

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 176

Entscheid vom 5. Mai 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D._____, substitu-
iert durch MLaw DA._____, ebenda,

gegen

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

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. F._____ sind je hälftige Miteigentümer des Grundstücks KTN G._____ (Baugrundstück) an der M._____ -strasse __01 in N._____, Gemeinde Freienbach. Am 14. April 2020 reichte FA._____ ein Baugesuch für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit einer Erdsondenwärmepumpenanlage auf dem Baugrundstück bei der Gemeinde Freienbach ein. Das Bauobjekt "Erdsondenwärmepumpenanlage" wurde separat im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2020 publiziert und öffentlich aufgelegt, wogegen keine Einsprache erhoben wurde. Das Bauobjekt "Wohn- und Gewerbegebäude" wurde im einer Woche früher erschienenen Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2020 publiziert und öffentlich aufgelegt, wogegen C._____ einerseits sowie A._____ und B._____ andererseits mit separaten Eingaben je vom 7. Mai 2020 öffentlich-rechtliche Einsprache erhoben (Vi-act. III-01/B15 f.).

B. Nachdem F._____ am 28. Mai 2020, 17. Juli 2020 sowie am 11. August 2020 Projektanpassungen eingereicht (vgl. angefocht. RRB Sachverhalt lit. B) und C._____ sowie A._____ und B._____ am 2. September 2020 mit einer gemeinsamen Eingabe Stellung bezogen hatten (Vi-act. III-01/B19), entschied der Gemeinderat Freienbach gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 14. Dezember 2020 (Vi-act. III-01/B2) mit Beschluss (GRB) Nr. 440 vom 16. Dezember 2020 was folgt (Vi-act. III-01/B1):

1. Die Einsprache von C._____ wird abgewiesen.
2. Die Einsprache von A._____ und B._____ wird abgewiesen.
3. Die Einsprache der Erbengemeinschaft O._____ sel. wird abgewiesen.
4. Die Bewilligung für das Wohn- und Gewerbegebäude mit Erdsondenwärmepumpenanlage, KTN G._____, M._____ -strasse __01, N._____, wird im Sinne der Erwägungen und mit nachfolgenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:
 - 4.1 Bei den Lärmschutzwänden im Dachgeschoss ist weisses Klarglas zu verwenden. (...)
 - 4.2 Die Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss dem Lärmschutznachweis sind vollumfänglich umzusetzen. Insbesondere sind transparente Bauteile (Festverglasungen) verlangt.
 - (4.3 - 4.19 behindertengerechte Ausführung; Erholungs- und Spielflächen; Parkieren von Fahrzeugen; Absperrung während der Bauzeit; Sichtfelder; lärmintensive Arbeiten; Umgebungsgestaltung; Farb- und Materialkonzept; Nachbarrecht EGzZGB; Baurichtlinie Luft; Abweichungen von den Planunterlagen; Meldepflicht; Nachführung der projektierten Bauten durch G. AG; Bestätigung durch G. AG; fristgerechte Nachführung; Missachtung der Bauvorschriften; Vorbehalt technische Brandschutz- und Kanalisationsbewilligungen).

5. Der Bauherrschaft werden die Gesamtentscheide (sic) des Amtes für Raumentwicklung vom 14. Dezember 2020, die Beurteilung der kommunalen Brandschutzfachstelle vom 8. Mai 2020 und das Ergebnis der abwassertechnischen Prüfung vom 21. September 2020 eröffnet. Die darin enthaltenen Auflagen bilden Bestandteil dieser Bewilligung und sind in allen Teilen zu beachten, ebenso die Allgemeinen Bauvorschriften.

(6. - 9. Baufreigabe; Beiträge und Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

C. Gegen diesen GRB Nr. Nr. 440 vom 16. Dezember 2020 liessen C._____, A._____ sowie B._____ am 12. Januar 2021 mit gemeinsamer Eingabe beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde erheben mit dem (Haupt-)Antrag, der Beschluss Nr. 440 des Gemeinderats Freienbach vom 16. Dezember 2020 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 14. Dezember 2020 seien aufzuheben (Vi-act. I-01).

