

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 134

Entscheid vom 14. Dezember 2021

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon SZ,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D. _____ AG**,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die D. _____ AG ist Eigentümerin des in der Wohnzone W2 sowie in einem Gebiet mit Flachdachverbot (vgl. Zonenplan [genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 346 vom 13.3.2001]) liegenden Grundstücks KTN 001 (2'209m²) an der F. _____ (Strasse) in G. _____ (Gemeinde Freienbach) und reichte am 24. Januar 2020 ein Baugesuch für drei freistehende Villen bzw. drei Einfamilienhäuser mit Aussenpools und Tiefgarage ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xx publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen liess A. _____ am 27. Februar 2020 Einsprache erheben.

B. Am 25. März 2020 reichte die Bauherrschaft eine Projektänderung ein, welche im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen liess A. _____ am 23. April 2020 erneut Einsprache erheben.

C. Mit Gesamtentscheid vom 29. Mai 2020 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Auf die Einsprache von A. _____ wurde aus kantonaler Sicht nicht eingetreten.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 168 vom 4. Juni 2020 erteilte der Gemeinderat Freienbach die Baubewilligung mit Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten unter Abweisung der Einsprache und unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE.

Dagegen liess A. _____ am 1. Juli 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben (VB 158/2020), welche am 19. August 2020 durch den instruierenden Rechts- und Beschwerdedienst auf Antrag der Bauherrschaft sistiert wurde.

D. Am 5. Oktober 2020 (Eingang bei der Gemeinde) reichte die Bauherrschaft erneut eine Projektänderung betreffend die drei Einfamilienhäuser mit Aussenpools und Tiefgarage ein, welche im Amtsblatt Nr. xz publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen liess A. _____ am 29. Oktober 2020 erneut Einsprache erheben.

E. Mit Gesamtentscheid vom 14. Dezember 2020 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Auf die Einsprache von A. _____ wurde aus kantonaler Sicht nicht eingetreten.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 441 vom 16. Dezember 2020 erteilte der Gemeinderat Freienbach die Bewilligung für die Änderung bei den drei Einfamilienhäusern mit

Aussenpools, Photovoltaikanlage und Tiefgarage unter Abweisung der Einsprache, unter Verweis auf die Auflagen, Bedingungen und Vorbehalte gemäss Beschluss Nr. 168 vom 4. Juni 2020 und unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE.

F. Dagegen liess A. _____ am 11. Januar 2021 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben (VB 6/2021), welche mit Beschluss des Regierungsrates (RRB) Nr. 500/2021 vom 6. Juli 2021 abgewiesen wurde, soweit darauf eingetreten werden konnte (Erw. 1). Die Verfahrenskosten von Fr. 1'300.-- wurden dem Beschwerdeführer auferlegt (Erw. 2). Der Beschwerdegegnerin wurde eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.-- und der Gemeinde Freienbach eine solche von Fr. 1'000.-- zu Lasten des Beschwerdeführers zugesprochen (Erw. 3).

G. Gegen diesen RRB Nr. 500/2021 vom 6. Juli 2021 (Versand am 13.7.2021) lässt A. _____ mit Eingabe vom 3. August 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz einreichen mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Eventuell sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Sache zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz, u.a. auch zur Durchführung eines Augenscheins vor Ort, zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

sowie mit dem prozessualen Antrag:

Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.

H. Mit Vernehmlassung vom 9. August 2021 beantragt der Regierungsrat, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen. Das ARE verzichtet am 17. August 2021 auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung sowie eine Antragstellung. Die Beschwerdegegnerin sowie der Gemeinderat lassen am 23. August 2021 bzw. am 26. August 2021 beantragen, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

I. Mit Replik vom 2. November 2021 äussert sich der Beschwerdeführer zu den Vernehmlassungen. Mit Duplik vom 8. November 2021 erneuert die Beschwerdegegnerin ihren Antrag auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Der Gemeinderat teilt mit Eingabe vom 8. November

2021 seinen Verzicht auf eine Duplik mit. Das Sicherheitsdepartement und das ARE haben sich nicht mehr vernehmen lassen. Die Triplik des Beschwerdeführers erfolgte am 9. Dezember 2021.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Baugrundstück KTN 001 (Hanglage) grenzt im Norden an das sich in der Landwirtschaftszone befindliche Grundstück KTN 002, auf welchem Reben angebaut werden, im Süden an die F. _____ (Strasse) (KTN 003) sowie die beiden Grundstücke KTN 004 (welches Eigentum des Beschwerdeführers ist) und 008 (mit welchem auch eine gemeinsame Grenze auf der Westseite der Bauliegenschaft besteht), im Osten an KTN 005 und 006 und im Westen an KTN 007, welche alle ebenfalls in der Wohnzone W2 sowie im Gebiet mit einem Flachdachverbot liegen. Das L-förmige Baugrundstück (mit L-Fuss im Osten und Fussspitze gegen Süden [angrenzend an die F. _____ (Strasse)]) misst an der Ostseite ca. 50m, im Norden und Süden ca. 70m und im Westen angrenzend an KTN 007 ca. 14m (jeweils im WebGIS des Kantons Schwyz gemessen). Im Süden grenzt es auf einer Länge von gut 30m an die F. _____ (Strasse) (von wo die Zufahrt erfolgen soll). Die gemeinsame Grenze mit den südlich angrenzenden Grundstücken KTN 004 und 008 beträgt rund 30m bzw. rund 50m.

Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um drei Einfamilienhäuser (Haus A, B und C) im Minergiestandard mit gemeinsamer Tiefgarage und optionalen Aussenpools. Die Fassaden sind mit Keramikverkleidung und in feinem und hellem Branton geplant. Das Dach soll mit Eternitplatten gedeckt werden, mit praktisch flächenbündiger Photovoltaikanlage (vgl. Baubeschrieb zur Baueingabe vom 29.9.2020).

Das Haus A soll im Westen des Grundstücks zu stehen kommen, Haus B in der Mitte und Haus C im Osten. Das Haus A weist eine viereckige Grundfläche auf; die Längsseiten verlaufen in der West-Ost-Richtung (nördliche Längsseite: 18.35m; südliche Längsseite: 17.26m). Auf der Ostseite ist das Gebäude 13.26m breit und auf der Westseite 7.02m (vgl. Plan-Nr. 19_1184_SI01 Situation 1:500) bzw. 4.72m und (infolge eines überdachten Sitzplatzes um 6m zurückversetzt) 2.30m (vgl. Plan-Nr. 19_1184_BG03, Gartengeschoss 1:100). Neben dem Garageschoss (mit drei Parkplätzen, einem Velo- und einem Technikraum; vgl. Plan-Nr. 19_1184_A01 Garageschoss Haus A 1:100 vom 29.9.2020) ist ein Untergeschoss (mit Keller, Waschraum, Fitness- und Saunaraum mit Badezimmer sowie Weinkeller und Pooltechnikraum; vgl. Plan-Nr. 19_1184_A02 Untergeschoss Haus A 1:100 vom 29.9.2020), ein Gartengeschoss (mit Küche, Wohn- und Essbereich, Reduit, Eltern- bzw. Ankleidezimmer, zwei Badezimmer sowie

einem Sitzplatz, optionalem Aussenpool und einem Gartengeräteraum; vgl. Plan-Nr. 19_1184_A03 Gartengeschoss Haus A 1:100 vom 29.9.2020) und ein Obergeschoss geplant (mit drei Zimmern, einem Büro/Gang und einem Badezimmer sowie im Süden über die ganze Länge mit einer Terrasse [56.69m² bzw. 3.95m x 17.26m] und im Norden mit einem Sitzplatz [13.77m²] und Rasenfläche; vgl. Plan-Nr. 19_1184_A04 Obergeschoss Haus A 1:100 vom 29.9.2020). Das Dach weist von Süden gegen Norden eine Neigung von 9.50° auf (vgl. Plan Nr. 19_1184_A06 Schnitt A-A Haus A 1:100 vom 29.9.2020).

