch sei. Angesichts des zusätzlichen massiven Verkehrs mit schweren Lastwagen werde das Gefahrenpotential massiv erhöht. Auf diese Vorbringen sei der Regierungsrat mit keinem Wort eingegangen. Es sei sicher unerlässlich, dass er zu den zentralen Punkten wie Verkehrssicherheit und Erschliessung Stellung nehme. Insoweit sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin krass verletzt worden (Beschwerde S. 3 Ziff. 2 f.). Sollte das Verwaltungsgericht diese Gehörsverletzung heilen, sei der grobe Verfahrensfehler zumindest bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen (Beschwerde S. 4 Ziff. 5). Unter Verweis auf den Entscheid VGE III 2016 184 vom 19. März 2017 (Erw. 4.2.2) führt die Beschwerdeführerin weiter aus, bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit geplanter Bauten und Anlagen, die über die K._____strasse und den E._____weg erschlossen würden, müsse auch die hinreichende Erschliessung und damit gleichzeitig die Verkehrssicherheit geprüft werden (Beschwerde S. 5 f. Ziff. II.1 ff.).

3.1.2 Das Sicherheitsdepartement vertritt vernehmlassend die Auffassung, der angefochtene Entscheid äussere sich in Erw. 4.1 ff. eingehend zu den Fragen der Erschliessung, der Einfahrtsbewilligung sowie zur Verkehrssicherheit bzw. zu den Knotensichtweiten und den Einfahrtsradien. Die Verkehrssicherheit auf dem E._____weg sei ein vergleichsweise untergeordneter Punkt der Verwaltungsbeschwerde gewesen. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin sei nicht verletzt worden (S. 1 f. Ziff. 1). Im Übrigen überzeuge die Argumentation der Beschwerdeführerin auch sonst nicht. Der fragliche Umschlag- und Lagerplatz sei offensichtlich hinreichend erschlossen. Er bestehe bereits seit mehreren Jahren. Die Erschliessungssituation habe auch noch nie zu Problemen geführt. Die

F._____strasse sei für den Verkehr gesperrt. Auch der Hinweis auf VGE III 2016 186 vom 19. März 2017 sei in diesem Zusammenhang unbehelflich. Das Verwaltungsgericht habe in diesem Entscheid festgehalten, dass die bestehenden, rechtskräftig bewilligten Bauten und Anlagen am E._____weg rechtsgenügend erschlossen seien und die Verkehrssicherheit gewährleistet sei. Bei den noch zu bewilligenden Bauten und Anlagen werde die Erschliessung und die Verkehrssicherheit im Einzelfall geprüft (S. 2 Ziff. 2). Lediglich deshalb, weil die Strasse in Zukunft möglicherweise von zahlreichen Fahrzeugen befahren werde, bedeute dies nicht, dass die Verkehrssicherheit gefährdet werde. Hieraus eine unzureichende Erschliessung des Areals zu konstruieren, sei unter den gegebenen Umständen geradezu abwegig (S. 2 Ziff. 3).

3.1.3 Der Gemeinderat kann vernehmlassend ebenfalls keine Verletzung des rechtlichen Gehörs erkennen. Der Regierungsrat habe sich bereits im Entscheid Nr. 50/2019 (Erw. 4) mit den Thematiken der Verkehrssicherheit sowie der Erschliessung befasst. Dabei habe der Regierungsrat festgehalten, von der Gemeinde sei zu prüfen, ob aufgrund einer Mehrbelastung allenfalls eine (neue) Einfahrtsbewilligung erforderlich sei. Diesem Auftrag sei die Gemeinde im Baubewilligungsentscheid nachgekommen. Die Einfahrtsbewilligung sei unter Berücksichtigung der konkreten Umstände erteilt worden. Im angefochtenen Beschluss habe sich der Regierungsrat erneut mit der Verkehrssicherheit auseinandergesetzt und abschliessend festgehalten, dass die Einfahrtsbewilligung zu Recht erteilt worden sei (S. 2 f. Ziff. 1).