D. Mit RRB Nr. 676/2021 vom 28. September 2021 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der angefochtene Beschluss Nr. 440 der Vorinstanz 1 vom 16. Dezember 2020 wird von Amtes wegen mit der Dispositiv-Ziff. 4.20 bzw. folgender Auflage ergänzt:
"Die Dreieckfensterflächen in der Dachgeschoss-Ebene 05 sind auf eine Fensterfläche von 2 m² zu verdoppeln. Das umstrittene Dreieckfenster auf der Westseite im Zimmer 1 muss vollständig offenbar sein und darf nicht nur als Kippfenster ausgestaltet werden."
3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt (...).
- 4.1 Den Beschwerdegegnern wird eine Parteienschädigung von insgesamt Fr. 1200.-- zugesprochen, welche zu je einem Drittel (Fr. 400.--) von den Beschwerdeführern 1 bis 3 (diese unter solidarischer Haftbarkeit) zu tragen ist.
- 4.2 Der anwaltlich vertretenen Gemeinde Freienbach wird eine Parteienschädigung von insgesamt Fr. 900.-- zugesprochen, welche zu je einem Drittel (Fr. 300.--) von den Beschwerdeführern 1 bis 3 (diese unter solidarischer Haftbarkeit) zu tragen ist.

(5. - 7. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung; Zustellung elektronisch).

E. Gegen diesen RRB Nr. 676/2021 vom 28. September 2021 (Versand am 5.10.2021) lassen A._____, B._____ sowie C._____ mit gemeinsamer Eingabe vom 26. Oktober 2021 rechtzeitig Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss Nr. 676/2021 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 28. September 2021 sei aufzuheben.
2. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom _____ 2020 (S. __) publizierte Baugesuch (Wohn- und Gewerbegebäude) für die Liegenschaft

M. _____-strasse __01, N. _____ SZ, KTN G. _____, Gemeinde Freienbach, sei abzuweisen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.

F. Mit Vernehmlassung vom 4. November 2021 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

Das ARE hält in der Vernehmlassung vom 17. November 2021 fest, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei aus kantonaler Sicht abzuweisen.

Die Beschwerdegegner lassen mit Vernehmlassung vom 15. November 2021 beantragen, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt) zu Lasten der Beschwerdeführer. Den sinngemäss gleichen Antrag lässt der Gemeinderat vernehmlassend am 31. Dezember 2021 stellen.

G. Mit Replik vom 7. März 2022 halten die Beschwerdeführer an den mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 26. Oktober 2021 gestellten Anträgen fest. Mit Schreiben vom 28. März 2022 teilt der Gemeinderat seinen Verzicht auf eine Duplik mit. Am 30. März 2022 lassen die Beschwerdegegner duplizierend an Ihren Rechtsbegehren in der Vernehmlassung vom 15. November 2021 festhalten.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Bauliegenschaft KTN G. _____ mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 42 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 20 m liegt gemäss dem kommunalen Zonenplan zum überwiegenden Teil in der Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG3). Ein ca. 5 m breiter Streifen im Halte von 104 m² im südlichen Bereich des Baugrundstücks wird von der Industriezone 2 (I2) erfasst und ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (vgl. Auszug aus dem ÖREB-Kataster; angefochtener RRB Erw. 1.6 und 4.2 f.). Das Baugrundstück grenzt im Norden an die M. _____-strasse (KTN H. _____) und an die überbauten Grundstücke KTN I. _____ im Westen, im Gesamteigentum der Beschwerdeführer Ziff. 1 und 2, und KTN J. _____ im Osten, im Miteigentum der Beschwerdeführer Ziff. 3. Im südlichen Bereich schliessen sodann KTN K. _____ (Südwest) sowie KTN L. _____ an das Baugrundstück an; ca. 80 m in südlicher Richtung vom Baugrundstück entfernt verläuft sodann die Autobahn A3. Diese Grundstücke liegen ebenfalls in der WG3.