Die - unter Vorbehalt der Einordnungsfrage soweit ersichtlich vorliegend nicht interessierenden - Häuser B und C liegen im östlichen Teil des Baugrundstücks (das Haus B liegt in der Mitte und das Haus C im Osten des Baugrundstücks) und sind gleich gross und grundsätzlich gleich aufgebaut, abgesehen vom Garagengeschoss, dem optionalen Aussenpool des Hauses C und dem Wintergarten im Gartengeschoss des Hauses B. Die beiden Häuser sind rechteckig, wobei die kürzeren Seiten (10.5m) in der West-Ost-Richtung und die längeren Seiten (14.15m) in der Nord-Süd-Richtung verlaufen. Sie weisen wie das Haus A je ein Garagengeschoss, Untergeschoss, Gartengeschoss und Obergeschoss auf.

Südlich des Hauses C befinden sich die Tiefgarageneinfahrt sowie drei Aussenparkplätze (vgl. Plan-Nr. 19_1184_C01.1 Einfahrt Haus A_B_C 1:100 vom 29.9.2020).

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss die Rechtsmittelbefugnis des Beschwerdeführers bejaht (Erw. 1.1ff.) und ist auf die Beschwerde grundsätzlich eingetreten (Erw. 1.2.3). Nicht eingetreten ist der Regierungsrat auf die Beschwerde, soweit sich der Beschwerdeführer gegen eine Abparzellierung, eine Aufteilung in Stockwerkeigentumseinheiten oder ein Bauvorhaben auf drei verschiedenen Einzelparzellen zur Wehr setzte. Nicht Gegenstand des regierungsrätlichen Verfahrens war zudem die Frage, ob und wann das Beschwerdeverfahren VB 258/2020 (recte wohl: VB 158/2020, vgl. Ingress des angefochtenen Beschlusses lit. B) abgeschrieben werden könne. Geprüft wurde insbesondere, ob die drei Einfamilienhäuser auf der heutigen Bauparzelle KTN 001 bewilligungsfähig sind (Erw. 1.3.4). Sodann entschied der Regierungsrat, die Eingabe des Beschwerdeführers vom 7. April 2021 nicht aus dem Recht zu weisen (Erw. 2.1f.) und auf die Durchführung eines Augenscheins zu verzichten (Erw. 3). Des Weiteren hat der Regierungsrat festgehalten, dass der Gemeinderat beim Hauptbau des Hauses A und beim vorgelagerten, südlichen Gebäudeteil von zwei verschiedenen, in der Höhe gestaffelten Gebäuden ausgehen durfte, und dass beide Gebäudekörper den grossen Grenzabstand Richtung Süden einhalten (Erw. 5.3). Nicht geschützt hat der Regierungsrat sodann die Rügen des Be-

schwerdeführers betreffend die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die nördliche Landwirtschaftszone (Erw. 6ff.). In den Erwägungen 7ff. hat der Regierungsrat eine Verletzung des Flachdachverbots durch das Haus A sinngemäss verneint. Der Regierungsrat hat sodann auch die Einordnung der drei Einfamilienhäuser in das Orts- und Landschaftsbild geprüft (Erw. 8ff.).

2.2 Im vorliegenden Verfahren werden die Rügen, auf welche der Regierungsrat nicht eingetreten ist, vom Beschwerdeführer nicht mehr vorgebracht. Auch die Rügen betreffend die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die nördliche Landwirtschaftszone sind nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Der Beschwerdeführer verlangt jedoch nach wie vor die Durchführung eines Augenscheins. Weiterhin streitig und nachfolgend zu prüfen ist zudem sinngemäss die Frage der gestaffelten Bauweise bzw. die Einhaltung des Grenzabstands beim Haus A, die Verletzung des Flachdachverbots durch das Haus A sowie die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild.

3.1 Die Beschwerdegegnerin stellt auch in ihrer Eingabe vom 23. August 2021 die Rechtsmittelbefugnis des Beschwerdeführers in Frage. Hierzu hält sie fest, dass der Beschwerdeführer nach eigenem Bekunden nicht wolle, dass auf seinem sich in der Bauzone befindlichen Nachbargrundstück überhaupt gebaut werde. Mit dieser Haltung habe er sich jeglichem Gespräch mit der Bauherrschaft verschlossen und den Rechtsweg ungeachtet seiner Erfolgsaussichten beschritten. Es erscheine zweifelhaft, ob diese generelle Verweigerungshaltung des Beschwerdeführers ein schützenswertes rechtliches Interesse im Sinne von § 37 Abs. 1 lit. c Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 darstelle.

3.2.1 Vor Erlass eines Entscheides prüft das Verwaltungsgericht von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Es prüft u.a. insbesondere die Rechtsmittelbefugnis (vgl. § 27 Abs. 1 lit. d VRP). Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, trifft das Gericht einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP).

3.2.2 Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist gemäss § 37 Abs. 1 VRP berechtigt: wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a); durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b); und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c).

Die Kantone haben allen von Bundesrechts wegen zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht Legitimierten auch Zugang zum Rechtsschutz auf kantonaler Ebene zu gewähren (vgl. Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005; Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979).

Als schutzwürdig gilt jedes praktische oder rechtliche Interesse, das eine betroffene Person geltend machen kann; es braucht mit dem Interesse, das durch die als verletzt bezeichnete Norm geschützt wird, nicht überein zu stimmen. Immerhin muss der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen (VGE III 2020 196 vom 22.2.2021 Erw. 3.1.2 m.H. u.a. auf: Marantelli-Sonanini/Huber, in: Waldmann/Weissenberger, Praxis-kommentar VwVG, Art. 48 N 11; BGE 127 V 80 Erw. 3; BGE 125 II 497 Erw. 1a/b; BGE 130 II 514 Erw. 1, je mit Hinweisen; BGE 131 II 587 Erw. 2.1; EGV-SZ 2005 B 8.3 Erw. 4.2).

3.2.3 Nachbarbeschwerden gegen Baubewilligungen zählen zu den typischen Tatbeständen von Drittbeschwerden, auf welche grundsätzlich einzutreten ist (BGE 112 Ib 170 Erw. 5b; BGE 112 Ib 409, Erw. 2d; BVR 2006, S. 263 f.). Benachbart ist jedes Grundstück, das mit der Bauparzelle derart in einer räumlichen Beziehung steht, dass eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben oder die damit verbundene Nutzung möglich ist. Diese Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt, um die Einsprache- bzw. Beschwerdebefugnis zu begründen. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung besteht, ist dann im Sachentscheid zu beurteilen (VGE III 2020 196 vom 22.2.2021 Erw. 3.1.3 m.w.H.). Es bedarf keiner Legitimation zum Argument (I. Schwander, Zur Beschwerdebefugnis in den Verwaltungsverfahren und Verwaltungsgerichtsverfahren, in: ZBI 79, 477 f.; VGE III 2020 196 vom 22.2.2021 Erw. 3.1.3; J. Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, Zürich 1980, S. 40).

3.2.4 Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum umstrittenen Bauvorhaben; in der Regel wird das Beschwerderecht anerkannt, wenn die Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (BGE 115 Ib 508 Erw. 5.c). Die Rechtsprechung bejaht meistens die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 Metern befinden (vgl. Urteil BGer 1C_346/2011 vom 1.2.2012 Erw. 2.3, in: URP 2012 S. 692).

3.2.5 Die Praxis verneint das schutzwürdige Interesse u.a. gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn die Rechtsmittelerhebung treuwidrig oder widersprüchlich erscheint. Weil die Verweigerung des Rechtsschutzes einschneidend ist, sollte dies allerdings nur mit Zurückhaltung angenommen werden (Bertschi, Kommentar VRG-ZH, 3. A., Zürich 2014, § 21 N 22; vgl. auch EGV-SZ 2015 C 2.2 Erw. 1.2f.; VGE III 2017 113 vom 24.11.2017 Erw. 3.1.2).