3.2.1 Das Sicherheitsdepartement bezieht sich vernehmlassend auf einen VGE III 2016 186 vom 19. März 2017; damit dürfte indessen der Entscheid VGE III 2016 184 vom 29. März 2017 angesprochen werden. Dieser Entscheid betraf eine Verkehrsordnung (Verbot für Motorwagen und Motorräder auf dem östlichen Bereich der F._____strasse), welche zu einer Verlagerung des Verkehrs (namentlich auch zur Hochschule L._____ sowie zum Berufsbildungszentrum M._____) über die K._____strasse und den E._____weg als Groberschliessungsstrasse zu Gunsten einer Verkehrsreduktion auf der F._____strasse als Feinerschliessungsstrasse führte. Unter anderem erwog das Verwaltungsgericht zur Frage der Erschliessung Folgendes:

4.2.1 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG; vgl. § 53 PBG). Art. 19 RPG und § 37 PBG definieren den Begriff der Erschliessung. Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benutzer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG). Die Zufahrt muss also die Verkehrssicherheit der Benutzer gewährleisten und überdies

den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie der haushälterischen Bodennutzung) genügen. Dient eine Zufahrt der Erschliessung einer ganzen Zone, so muss sie sämtlichen Verkehr dieser Zone aufnehmen können (Bundesgerichtsurteil 1C_273/2014 vom 13.11.2014 [i.S. A. c. Gemeinderat Feusisberg] Erw. 4.3.2). In zeitlicher Hinsicht ist von Bundesrechts wegen erforderlich, dass das Bauvorhaben spätestens im Zeitpunkt der Realisierung über die für den ordnungsgemässen Betrieb erforderliche strassenmässige Erschliessung verfügt (BGE 127 I 103 Erw. 7d). Wenn eine Baubewilligung mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, so ist dies in dieser Hinsicht ausreichend (Bundesgerichtsurteil 1C_271/2011 vom 27.9.2011 Erw. 2.4).

4.2.2 Soweit im durch die K._____strasse und den E._____weg erschlossenen Gebiet rechtskräftig bewilligte Bauten und Anlagen bereits bestehen, ist mithin auch deren rechtsgenügeliche (Grob-)Erschliessung und somit auch die Verkehrs-sicherheit gewährleistet. Soweit weitere Bauten und Anlagen in Planung sind, wird bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit auch die hinreichende (Grob-)Erschliessung und damit gleichzeitig die Verkehrssicherheit geprüft werden. Dies beinhaltet auch die Prüfung der Abmessungen von Fahrbahnbreite und Trottoirs.

Der Regierungsrat weist im angefochtenen Beschluss (Erw. 5.4) konkret darauf hin, dass Parkieranlagen entlang des E._____wegs Gegenstand mehrerer (nachträglicher) Baubewilligungs- und bzw. Beschwerdeverfahren bilden und deren Bewilligungsfähigkeit auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit geprüft werde. Der Rechtsschutz der betroffenen (und entsprechend beschwerdebefugten) Personen bleibt mithin gewahrt. Im Übrigen spricht der Gemeinderat in der Nebenbestimmung von einer "Verbesserung" der Verkehrssicherheit, was zusätzlich garantiert, dass die unter dem Blickwinkel der hinreichenden (Grob-)Erschliessung erforderliche Verkehrssicherheit auch erreicht und/oder umgesetzt wird. (...).

3.2.2 Laut RRB Nr. 50/2019 vom 22. Januar 2019 (Erw. 4) bemängelte die Beschwerdeführerin, "dass das Grundstück KTN 001._____ nicht hinreichend erschlossen sei. Insbesondere fehle eine Einfahrtsbewilligung des Strassenträgers. Überdies sei die Zufahrt zu KTN 001._____ auch nicht verkehrssicher. Die Vorinstanzen hätten die Verkehrssicherheit gar nicht geprüft". Unter anderem weil diese Fragen im erstinstanzlichen nicht geprüft worden war, wurde die Sache zurückgewiesen (Erw. 4.3).