3.3 Im konkreten Fall ist der Beschwerdeführer Eigentümer des Grundstücks KTN 004, welches unmittelbar an das Baugrundstück grenzt. Sodann rügt der Beschwerdeführer die Verletzung des Flachdachverbots sowie die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild. Dabei handelt es sich um zulässige Rügen, welche nicht als treuwidrig beurteilt werden können. Somit ist die Rechtsmittelbefugnis des Beschwerdeführers bereits aufgrund der räumlichen Nähe gegeben. Der Regierungsrat hat zudem im angefochtenen RRB zutreffend ausgeführt, dass letztlich unerheblich ist, weshalb sich der Beschwerdeführer gegen das Bauvorhaben zur Wehr setzt. Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann somit eingetreten werden.

4.1 Der Beschwerdeführer beantragt einen Augenschein vor Ort durchzuführen.

4.2.1 Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2020 132 vom 9.12.2020 m.H. u.a. auf Plüss, in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67 m.H.; Bundesgerichtsurteil 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2 mit Hinweisen).

4.2.2 Der Sachverhalt ist vorliegend zum einen mit den aktenkundigen Plänen, einem Foto und weiteren Unterlagen dokumentiert (vgl. Erw. 1; zutreffend auch: angefocht. RRB Erw. 3). Zum andern vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel zur Beurteilung der Streitsache einen rechtsgenügenden Einblick in die örtliche Struktur, die Umgebung und auch die Situierung des Bauvorhabens (webGIS; Google Earth; vgl. Bundesgerichtsurteile 1C_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 5.2; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.S. P. c. GR Schwyz betr. Eruierung des gewachsenen Terrains]). Die Frage der Einordnung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild lässt sich somit gestützt auf die vorliegenden Akten beurteilen. Daher durfte auch der Regierungsrat vom bereits im Verwaltungsbeschwerdeverfahren beantragten Augenschein zu Recht absehen.

5.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB in einem ersten Schritt die Frage beurteilt, ob das Haus A im westlichen Bereich des Baugrundstücks den Grenzabstand Richtung Süden bzw. zum Grundstück des Beschwerdeführers KTN 004 verletzt. Hierzu hat der Regierungsrat ausgeführt, dass das Haus A einen trapezförmigen Grundriss aufweise und 17.265m lang sowie zwischen 13.26m und 7.025m breit sei. Der südlich vorgelagerte, eingeschossige Gebäudeteil sei durchgehend 3.95m breit und weise eine Fläche von 68.2m² auf. Darauf befinde sich eine Terrasse, welche vom ersten Obergeschoss her zugänglich sei. Zwischen den Parteien sei unbestritten, dass der grosse Grenzabstand an der Südfassade eingehalten werden müsse. Die Südfassade des Hauptbaus (ohne den vorgelagerten Gebäudeteil) weise eine Gebäudehöhe von 7.465m auf. Der Grenzabstand dieser Fassade zu KTN 004 betrage 8.52m. Die Gebäudehöhe des südlichen vorgelagerten Gebäudeteils betrage 3.915m und dessen Grenzabstand zu KTN 004 mindestens 4.57m. Wenn der Hauptbau und der südlich vorgelagerte Gebäudeteil nicht als in der Höhe gestaffelte Bauten qualifiziert würden, würde das Haus A den minimalen grossen Grenzabstand Richtung Süden unterschreiten. Dagegen würden diese beiden Gebäudeteile für sich alleine betrachtet jeweils den grossen Grenzabstand Richtung Süden einhalten (Erw. 5.2).

Der südliche Gebäudeteil setze sich vom Hauptgebäude um knapp 4m ab. Er wirke gegenüber dem Hauptgebäude als vorgelagert, sodass der Eindruck von zwei verschiedenen, in der Höhe gestaffelten Bauteilen entstehe. Folglich habe der Gemeinderat beim Hauptbau und beim vorgelagerten, südlichen Gebäudeteil von zwei verschiedenen, in der Höhe gestaffelten Gebäuden ausgehen dürfen. Beide Gebäudekörper würden den grossen Grenzabstand Richtung Süden einhalten (Erw. 5.3).

5.2 Die Beschwerdeführer gehen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 3. August 2021 auf die oben erwähnten Ausführungen im angefochtenen RRB betreffend gestaffelte Bauweise und Grenzabstand nicht weiter ein, weshalb die Beschwerdegegnerin in ihrer Eingabe vom 23. August 2021 (S. 3) ausführt, dass die Beschwerdeschrift einzig die beiden Rügepunkte "Flachdachverbot" und "Einordnung" thematisiere und die Beschwerdeführer davon abgekehrt seien, weitere Punkte zu rügen.

Die Beschwerdeführer machen indes weiterhin geltend, dass sich die Annahmen von eigenständigen Baukörpern bei der Beurteilung der Gebäudehöhe einerseits und von einem einheitlichen Baukörper bei der Bestimmung der Dachform andererseits gegenseitig ausschliessen würden, unabhängig davon, was genau unter einem "eigenständigen Baukörper" verstanden werde. Die unterschiedliche Be-

stimmung der Gebäudehöhen setze voraus, dass sich die Bauteile optisch voneinander abgrenzen, wogegen die Dachtypologie über einem Gebäudeteil nur dann als irrelevant bezeichnet werden könne, wenn dieser Gebäudeteil optisch als Bestandteil des anderen empfunden werde. Dementsprechend erweise sich das Haus A so oder so als rechtswidrig. Im einen Fall wäre der Grenzabstand unterschritten, im andern Fall das Flachdachverbot verletzt (Beschwerde vom 3.8.2021, S. 8).

5.3.1 Der Regierungsrat hat hierzu im angefochtenen RRB festgehalten, dass die Frage, ob der südliche, vorgelagerte Gebäudeteil vom Flachdachverbot betroffen sei oder nicht, von der Frage der gestaffelten Bauweise zu unterscheiden sei. Nur weil dieser Gebäudeteil ein Flachdach aufweisen dürfe, bedeute das noch nicht, dass er nicht als vorgelagert bzw. separat gelte (Erw. 5.3 mit Verweis auf Erw. 7; vgl. vorstehende Erw. 5.1).

5.3.2 Dieser Auffassung des Regierungsrates kann unbesehen des konkreten Falles im Grundsatz beipflichtet werden. Die Bestimmungen zur gestaffelten Bauweise einerseits und betreffend die Dachgestaltung andererseits haben andere Zielsetzungen.

Gemäss § 60 Abs. 5 PBG (vgl. Art. 31 Abs. 5 BauR) ist bei in der Höhe gestaffelten Bauten die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert zu bestimmen. Diese Bestimmung zur gestaffelten Bauweise, systematisch im Abschnitt "B. Abstände; 1. Grenzabstand" des PBG eingeordnet bzw. im kommunalen Baureglement beim "Grenzabstand" (Art. 25 BauR) und bei der "Gebäude- und Firsthöhe" (Art. 31 BauR), dient also der Klärung von Abstandsfragen und dem Schutz der Nachbarschaft. Es sollen vor allem die verschiedenen Einflüsse von Bauten und ihre Benützung auf Nachbargrundstücke gemindert werden (vgl. VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.3.2 m.V.a. EGV-SZ 1998 Nr. 7, S. 17).

Demgegenüber steht das Flachdachverbot im Zeichen der Einordnung des Gebäudes in das Orts- (bzw. Quartier)bild, d.h. des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes (vgl. § 56 PBG; IV. Titel des BauR, insbesondere Art. 11 BauR).

5.4.1 Das Gesetz verlangt in § 60 Abs. 5 PBG (und Art. 31 Abs. 5 BauR) nur, dass sich bei einer in der Höhe gestaffelten Baute ein oder mehrere Baukörper voneinander abgrenzen lassen. Abgrenzungskriterien für diese einzelnen Baukörper werden nicht normiert. Die Annahme und Beurteilung einer Staffelung in der Höhe ist in der Regel unproblematisch bei Gebäudeensembles wie Terrassenhäuser oder Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind (Reihenhäuser) und deren jeweils eigenständige Einheiten unterschiedliche Höhen aufweisen (vgl. Erläuterungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der

Baubegriffe [IVHB] vom 22.9.2005, Stand 3.9.2013, S. 9 und S. 12; Anhang 2 mit Fig. 6.1 zur IVHB). Indes bleibt die Staffelung in der Höhe von Gesetzes wegen nicht auf solche (bereits im Grundriss gestaffelte) Gebäudekomplexe beschränkt. Vielmehr können auch anderweitig in der Höhe gestaffelte Gebäudeeinheiten unter § 60 Abs. 5 PBG (und Art. 31 Abs. 5 BauR) fallen (VGE III 2017 226 vom 30.5.2018 Erw. 4.4.5). Es besteht keine kantonale Praxis, wonach lediglich ab einem bestimmten Mass der Rückversetzung von einem gestaffelten Baukörper gesprochen werden kann; anders beispielsweise im Kanton Luzern (vgl. LGVE 2011 II Nr. 111 [Entscheid V 10 246_2 vom 22.8.2011 des Luzerner Verwaltungsgerichts vom 22.7.2011] Erw. 4.3 [Versetzung der Baukörper um mindestens 3.00 m]). Des Weiteren wird nicht verlangt, dass den in der Höhe gestaffelten Baukörpern funktional zwingend eigenständige Bedeutung zukommen muss (vgl. VGE III 2017 226 vom 30. Mai 2018 Erw. 4.4.5 [= EGV-SZ 2018 B.2]; Häuptli, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz 35 zu § 49).

5.4.2 Im konkreten Fall handelt es sich beim Haus A um ein Einfamilienhaus u.a. mit einem Gartengeschoss und einem Obergeschoss, wobei über einem Teil des Gartengeschosses sowie über dem gedeckten Sitzplatz eine vom Obergeschoss her begehbare, 3.95m tiefe und über die ganze Länge des Obergeschosses (17.26m) reichende Terrasse liegt (vgl. vorstehend Erw. 1).

Der Beschwerdeführer bestreitet vorliegend (wie die Beschwerdegegnerin zutreffend geltend macht) grundsätzlich nicht, dass beim um fast 4m und auf der ganzen Länge zurückversetzten Obergeschoss, ähnlich einem Terrassenbau, von einer gestaffelten Bauweise ausgegangen werden kann. Somit erübrigen sich weitergehende Ausführungen hierzu, zumal die vorinstanzliche Beurteilung nachvollziehbar und zu bestätigen ist.

6. Der Beschwerdeführer macht auch vor Verwaltungsgericht die Verletzung des Flachdachverbots durch das Haus A geltend. Er führt in seiner Beschwerde vom 3. August 2021 u.a. aus, dass das Haus A im hinteren Teil ein Schrägdach mit 9.5° Neigung und im vorderen Teil ein begehbare Flachdach aufweise.

6.1 Vorerst ist zu prüfen, ob es sich beim Dach im "hinteren" Teil des Hauses A (d.h. beim nordwärts gelegenen Dach des Obergeschosses) um ein Schrägdach handelt.

6.1.1 Die kantonalen und kommunalen Baurechtsvorschriften kennen keine Bestimmung, ab welcher Neigung ein Dach als Flach- bzw. Schrägdach zu qualifizieren ist. Für das Gebiet rund um die F. _____ (Strasse) schreiben der Zo-

nenplan und das kommunale BauR auch keine bestimmte Schrägdachform (wie z.B. Satteldächer) vor. Hervorzuheben ist, dass die aus bautechnischen Gründen erforderliche Minimalneigung eines Flachdaches in der Regel kaum sichtbar ist und erfahrungsgemäss zwischen 1 und 5° liegt (vgl. Fritzsche/ Bösch/ Wipf/ Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Bd. 2, Wädenswil 2019, S. 1185 mit Hinweis auf VB.2012.00531 Erw. 5.2.2 und BEZ 1996 Nr. 30).

6.1.2 Der Gemeinderat hat in der mitangefochtenen Baubewilligung festgehalten (S. 12 Erw. 9.2), dass das Haus A mit einem Pultdach geplant sei, welches eine Neigung von 9.5° aufweise und somit eindeutig nicht flach sei. Diese Dachform sei im Gebiet nicht neu. Sie finde sich bereits an der F. _____ (Strasse) auf dem Grundstück KTN 009.

6.1.3 Wie der Regierungsrat im angefochtenen RRB zutreffend ausgeführt hat, ist ein Flachdach ein Dach mit geringer oder fehlender Neigung. Nicht jede noch so geringe Dachneigung führt zur Qualifikation als Pultdach. Der Regierungsrat hat bei seiner Beurteilung funktionale (bspw. betreffend Wasserabfluss; dies unter Berücksichtigung der Literatur des Kantons Zürich) als auch (entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers) optische Gesichtspunkte berücksichtigt. So ist ihm beizupflichten, dass auch jedes Flachdach eine minimale Neigung benötigt, damit der Wasserabfluss gewährleistet ist. Flachdächer weisen aus Dichtigkeitsgründen eine fugenlose Bedeckung wie etwa eine geschlossene Blecheindeckung, ein Kiesklebedach oder ein begrüntes Dach auf. Bei Schrägdächern herrschen hingegen Tafelbedeckungen vor. Ein Tonziegeldach muss eine gewisse Mindestneigung (16°-20° entsprechend rund 27% bis 36%) aufweisen, damit es dicht ist, ebenso ein Eternitdach, das eine minimale Neigung von etwa 10° (entsprechend rund 18%) voraussetzt. Daher werden in der Literatur und Rechtsprechung im Allgemeinen Dächer mit einer Neigung ab ca. 10° als Schrägdach bezeichnet (vgl. VGE III 2014 234 vom 28.5.2015 Erw. 8.1).

Aus optischer Sicht ist bei einer Neigung von unter 5° von einer kaum bis gar nicht erkennbaren Neigung auszugehen. Demgegenüber wird bereits eine Neigung von ca. 10° bzw. wie vorliegend 9.5° eindeutig als Schrägdach wahrgenommen. Die Neigung des strittigen Daches lässt sich vorliegend auch aus den Bauplänen (Plan-Nr. 19_1184_A06 Schnitt A-A Haus A 1:100 vom 29.9.2020; Plan-Nr. 19_1184_A08 Schnitt E-E Haus A 1:100 vom 29.9.2020; Plan-Nr. 19_1184_A09 Südfassade Haus A 1:100 vom 29.9.2020; Plan-Nr. 19_1184_A10 Nordfassade Haus A 1:100 vom 29.9.2020; Plan-Nr. 19_1184_A11 Ostfassade Haus A 1:100 vom 29.9.2020; Plan-Nr. 19_1184_A12 Westfassade Haus A 1:100 vom 29.9.2020) sowie den Visualisierungen (H. _____, eingesehen am 9.11.2021) klar ablesen (vgl. angefochtener RRB Erw. 7.2).

6.1.4 Im vorerwähnten (Erw. 6.1.1) Entscheid BEZ 1996 Nr. 30 (BRKE I Nr. 281/1996 vom 30.8.1996) der Zürcher Baurekurskommission, welcher auch vom Beschwerdeführer zitiert wird (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 3.8.2021 S. 4 Ziff. 4.4), wurde u.a. auch festgehalten, dass Schrägdächer üblicherweise eine Neigung von 30° aufweisen, und dass die Bauordnungen für ihre Kernzonen teilweise eine Dachneigung von 45° vorschreiben. Inwiefern hieraus gefolgert werden kann, wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht wird, dass in der Wahrnehmung der Menschen unter einem "Schrägdach" für gewöhnlich ein Dach mit einer Neigung von 30% (= ca. 17°) und mehr verstanden wird, lässt sich dem Entscheid (namentlich Erw. 4.b) nicht entnehmen; der Beschwerdeführer bezieht sich bei seiner Aussage denn auch nicht auf eine bestimmte Erwägung.