3.3.1 Mit der Verwaltungsbeschwerde vom 16. Dezember 2020 thematisierte die Beschwerdeführerin neben den Lärmimmissionen und der Verletzung des Waldabstandes als dritten Problemkreis die "Zufahrtsbewilligung und ungenügende Erschliessung" (S. 5 ff. Ziff. 1 ff.). Nach der Kritik an der Einfahrt aus dem Baugrundstück in den E._____weg und der Verkehrssicherheit an dieser Stelle machte sie - gleich wie mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 15. Juni 2021 (S. 5 f. Ziff. 1 ff.) - geltend, weiter sei zu beachten, dass das Ver-

kehrsaufkommen auf dem E._____weg sehr hoch sei. Auch werde der E._____weg von den Schülern der Hochschule L._____ intensiv genutzt. Der Verkehrssicherheit müsse daher hohes Gewicht beigemessen werden und es seien diesbezüglich genaue Abklärungen zu treffen, was bis anhin nicht geschehen sei. Hinzu komme, dass künftig noch mit viel mehr Verkehr zu rechnen sei. Im Rahmen der derzeit hängigen Teilrevision der Ortsplanung (Teilnutzungspläne N._____weg/Campus mit Rodungsgesuch und Teilnutzungsplanung Bahnhof O._____) soll der N._____weg als Groberschliessung für die gesamte Erweiterung Bahnhof O._____ ausgebaut werden. Dies werde einen gewaltigen Mehrverkehr auslösen.

3.3.2 Es kann bei dieser Kritik am E._____weg als Zufahrtstrasse zur Bauparzelle zum einen nicht gesagt werden, die Verkehrssicherheit auf dem E._____weg sei ein vergleichsweise untergeordneter Punkt der Verwaltungsbeschwerde gewesen. Zum andern erweist sich, dass dieser Rüge mit einer Fokussierung der Bewilligungsbehörde(n) wie auch des Regierungsrates im angefochtenen Entscheid bei der Prüfung der hinreichenden Erschliessung einzig auf den Bereich der Einfahrt in die Bauparzelle nicht rechtsgenügend Rechnung getragen wurde.

Eine rechtsgenügende Erschliessung setzt, wie vorstehend zitiert (Erw. 3.2.1), unter anderem eine technisch hinreichende Zufahrt voraus. Dies bedeutet, dass die Zufahrt verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG). Unter dieser Zufahrt ist der gesamte E._____weg, allenfalls unter Einbezug auch der K._____strasse zu verstehen (vgl. vorstehend zitierter VGE III 2016 184 vom 29.3.2017 Erw. 4.2.2). Zum übrigen Verkehrsaufkommen sowie auch zur Nutzung und Nutzungsintensität dieser Erschliessungsanlagen durch Fussgänger (Schüler), zur Ausgestaltung dieser Erschliessungsanlagen wie auch zur Verkehrssicherheit auf dem E._____weg (und der K._____strasse) ausserhalb des eng definierten Bereichs der Zufahrt auf das Baugelände lässt sich dem angefochtenen Beschluss wie auch den erstinstanzlichen Bewilligungen nichts entnehmen. Dass die Verkehrssicherheit nicht losgelöst von der Frage der (gesamten) Nutzungsintensität der Erschliessungsanlage beurteilt werden kann, liegt auf der Hand. Allein der Umstand, dass eine Anlage während Jahren (unbewilligterweise) betrieben wird und während dieser Zeit noch keine Probleme festgestellt wurden, entbindet nicht von einer Prüfung der rechtsgenügenden Erschliessung.