Abgesehen davon hat der Regierungsrat, gestützt durch das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz (VGE III 2009 171 vom 24.2.2010 Erw. 2.2.2), bereits mit RRB Nr. 829/2009 vom 11. August 2009 (Erw. 4.1) festgehalten, dass zum einen ausserkantonales Baupolizeirecht und die dazu entwickelte Rechtsprechung lediglich als Auslegungshilfe beigezogen werden können, und dass zum andern zu berücksichtigen ist, dass der zitierte Zürcher Entscheid ebenfalls keine klare Abgrenzung trifft. Darin werde ausgeführt, dass der Übergang zwischen einem Flachdach und einem Schrägdach fließend sei, wobei bei einer Neigung von weniger als 5° von einem Flachdach und bei einer Neigung von 10° und mehr von einem Schrägdach auszugehen sei.

6.1.5 Insgesamt ist mithin nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen das Dach des Hauses A (bzw. genau das Dach des Obergeschosses) als Schrägdach und nicht als Flachdach qualifizierten und somit eine Verletzung des Flachdachverbots in diesem Punkt grundsätzlich verneinten.

6.2 Weiter ist zu prüfen, ob die auf der Südseite dem Obergeschoss vorgelagerte Terrasse über dem Gartengeschoss im Sinne der Argumentation des Beschwerdeführers als Flachdach zu qualifizieren ist, womit das Flachdachverbot verletzt wäre. Diese Terrasse erstreckt sich auf der Südseite des Hauses A über die ganze Länge, mit einer Breite von 3.95m und einer Fläche von 56.69m². Das Schrägdach reicht lediglich geringfügig (ca. 0.5m, vgl. Plan-Nr. 19_1184_BF02) über die Terrasse.

6.2.1 Der Gemeinderat hat in der mitangefochtenen Baubewilligung ausgeführt (S. 12 Erw. 9.2), der vorgelagerte Gebäudekörper sei eingeschossig. Er werde mit einer Terrasse abgeschlossen. Es handle sich hier nicht um das Hauptdach. Solche untergeordnete horizontale Dachabschlüsse seien üblich und gestattet, zumal Balkone und Terrassen nur flach ausgebildet werden könnten. Überdies

würden Nebenbauten und eingeschossige Anbauten mit Flachdach im Gebiet akzeptiert.

6.2.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss erwogen, auf dem vorgelagerten südlichen, eingeschossigen Gebäudeteil des Hauses A befinde sich eine Terrasse mit einem Glasgelenk, welche vom Obergeschoss her zugänglich sei. Ob diese Terrasse als Flachdach gelte, sei fraglich, aber letztlich nicht entscheidend. Die Grundfläche des Hauses A betrage ca. 175m², diejenige des Hauptbaus ca. 104m² und diejenige des südlichen Vorbaus ca. 68m². Die Fläche des Anbaus betrage also ca. 40% der Grundfläche und nehme gegenüber dem Hauptbau immer noch eine untergeordnete Stellung ein. Aus der Tatsache, dass es sich beim südlichen Anbau um einen separaten Gebäudeteil handle, bei welchem die Gebäudehöhe separat zu bestimmen sei, könne nicht geschlossen werden, dass der südliche Anbau zwingend ein Schrägdach aufweisen müsse. Von Osten her betrachtet trete der Anbau (Breite: 3.95m) gegenüber dem Hauptbau (Breite: 9.31m) untergeordnet in Erscheinung. Aus dieser Perspektive werde das Haus A hauptsächlich als Gebäude mit einem Pultdach wahrgenommen. Von Westen her betrachtet trete aber der südliche Anbau dominanter in Erscheinung als der Hauptbau, da der Anbau (Breite von 3.95m) breiter sei als der Hauptbau (Breite: 3.07m). Ob das Haus A von Westen aus betrachtet noch als Gebäude mit einem Pultdach gelte, sei schon fraglich. Allerdings habe der Gemeinderat bei der Auslegung und Anwendung des Flachdachverbotes gemäss Zonenplan einen erheblichen Ermessensspielraum. Die Ansicht des Gemeinderates, wonach die Dachform des Hauses A insgesamt als Pult- bzw. Schrägdach wahrgenommen werde, liege immer noch in dessen Ermessensspielraum. Der Regierungsrat sehe sich nicht dazu veranlasst, hier korrigierend einzugreifen (Erw. 7.3).

6.2.3 Konstellationen, welche mit dem vorliegenden Fall eines Gebäudes mit Pult-/ Schrägdach und vorgelagerter Terrasse vergleichbar sind, lassen sich in der Rechtsprechung nur spärlich bzw. annäherungsweise finden.

In VGE 1036/03 vom 5. Dezember 2003 hatte das Verwaltungsgericht die Frage zu beurteilen, ob ein Attikageschoss (mit Schrägdach) mit einer um das ganze Attikageschoss führenden (begehbaren) Dachterrasse gegen das Flachdachverbot der Sonderbauvorschriften verstösst. Es bestätigte die regierungsrätliche Beurteilung, dass es sich beim Attikageschoss um eine Dach(auf)baute handelte, welche auf das Flachdach des zweiten Vollgeschosses zu liegen käme. Für diese Betrachtungsweise sprach auch, dass die Dachterrasse insgesamt 117.04m² umfasste, derweil die Fläche des geplanten Attikageschosses deutlich kleiner ausfiel (83.63m²). Bei diesem Verhältnis konnte - auch wenn noch die Dachvor-

sprünge beim Attikageschoss hinzugezählt wurden - nicht von einem (ein Flachdach ausschliessendes) Dachgeschoss mit Schrägdach gesprochen werden. Im konkreten Fall überwog das für eine Dachterrassennutzung vorgesehene Flachdach (zit. VGE Erw. 3c). Bedeutendes Kriterium für die Beurteilung, ob insgesamt eine Bedachung mittels Flach- oder Schrägdach vorliegt, war demzufolge der Flächenvergleich.

In VGE 1026/03 vom 20. November 2003 ging es um die Frage, ob der westliche Teil eines Mehrfamilienhauses, der als Terrasse genutzt werden konnte, nach den Planunterlagen Bestandteil des sich unter dem Schrägdach befindlichen (östlichen) Hauptbaus bildete oder nicht. Die Frage wurde bejaht, weil der westliche Gebäudeteil optisch keine eigenständige Baute darstellte, was sich namentlich darin zeigte, dass das Schrägdach in einem bedeutsamen Masse auch die Terrasse im Dachgeschossbereich bedeckte. Offengelassen werden konnte, wie es sich verhielte, wenn die Dachterrasse doppelt so gross erstellt und das Schrägdach entsprechend redimensioniert worden wäre. Metrische Angaben liessen sich dem Entscheid nicht entnehmen. Aus dem WebGIS lässt sich hingegen zur mittlerweile erstellten Baute ablesen (KTN 010), dass die Terrasse rund einen Fünftel bis einen Viertel der Gebäudefläche einnimmt und ein (kleiner) Teil der Terrasse vom Schrägdach überdacht wird (vgl. den ähnlich gelagerten Entscheid R 17 77 vom 6.6.2018 des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden).

Das Verwaltungsgericht hatte in VGE III 2012 49 vom 24. Juli 2012 (Erw. 5ff.) das Baugesuch für den Anbau eines Pavillons (6.00m x 6.80m) mit Flachdach und Terrasse auf einem bestehenden Sitzplatz zu beurteilen. Der Regierungsrat verneinte entgegen der kommunalen Baubewilligungsbehörde die Bewilligungsfähigkeit mit der Begründung, der Pavillon sei als Hauptbaute zu qualifizieren mit der Folge, dass das Flachdach den anwendbaren Sonderbauvorschriften widerspreche, welche für Hauptbauten nur geneigte Dachflächen als zulässig erklärten. Das Verwaltungsgericht bestätigte, dass sämtliche Bauten bzw. Gebäudeteile, die nicht als Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG qualifizierten, Hauptbauten sind (zit. VGE Erw. 5.6). Unbestritten war, dass es sich beim geplanten Pavillon nicht um eine Nebenbaute handelte. Demgemäss wurde eine Verletzung der Schrägdachpflicht gemäss Art. 6 Abs. 2 SBV bejaht und der Anbau nicht bewilligt.