3.3.3 Weder mit dem VGE III 2016 184 vom 29. März 2017 noch dem RRB Nr. 50/2019 vom 22. Januar 2019 lässt sich eine Reduktion der Frage der Er-

schliessung allein auf die Zufahrt/Einfahrt zum/vom Baugrundstück in den E._____weg verteidigen. Mit dem VGE III 2016 184 zum einen wurde für weitere geplante Bauten und Anlagen bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit explizit die Prüfung der hinreichenden (Grob-)Erschliessung und damit gleichzeitig der Verkehrssicherheit angeordnet (einschliesslich Prüfung der Abmessungen von Fahrbahnbreite und Trottoirs). Dass es sich vorliegend um ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren handelt und die Beschwerdegegnerin ihren Lager- und Umschlageplatz im Jahr 2017 bereits seit rund fünf Jahren betrieb, kann hieran nichts ändern. Der Regierungsrat zum andern fasste mit dem RRB Nr. 50/2019 vom 22. Januar 2019 die Rüge der Beschwerdeführerin dahingehend zusammen, dass das Grundstück KTN 001._____ nicht hinreichend erschlossen sei; "insbesondere" fehle eine Einfahrtsbewilligung. Damit wird/wurde nicht gesagt, dass sich die Prüfung der Erschliessungsfrage einzig auf die Einfahrt(sbewilligung) beschränken darf. Allerdings kann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (Replik vom 3.8.2021, S. 2) auch nicht behauptet werden, aufgrund des vorstehend zitierten VGE III 2016 184 vom 29. März 2017 müsse davon ausgegangen werden, dass vorliegend die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet sei (bzw. werden könne) und damit die Bauparzelle nicht genügend erschlossen sei.

3.4.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verlangt unter anderem, dass die Behörde die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich hört, ernsthaft prüft und bei der Entscheidfindung angemessen berücksichtigt (BGE 136 I 184 Erw. 2.2.1, BGE 134 I 83 Erw. 4.1). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 142 II 49 Erw. 9.2; BGE 137 II 226 Erw. 3.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (BGE 141 V 557 Erw. 3; BGE 137 I 195 Erw. 2.2; 2C_699/2017 vom 12.10.2018 i.S. K. vs. Gemeinderat Reichenburg, Erw. 4.1).

Im kantonalen Recht wird der Anspruch auf rechtliches Gehör in den §§ 21 f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (SRSZ 234.110; VRP) vom 6. Juni 1974 normiert. Dieser Anspruch geht nicht über den von der Verfassung eingeräumten hinaus.

3.4.2 Vorliegend haben sich weder der Regierungsrat im angefochtene Beschluss noch die Erstinstanzen bzw. namentlich der Gemeinderat in ihren Entscheiden bzw. der Baubewilligung zur Rüge der ungenügenden Erschliessung und den von der Beschwerdeführerin zur Stützung ihrer Rüge vorgebrachten Argumenten geäußert. Der gemeinderätliche Baubewilligungsbeschluss enthält zwar einen Zwischentitel "Erschliessung/Einfahrtsbewilligung" (S. 4), beurteilt dann aber nur die Frage der Einfahrt(sbewilligung).

Es kann jedoch nicht ernsthaft behauptet werden, bei der Rüge der ungenügenden Erschliessung handle es sich um ein nebensächliches Vorbringen, dessen Berechtigung und Relevanz für die Beurteilung sich implizit negieren lasse. Die fehlende Auseinandersetzung mit der Frage der Erschliessung in den vorinstanzlichen Verfahren lässt sich im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht heilen.

Die Beschwerde ist daher gutzuheissen. Der angefochtene Beschluss des Regierungsrates wie auch der mitangefochtene Gesamtentscheid des ARE sowie der Baubewilligungsbeschluss des Gemeinderates sind aufzuheben. Der Gemeinderat wird die Frage der hinreichenden Erschliessung unter Eingehen auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin rechtsgenüßlich zu prüfen und die Bewilligungsfähigkeit des Umschlag- und Lagerplatzes neu zu beurteilen haben.

4.1 In der Verwaltungsrechtspflege gilt der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 26 Abs. 1 VRP). Danach hat die Behörde von sich aus diejenigen Rechtsnormen heranzuziehen, die sie als die massgebenden betrachtet. Ferner hat sie die Vorschriften so auszulegen und anzuwenden, wie sie es für richtig hält. In Rechtsmittelverfahren hat die Behörde das Recht jedoch nur im Rahmen des Streitgegenstandes von Amtes wegen anzuwenden, da grundsätzlich das Rügeprinzip gilt. Das Rügeprinzip bedeutet, dass die urteilende Behörde nicht verpflichtet ist, die angefochtene Verfügung/den angefochtenen Entscheid auf sämtliche denkbaren Mängel hin zu untersuchen. Vielmehr soll sie sich grundsätzlich nur mit jenen rechtlichen Einwänden auseinandersetzen müssen, die vom Beschwerdeführer in irgendeiner Form thematisiert worden sind. Es gilt im Verwaltungsbeschwerdeverfahren insoweit ein abgeschwächtes Rügeprinzip, als nicht Fragen beurteilt werden, deren Relevanz sich weder aus den Parteivorbringen ergibt noch in die Augen springt (VGE III 2019 79 vom 21.11.2019

Erw. 5.1; VGE III 2016 183 vom 29.5.2017 Erw. 2.3 mit Hinweisen; vgl. VGE III 841/98 vom 28.8.1998 Erw. 1.b; Donatsch, in: Kommentar VRG, § 50 N 9 f.).

4.2 Auch wenn die Beschwerdeführerin die lärmrechtliche Beurteilung vor dem Verwaltungsgericht nicht in Frage stellt und auch die Planunterlagen nicht rügt, drängen sich folgende Bemerkungen zu diesen Aspekten auf, die im vorstehenden (Erw. 4.1) Sinne von einer gewissen in die Augen springenden Bedeutung sind.

4.2.1 Der Plan "Baueingabeplan Nutzungsplan" der HSK Ingenieur AG vom 30. Januar 2018 (im Massstab 1:500) weist unter anderem die Einfahrtsradien (von je 6.00 m) der Ausfahrt vom Baugelände in den E._____weg aus, nicht aber die Sichtweiten. Diese Unterlassung ist nicht ganz verständlich, zumal einerseits Sichtweiten im Allgemeinen und unbesehen des konkreten Falles einen Sicherheitsaspekt betreffen und andererseits das Merkblatt des Tiefbauamtes zur Ergänzung des Formulars Z15 (Zufahrten) vom 13. Juni 2016 explizit vorschreibt, dass die Sichtweiten in den eingereichten Planunterlagen einzuzeichnen und zu vermessen sind (S. 2 Ziff. 2.2). Zwar ist dieses Merkblatt auf Einmündungen in Kantonsstrassen ausgerichtet, eine analoge Anwendung auch auf andere Strassen erscheint jedoch als sinnvoll. Es kann jedenfalls nicht Sinn und Zweck von Planunterlagen sein, dass die Bewilligungsbehörden für die baurechtliche Beurteilung relevante Daten "von Hand" aus Plänen lesen (müssen). Vorliegend lässt sich dieses Vorgehen allenfalls rechtfertigen, weil der E._____weg bei Ausfahrt aus der Bauparzelle in östlicher wie westlicher Richtung über (mindestens) je rund 60 m (oder mehr) geradlinig verläuft und übersichtlich ist.