6.2.4 Den zitierten Entscheiden lässt sich gewissermassen als gemeinsamer Nenner entnehmen, dass zur Abgrenzung einer Terrasse, die eigenständig als Flachdach zu qualifizieren ist, und einer Terrasse, welcher die Eigenständigkeit als Dach abgeht, namentlich auf die optische Erscheinung sowie metrische Verhältnisse (welche die optische Erscheinung allerdings wesentlich mitbestimmen)

abgestellt werden kann. Diese Kriterien hat auch der Regierungsrat herangezogen (vgl. vorstehend Erw. 6.2.2). Dabei ist vorweg festzuhalten, dass es einer Terrasse bestimmungsgemäss eigen und unabhängig von ihrer Grösse ist, dass sie flach sein muss (vgl. Entscheid VB.2016.00347 vom 12.1.2017 des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, Erw. 7.2).

Der Regierungsrat hat gestützt auf die Planunterlagen eine differenzierte Beurteilung des optischen Eindruckes vorgenommen und auch einen Flächenvergleich angestellt. Seine Ausführungen sind nachvollziehbar und überzeugen. Die Terrasse wird als solche und nicht als (eigenständiges) Flachdach wahrgenommen. Bedeutsam ist dabei, dass der Bauteil mit dem Schrägdach optisch eine übergeordnete Stellung einnimmt, und zwar gilt dies auch aus der Westperspektive (dass das sich gegen Norden neigende Schrägdach von Süden nicht direkt als solches erkennbar ist, liegt im Wesen des Schrägdaches begründet). Wie sich den Plänen entnehmen lässt (Plan Nr. 19_1184_A12 Westfassade Haus A 1:100 vom 29.9.2020), präsentiert sich bei einer (Frontal-)Betrachtung von Westen her nicht nur die Schmalseite der Westfassade, sondern auch der gesamte, sich gegen Osten (auf der Nordseite des Gebäudes) verbreiternde Teil des Schrägdaches, was den Eindruck der Dominanz des Schrägdaches bestätigt wenn nicht verstärkt.

Auch die Betrachtung der Dach-/Terrassenlandschaft aus der Vogelperspektive führt zu keinem anderen Ergebnis. Vielmehr erscheint das (Schräg-)Dach im Vergleich zur Terrasse aus dieser Perspektive noch dominanter (vgl. Plan Nr. 19_1184_A05 Dachaufsicht Haus A 1:100 vom 29.9.2020). Dass dieser Eindruck allenfalls durch die Dachvorsprünge etwas verstärkt wird, hat keinen Einfluss auf die Beurteilung. Das vom Regierungsrat ermittelte Verhältnis von Dachfläche zu Terrassenfläche (60%:40%) lässt sich auch durch die Relation der Flächen des Obergeschosses des Hauses A (Innenräume unter dem Schrägdach: ca. 80m²) zur Terrasse (ca. 57m²) bestätigen, was zur gleichen Verhältniszahl von rund 60%:40% wie vom Regierungsrat errechnet führt. Der Terrasse nimmt mit 40% der Fläche einen deutlich kleineren Anteil ein als der Bauteil mit Schrägdach. Der optische Eindruck einer Unterordnung der Terrasse gegenüber dem Obergeschoss bzw. der Gesamtbaute wird somit rechnerisch bestätigt.

Ergänzend darf vorliegend auch eine funktionale Betrachtungsweise herangezogen werden: die Funktion der Terrasse geht der Funktion als (eigenständige) Dachfläche des unterliegenden Gartengeschosses im Südbereich vor. Der Unterschied zum Pavillon als einem Anbau an eine bestehende Baute im vorerwähnten Entscheid (VGE III 2012 49 vom 24.7.2021) ist offensichtlich. Insofern geht es vorliegend im Grundsatz fehl, im Zusammenhang mit der Terrasse bzw.

dem als Terrasse nutzbaren Bereich und dem darunter liegenden Wohnbereich von einem "Anbau" zu sprechen (vgl. Plan-Nrn. 19-1184_BG03 Gartengeschoss und 19_1184_BG04 Obergeschoss).

In seiner Vernehmlassung weist der ortskundige Gemeinderat im Weiteren darauf hin, dass ein derart vorgelagerter Terrassenteil im Gebiet F._____ (Strasse) kein Unikat und auch bei anderen Bauten nicht als Flachdach qualifiziert worden sei. Die vom Gemeinderat erwähnte "Praxis" belegt die Bauherrschaft namentlich mit fotodokumentiertem Hinweis auf den Wintergarten des Beschwerdeführers; dieser Wintergarten weise seinerseits eine Neigung von weniger als 5° auf (vgl. Beschwerdeantwort vom 23.8.2021, S. 5 Ziff. 4.7.1; Beilage 1 der Beschwerdegegnerin). Vorliegend kann jedoch offenbleiben, ob eine solche Praxis tatsächlich besteht. Hieraus liesse sich weder zu Gunsten noch zu Ungunsten des Beschwerdeführers etwas ableiten. Schliesslich ist auch das Vorbringen der Bauherrschaft nicht gänzlich unberechtigt, dass es nicht angehen kann, Terrassen grundsätzlich als Flachdächer einzuordnen (wie es der Auffassung des Beschwerdeführers zu entsprechen scheint), da dies in einem Gebiet mit Flachdachverbot einem Terrassenverbot gleichkäme (vgl. Beschwerdeantwort vom 23.8.2021, S. 6 Ziff. 4.7.4).

Wenn der Gemeinderat im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens das Haus A als Gebäude mit einem Schrägdach sowie einer Terrasse, der keine eigenständige Dachqualität zugesprochen werden kann, und entsprechend das Flachdachverbot als eingehalten beurteilt, gibt dies folglich zu keinen Beanstandungen Anlass. Gleichzeitig erweist sich auch die Rüge des Beschwerdeführers, dass ein Begründungsmangel vorliege (vgl. Beschwerde vom 3.8.2021, S. 7), als unbegründet. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es unter dem Gesichtswinkel der Begründungsdichte und hinsichtlich der Wahrung des rechtlichen Gehörs der Parteien genügt, wenn im Entscheid auf die wesentlichen Argumente der Beschwerde eingegangen wird und eine sachgerechte Anfechtung des Entscheides möglich war (Urteile BGer 8C_814/2019 vom 11.3.2020 = SVR 2020 ALV Nr. 10 Erw. 4.1; 1C_318/2019 vom 31.8.2020 i.S. Hallikainen vs. GR Wollerau Erw. 4; BGE 142 III 433 Erw.4.3.2). Dies war vorliegend zweifelsohne der Fall; eine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers ist nicht erkennbar.

7. Die Beschwerdeführer rügen weiterhin die Verletzung der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild durch das Bauvorhaben. Die Vorinstanz sei auf diese Rüge kaum eingegangen und habe die Ermessenskontrolle nicht wahrgenommen. Es liege eine Ermessensunterschreitung und damit gleichzeitig eine formelle Rechtsverweigerung vor.