4.2.2 Es geht nicht an, dass sich das revidierte Gutachten der J._____ AG betreffend die G._____ AG vom 27. August 2019, auf welches auch im Falle des Umschlag- und Lagerplatzes der Beschwerdegegnerin abgestellt wurde, nicht bei den Akten befindet. Dies lässt sich auch nicht damit rechtfertigen, dass es der Beschwerdeführerin ja zur Kenntnis gebracht wurde (angefochtener Beschluss Erw. 3.4; vgl. Schreiben der Beschwerdeführerin vom 18.8.2020 ans kommunale Bausekretariat [RR-act. III/02/B6]). Ebenso gehört das ursprüngliche Gutachten vom 31. Juli 2019 ins Aktendossier, was soweit ersichtlich auch nicht der Fall ist.

Hinzu kommt, dass weder das revidierte Gutachten vom 27. August 2019 noch das erste Gutachten vom 31. Juli 2019 im Gesamtentscheid des ARE vom 8. September 2020 Erwähnung finden, sondern nur die Lärmbeurteilung vom 9. August 2019, während der kommunale Baubewilligungsbeschluss (S. 4) die

Lärmbeurteilungen vom 31. Juli 2019 und 9. August 2019 nennt. Die gemeinderätliche Vernehmlassung wiederum hält nur fest (S. 2 lit. B), "das gewünschte Lärmgutachten wurde durch die C._____ AG am 12. August 2019 bei der Gemeinde Arth eingereicht. Allen Parteien wurde bezüglich des vorliegenden Lärmgutachtens das rechtliche Gehör durch die Gemeinde Arth gewährt". Mithin entging offensichtlich der Gemeinde, dass der Lärmbeurteilung eine spätere Version des Gutachtens (vom 27.8.2019) zugrunde lag.

Im Fachbericht des AFU vom 14. Juli 2020 (Freigabe) wird der "aktuellste Lärmschutznachweis" vom 27. August 2019, nicht aber die beiden ersten Versionen erwähnt. (Teils) Licht in die Gründe für die verschiedenen Versionen der Lärmbeurteilung bringt die Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Energie vom 8. Januar 2021 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren zuhanden des ARE. Auf welchem Wege das AFU die Korrekturen verlangte, bleibt indes ebenfalls unklar und ist, soweit ersichtlich, auch nicht dokumentiert. Der revidierten Lärmbeurteilung vom 9. August 2019 lässt sich ebenfalls nicht entnehmen, was zur Revision geführt hat und worin diese bestand; wie es sich diesbezüglich mit der revidierten Fassung vom 27. August 2019 verhält, kann wegen des Fehlens des Dokumentes bei den Akten nicht beurteilt werden; angesichts des Verfahrensausganges konnte von einem Beizug von Amtes wegen abgesehen werden. Anzuführen ist, dass sich dem Fachbericht des AFU keine Details zu den Lärmgutachten bzw. zu demjenigen vom 27. August 2019 entnehmen lassen; dieser Bericht beschränkt sich auf die Bestätigung der Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Vorgaben durch die Anlage.

Insgesamt ist somit mithin fraglich, ob und inwieweit das Lärmgutachten schlüssig und nachvollziehbar ist, selbst wenn das Ergebnis korrekt sein sollte. Diesbezüglich ist anzumerken, dass beim Gebäude auf der Liegenschaft KTN 003._____ (nordöstlich des Baugrundstückes), das in der WG 3 liegt, für welche die Lärmempfindlichkeitsstufe III und somit ein Planungswert von 60 dB(A) bei Tag gilt (vgl. aktenkundiges Lärmgutachten rev. 9.8.2019 S. 5 Ziff. 2.3 i.V.m. S. 7 Ziff. 2.5), ein Planungswert von 60 dB(A) ermittelt wurde (S. 10 Ziff. 4.2 mit Abbildung 5) - unter Vorbehalt einer korrekten gerichtlichen Lesart des Lärmgutachtens (rev. 9.8.2019). Bei einer Prognoseunsicherheit (S. 10 Ziff. 4.1) von +/- 1.5 dB(A) wäre damit die Wahrung des Planungswertes nicht gänzlich gesichert.