Das Haus A sei "verkrüppelt", bestehend aus einer schmalen, barackenartigen, in der Geschossigkeit abgestuften Längsbaute mit Flachdach. Sie sei das Ergebnis des Bestrebens der Bauherrschaft, auf einem Grundstück, das sich dafür in Grösse und Form gar nicht eigne, gleich drei Luxusimmobilien zu erstellen und dadurch ihren Profit zu maximieren. Dies erkläre das Bemühen, vor den Baukuben möglichst viel Freifläche zu generieren, indem sie so eng wie möglich an die bergseitige Bauzonengrenze gestellt würden, womit eine umfassende Terrassierung auf der Talseite der Bauten ermöglicht werde. Zudem müsse der anspruchsvollen Käuferschaft auch noch Privatsphäre angeboten werden können, was mittels Grünhecken bewerkstelligt werden solle und Platz brauche. So würden drei ausnützungsmaximierte Kuben am äussersten bergseitigen Grundstücksrand, maximal hoch, thronend über einer 56m breiten Mauerfront, die Nachbarschaft mehr als eingeschossig überragend, mit kilometerweiter Fernwirkung resultieren. Der Niveauunterschied der so geschaffenen Gartenfläche zur Terrainkote an der Grenze betrage 4m, im Bereich der Tiefgarageneinfahrt gar monströse 7m. Die wuchtig in die Höhe ragende Front akzentuierten die generelle Attitüde des Projekts, unbedingt höher, grösser und breiter sein zu wollen als das bauliche Umfeld.

7.1.1 Der Regierungsrat hat die rechtlichen Grundlagen zum Ortsbild- und Landschaftsschutz zutreffend dargelegt (angefochtener RRB Erw. 8.1), insbesondere § 56 Abs. 1 PBG wonach sich Bauten und Anlagen so in die Umgebung eingliedern müssen, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören, sowie - weitergehend - Art. 11 Abs. 1 BauR, der bestimmt, dass Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie sich durch die Bau-, Fassaden-, Umgebungs-, Terrain- und Dachgestaltung, Farbgebung usw. so in die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Zu Recht verweist der angefochtene RRB zudem auf Art. 32 Abs. 4 BauR, wonach bei der Terraingestaltung Auffüllungen und Abgrabungen entsprechend zu gestalten sind und sich dem natürlichen Geländeverlauf harmonisch anzupassen haben. Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Aufschüttungen oder Stützmauern entsprechende Bepflanzung zu verlangen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Rechtsprechung nicht ausschliesst, dass die Anwendung einer Ästhetikvorschrift zu einer Reduktion des zulässigen Bauvolumens führen kann, dass aber das Legalitätsprinzip stark gewichtet wird (vgl. BGE 115 Ia 370 Erw. 5; Bundesgerichtsurteil 1C_117+127/2016 vom 4.7.2016 Erw. 3.3; 1C_434/2012 vom 28.3.2013 Erw. 3.3; VGE III 2018 151 vom 12.2.2019 Erw. 5.2).

7.1.2 Im Gegensatz zum Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz (§ 46 VRP) kommt dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nur eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zu (vgl. § 55 Abs. 2 VRP; VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.1). Bei der Anwendung von positiven Ästhetik-klauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz darauf zu beschränken, zu prüfen, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (über-einstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2020 91 vom 16.11.2020 Erw. 5.5 mit Hinweisen; VGE III 2018 151 vom 12.2.2019 Erw. 5.2 mit Hinweis). Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Baubehörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 56 Abs. 1 PBG und den kommunalen Einordnungsvorschriften ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (vgl. BGE 145 I 52 Erw. 3.6 m.H. auf BGE 138 I 305 Erw. 1.4.3 u.w.). Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr bei der Anwendung von § 56 PBG zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (vgl. BGE 145 I 52 Erw. 3.6 m.H. auf BGE 123 V 150 Erw. 2, BGE 140 I 257 Erw. 6.3.1 und BGE 141 V 365 Erw. 1.2). Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (BGE 145 I 52 Erw. 3.6 m.H. auf Urteile BGer 1C_479/2017 vom 1.12.2017 Erw. 7.2;

1C_96/2018 vom 11.10.2018 Erw. 3.3.1 und 3.3.2; vgl. zum Ganzen VGE III 2020 91 vom 16.11.2020 Erw. 5.5).

7.2 Der Gemeinderat hat im GRB Nr. 441 vom 16. Dezember 2020 (Erw. 3) zur Einordnungsfrage festgehalten, dass die Hauptbauten im Quartier ausnahmslos geneigte Dachflächen aufwiesen. Dachaufbauten seien eher in untergeordnetem Mass vorhanden und vorzugsweise nach Süden gerichtet. Dacheinschnitte stellten ebenfalls kein Novum dar, ebenso nicht die Kombination Einschnitt - Aufbau. Es handle sich aber um wenige Einzelfälle. Im Projekt seien drei Einfamilienhäuser mit Schrägdächern über einer Tiefgarage vorgesehen. Durch die Gliederung als Einzelbauten sei eine Körnigkeit, wie sie im F. _____-Quartier üblich sei, ablesbar. Die Bauten wirkten filigran und hochwertig in ihrer Gestaltung. Durch den Verzicht auf die Dachgeschosse bei den Häusern B und C wirke die Überbauung einheitlicher. Aufgrund der wegfallenden Dachaufbauten könne eine ruhigere Formensprache in der Dachlandschaft erkannt werden. In der Gesamtbetrachtung würden sich die farblich gut abgestimmten Gebäude in Hanglage stimmig in das Quartierbild einfügen. Die gute Einordnung in das Quartier und die Wahrung der Steildachpflicht werde erkannt. Im Projekt seien diverse Stützmauern geplant. Diese würden mittels Bepflanzung und Böschungen kaschiert. Eine fassadenähnliche Wirkung sei nicht zu erkennen. Somit könne der Ausgestaltung der Stützmauern hinsichtlich der Einordnung zugestimmt werden.

Zu den Rügen des Beschwerdeführers betreffend Stützmauer und Zufahrtsbereich (GRB Nr. 441 vom 16.12.2020 Erw. 9.1) führt der Gemeinderat aus, dass das Projekt eine Stützmauer auf der Südseite umfasst. Diese solle hinterfüllt werden. Im Projekt werde aufgezeigt, dass die Stützmauer Höhen über dem gestalteten Terrain von ca. 0.71m (Westseite) bis ca. 1.81m (gegen Osten) aufweise. Die Mauer sei angeböschet und sie werde mit Pflanzen kaschiert. Hier könne keine Störung erkannt werden. Gleiches gelte für den Einfahrtsbereich zur Tiefgarage. Hier werde für die Zufahrt das Terrain abgegraben und die Einfahrt sei sichtbar. Die Bauherrschaft beschränke sich hier auf ein Minimum bezüglich der sichtbaren Fassade. Auch hier werde eine begrünte und bepflanzte Böschung erstellt. Im nördlichen Bereich werde das Terrain abgegraben. Die Stützmauern seien insbesondere für die künftigen Bewohner einsehbar. Zudem werde hier eine Staffelung vorgenommen und höhere Stützmauern würden kaschiert. Tatsache sei, dass der Niveauunterschied zwischen den Grenzen bis zu 10m umfasse. Aufgrund der Zufahrt ab der F. _____ (Strasse) sei ein Einschnitt ins Gelände unausweichlich. Der Wunsch nach horizontalen Aussenbereichen sei üblich und legitim, sofern dadurch die Einordnung noch gewährleistet sei. Die Bauherrschaft habe sich mit der Hanglage sorgfältig auseinandergesetzt und ein passendes

Projekt vorgelegt. Die Neubauten fügten sich ohne weitere Massnahmen gut ein. Eine negative Einwirkung auf das Quartier werde nicht erkannt, zumal sich die Überbauung am nördlichen Rand des Südhangs befinde. Eine "geschlossene" Bauweise bzw. ein Mehrfamilienhaus, bei welchem Fassadenlängen von 40m erlaubt wären, würde wohl kaum eine Verbesserung darstellen.