4.3 Erweist sich die noch zu prüfende Rüge der ungenügenden Erschliessung als unbegründet und kann die (nachträgliche) Baubewilligung erteilt werden, steht der Beschwerdeführerin wieder der Rechtsmittelweg offen und kann sie wieder sämtliche Argumente vorbringen. Es drängt sich daher auf, den

vorstehend erwähnten Mängeln bei der allfälligen Erteilung der Baubewilligung Rechnung zu tragen. Rechnung zu tragen sein wird nunmehr auch der bisherigen Verfahrensdauer und dem RRB Nr. 346/2020 vom 12. Mai 2020 (Aufsichtsbeschwerde), zumal es vor dem Hintergrund dieses RRB unerklärlich ist, dass und wie auch zwischen dem Gesamtentscheid des ARE vom 8. September 2020 (Versand gleichentags) und der kommunalen Baubewilligung vom 23. November 2020 erneut 2½ Monate verstreichen konnten. Allein mit "Corona" lässt sich dies kaum erklären.

5. Dem Verfahrensausgang entsprechend (Gutheissung der Beschwerde) sind die Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen (neu) und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu regeln.

5.1.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- sind neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

5.1.2 Die beanwaltete Beschwerdeführerin hat für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRa; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsbehörden in § 15 einen Rahmen von Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt. Hiervon entfällt je die Hälfte (je Fr. 750.--) auf die Gemeinde bzw. die Beschwerdegegnerin.

5.2.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf insgesamt Fr. 1'800.-- festgesetzt und je zu einem Drittel (je Fr. 600.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und dem Kanton auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.2.2 Die beanwaltete Beschwerdeführerin hat für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und des Kantons. Diese Parteientschädigung wird in Beachtung der vorerwähnten Kriterien (Erw. 5.1.2) und des Honorarrahmens für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- auf insgesamt Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), also je Fr. 500.--, festgesetzt.

5.3 Beim vorliegenden (Rückweisungs-)Entscheid handelt es sich um einen Zwischenentscheid, welcher nur unter der Voraussetzung von Art. 92 und 93 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 beim Bundesgericht anfechtbar ist (vgl. Urteil BGer 2C_525/2013 + 2C_526/2013 vom 2.7.2013 Erw. 2 mit Hinweisen). Mithin ist fraglich, ob gegen diesen Zwischenentscheid eine selbständige Beschwerdemöglichkeit ans Bundesgericht gegeben ist. Um allen Eventualitäten gerecht zu werden, wird dieser Entscheid gleichwohl mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen, wobei die Parteien daraus im Falle eines Weiterzuges nichts zu ihren Gunsten ableiten können.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 342/2021 vom 18. Mai 2021 sowie die mitangefochtene Baubewilligung (GRB Arth) vom 23. November 2020 und der mitangefochtene Gesamtentscheid des ARE vom 8. September 2020 aufgehoben und im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 3.4.2 und Erw. 4.3) zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung an die Baubewilligungsbehörde zurückgewiesen.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Arth auferlegt.
- 2.2 Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Arth haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine Parteientschädigung von je Fr. 750.-- (insgesamt Fr. 1'500.--; inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 1'800.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 600.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Arth sowie dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die Beschwerdeführerin hat am 24. Juni 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihr aus der Gerichtskasse zurückzubezahlen ist.

Die Gemeinde Arth sowie die Beschwerdegegnerin haben ihre Betreffnisse von je Fr. 600.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu bezahlen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

4. Die Beschwerdegegnerin, die Gemeinde Arth sowie der Kanton haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 500.-- (insgesamt Fr. 1'500.--; inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. BGG).

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. 113 ff. BGG).
6. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - die Beschwerdegegnerin (R)
 - die Beigeladene (R)
 - den Gemeinderat Arth (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB)
 - und das Bundesamt für Umwelt (BAFU), 3003 Bern (A; z.K.).

Schwyz, 30. September 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: 18. Oktober 2021