7.3 Der Regierungsrat hat sich im angefochtenen RRB in den Erwägungen 8.3 und 8.4 eingehend mit der Einordnungsfrage auseinandergesetzt. Hierzu hat er festgehalten, dass das der W2 zugewiesene Quartier "F. _____ (Strasse)" mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern überbaut ist. Die Wohnbauten in diesem Quartier seien bezüglich Volumen, Gebäudelänge, Gebäudeausrichtung etc. heterogen gestaltet. Sie wiesen verschiedene Arten von Steildächern (Satteldächer, Walmdächer und vereinzelt auch Pultdächer) auf. Die drei hier umstrittenen Einfamilienhäuser wirkten im Vergleich zu den bestehenden, heterogen gestalteten Häusern nicht störend und träten nicht übermässig stark bzw. wuchtig in Erscheinung. Das Haus A mit seinem Schrägdach und dem südlichen Vorbau trete nicht kubisch, sondern als Gebäude mit einem Schrägdach in Erscheinung. Pultdächer seien im Quartier "F. _____ (Strasse)" zulässig, und die Bauherrschaft könne für das Haus A nicht zu einem Satteldach verpflichtet werden. Die drei Einfamilienhäuser fügten sich damit ins Quartier "F. _____ (Strasse)" ein. Auch gegenüber dem Rebberg im Norden der Parzelle wirkten die Einfamilienhäuser nicht störend. Dieser grenze an eine Bauzone. Die Bauherrschaft habe das Recht, die Bauparzellen zu überbauen. Somit sei keine Ausnahme gegeben, welche die Bauherrschaft an der Ausschöpfung des zonenmässig zulässigen Bauvolumens hindern würde. Der Gemeinderat habe zum Schluss kommen dürfen, dass sich die drei Einfamilienhäuser ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einordneten.

Im südlichen Bereich der Bauparzelle befinde sich eine ca. 70m lange Stützmauer. Diese bestünde aus vier voneinander leicht abgesetzten Teilen. Der östliche Teil der Stützmauer im Bereich der Tiefgarageneinfahrt sei 2.05m hoch. In diesem Bereich betrage der Grenzabstand zur F. _____ (Strasse) (KTN 003) rund 14m. Ab der Tiefgarageneinfahrt bis zur westlichen Grundstücksgrenze von KTN 001 nehme die Höhe der Stützmauer schrittweise ab. Im Bereich der südwestlichen Parzellenecke von KTN 001 sei sie nur noch 71cm hoch. Deren Grenzabstand betrage zwischen 1m und 60cm. Der Beschwerdeführer bringe zu Recht nicht vor, dass der Stützmauer fassadenähnliche Wirkung zukomme und sie deshalb den Grenzabstand Richtung Süden einzuhalten habe. Die Stützmauer entspreche auch den Vorgaben von Art. 32 Abs. 4 BauR. Sie passe sich dem natürlichen Geländeverlauf an, zumal sie nur eine geringe Höhe habe und das

Terrain auf der Bauparzelle von Norden nach Süden abfalle. In Hanglagen seien stufenweise Gestaltungen des Terrains nicht unüblich (VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 Erw. 1.5). Die Bauherrschaft sei verpflichtet, die auf dem Streifen südlich der Stützmauer eingezeichneten Bepflanzungen auch tatsächlich zu realisieren. Die Tiefgarage (bzw. deren Länge) habe keinen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Stützmauer, da sich die Stützmauer auf der Höhe des Unter- und nicht des Garagengeschosses befinde. Auch die Stützmauer erfülle die baureglementarischen Vorgaben an die Gestaltung und Einordnung.

7.4 Der Regierungsrat hat zwar - wie der Beschwerdeführer zutreffend bemerkt - verschiedentlich erwogen, dass sich das Bauvorhaben "nicht störend" (analog der kantonalen [negativen] Einordnungsbestimmung) auswirke, gleichzeitig hat er sich in der Begründung jedoch an den kommunalen Ausführungen orientiert und diese sinngemäss bestätigt. Vernehmlassend hebt das den Regierungsrat instruierende Sicherheitsdepartement die gute Gesamtwirkung des Bauvorhabens hervor (S. 2, Ziff. 3).

Der Gemeinderat verweist zu Recht auf die im Quartier übliche Gliederung der Einzelbauten und ablesbare Körnigkeit und der Regierungsrat zusätzlich auf die feststellbare Heterogenität des Quartiers "F. _____ (Strasse)" hin, in das sich das Bauvorhaben mit den drei freistehenden Einfamilienhäusern mit Sattel- bzw. Schrägdach auch gestalterisch und farblich gut einordnet. Beide Vorinstanzen haben sodann die gute Einordnung auch betreffend Rebberg bzw. Hanglage bestätigt. Der Regierungsrat hat sich mit den Ausführungen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt. Insbesondere ist er zum einen auch auf die Vorbringen des Beschwerdeführers zu den Stützmauern und Umgebungsgestaltung eingegangen. Die diesbezügliche Analyse des Regierungsrates lässt sich anhand der Planunterlagen verifizieren und bestätigen. Zum andern konnte der Regierungsrat die Rüge einer kubischen Flachdachbaute - zu Recht - nicht bestätigen. Vielmehr liegt (wie vorstehend dargelegt) ein von einem Schrägdach überdachtes Haus mit einer Terrasse vor. Die Intentionen der Gestaltung des strittigen Bauvorhabens spielen vorliegend keine Rolle. Ästhetikvorschriften können allenfalls zu einer Reduktion des zulässigen Bauvolumens führen (vgl. vorstehend Erw. 7.1.1), das Legalitätsprinzip wird jedoch stark gewichtet. Im konkreten Fall kann allerdings von einer maximalen Ausnützung keine Rede sein. Nachdem die anfänglich grosszügiger dimensionierten Bauprojekte verkleinert wurden, verbleibt nun eine Ausnutzungsreserve von 8.2% (918.93m³ von möglichen 994.05m³; vgl. AZ-Berechnung vom 29.9.2020).

Dass das Bauvorhaben andere Bauten im Quartier überragt, ist der Hanglage geschuldet. Das Baugrundstück erstreckt sich von einer Höhe von 478 m.ü.M.

bei der F. _____ (Strasse) bis zu einer Höhe von knapp 490m.ü.M., weist also eine Höhenausdehnung von rund 12m auf. Dieser Höhe kommt mit 488m.ü.M. das nordöstlich angrenzende Grundstück KTN 005 am nächsten (bei einer Höhenausdehnung von rund 6m), während die westlich folgenden Grundstücke KTN 007, KTN 011 und KTN 012 auf maximal knapp 486m.ü.M. liegen und Höhenausdehnungen von rund (maximal 6m) aufweisen. Die südlich gelegenen Grundstücke KTN 008 und KTN 004 (Eigentum des Beschwerdeführers) weisen Höhenausdehnungen von rund 3m auf mit einer oberen Höhenkote von 482m.ü.M. bzw. 483m.ü.M. (vgl. webGIS, Höhen, Höhenkurven).

Die Ausführungen der Vorinstanzen erweisen sich insgesamt als nachvollziehbar und schlüssig. Zusammenfassend ist die Beurteilung der Einordnungsfrage durch die Vorinstanzen nicht zu beanstanden. Eine Ermessensüber- oder -unterschreitung sowie eine Rechtsverweigerung liegt demnach nicht vor. Die Rüge der Willkür (hierzu vgl. BGE 134 II 124 Erw. 4.1; Bundesgerichtsurteile 1C_117+127/2016 vom 4.7.2016 Erw. 3.3; 1C_466/2019 vom 31.8.2020 Erw. 6.5 m.H.a. BGE 144 I 170 Erw. 7.3) ist unbegründet.

8. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- daher vollumfänglich dem Beschwerdeführer auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin und dem beanwalteten Gemeinderat (bzw. Gemeinde) zudem eine Parteientschädigung zu entrichten, welche in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht sowie in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, für die Beschwerdegegnerin auf Fr. 2'000.-- und für den Gemeinderat auf Fr. 1'500.-- festgelegt wird.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Nachdem er einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet hat, ist die Rechnung ausgeglichen.
3. Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) und dem beanwalteten Gemeinderat (bzw. Gemeinde) von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Triplik des Beschwerdeführers vom 9.12.2021)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates (2/R; unter Beilage der Triplik des Beschwerdeführers vom 9.12.2021)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB, unter Beilage der Triplik des Beschwerdeführers vom 9.12.2021)
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB, unter Beilage der Triplik des Beschwerdeführers vom 9.12.2021).

Schwyz, 14. Dezember 2021

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***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: 12. Januar 2022