1.2 Die geplante Baute nimmt mit ihren Grundrissen im Wesentlichen den Grundstückverlauf auf (vgl. Situationsplan [Plan-Nr. BG006] 1:500 vom 30.3.2020, rev. 20.5.2020; Plan EG / Tiefgarage [Plan-Nr. BG001] 1:100 vom 30.3.2020, rev. 9.7.2020). Sie besteht aus 5 Ebenen ("Ebene 01" bis "Ebene 05" [von unten nach oben]), mithin aus Unterschoss (UG), Erdgeschoss (EG), 1. Obergeschoss (1. OG), 2. Obergeschoss (2. OG) und Dachgeschoss (DG). Im trapezförmigen UG (die südliche Breite von ca. 18.87 m ist der Grundstücksgrenze entsprechend leicht "geneigt"; die nördliche Breite misst ca. 17.64 m; die Längen messen 32.29 m und 29.88 m), befindet sich die Tiefgarage mit 16 Parkplätzen, einem Platz für "Velo/Mofa", ein "Lager/Kinderw." und ein Treppenhaus inkl. Lift; in die geplante Tiefgarage wird über eine nördliche Rampe eingefahren, die west- und östlich von je einem (Besucher-)Parkplatz ("BP") flankiert wird (Plan EG / Tiefgarage [Plan-Nr. BG001], Ebene 01 UG Tiefgarage). Das EG umfasst eine 1-Zimmer-Wohnung und eine 2.5-Zimmer-Wohnung, je mit Wintergarten, einen Veloraum (mit Zugang von Osten her über eine Rampe), den Eingang mit Treppenhaus und Lift, 9 Kellerräume, Lagerflächen sowie einen Technikraum (Plan EG / Tiefgarage [Plan-Nr. BG001], Ebene 02 EG). Im 1. OG befinden sich neben dem Treppenhaus mit Lift ebenfalls zwei Wohnungen (2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnung), je mit Wintergarten und Balkon, sowie im südlichen Bereich eine Büro- bzw. Gewerbefläche mit Loggia und "Balkon zum Spielplatz"; im Außenbereich sind südlich ein Sitzplatz sowie ein Spielplatz geplant. Im 2. OG sind neben Treppenhaus mit Lift und WC zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen, je mit Wintergarten und Balkon, sowie ebenfalls eine Büro- bzw. Gewerbefläche mit Loggia und nördlichem Balkon vorgesehen (Plan 1. OG Umgebung / 2. OG [Plan Nr. BG002] 1:100 vom 30.3.2020, rev. 20.5.2020). Das DG mit 4 Lukarnen umfasst ebenfalls zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen, je mit Balkon den nördlichen Lukarnen vorgelagerten "Glaswand als Lärmschutz", Treppenhaus mit Lift sowie Büro- und Gewerbefläche mit WC und Balkon (Plan DG / Schnitt A - A / B - B [Plan Nr. BG003] 1:100 vom 30.3.2020, rev. 20.5.2020).

2.1 Der Gemeinderat erwog im GRB Nr. 2020-005 vom 16. Dezember 2020 u.a., die Parzelle sei hinreichend erschlossen und das Neubauprojekt mit geplanter Wohn- und Büronutzung entspreche dem Zonenzweck (Erw. 3.2 [in fine] f.). Der Neubau werde sich gut in die bauliche Umgebung und ins Strassenbild einfügen; damit die Glaswände für den Lärmschutz im DG-Bereich nicht störend und nicht als Fassaden in Erscheinung träten, sei festzusetzen, dass diese mit weissem Klarglas auszuführen seien (Erw. 4; vgl. Erw. 11.7 und 13.2). Das DG sei von der Ausnützung befreit (Erw. 5.1). Die Vorgabe der WG3, wo drei Vollgeschosse zulässig seien, werde eingehalten - das Bauvorhaben weise zwei Voll-

geschosse (1. und 2. OG) sowie zwei Unter- und ein Dachgeschoss(e) auf (Erw. 5.2).

Das heutige, in den Plänen plausibel dargestellte Terrain bilde das massgebende gewachsene Terrain (Erw. 5.3). Die Bauherrschaft ermittle an der Nordfassade eine zulässige Gebäudehöhe von 8.43 m; ein Hangneigungsbonus werde nicht beansprucht (Erw. 5.4). Die zulässige Firsthöhe betrage 14 m; die grösste Firsthöhe werde mit 13.92 m an der Nordfassade ermittelt; alle weiteren Firsthöhen der Hauptbaute würden ebenfalls eingehalten (Erw. 5.5; vgl. Erw. 13.3). Die Vorgabe von max. 40 m Gebäudelänge werde mit der sich im EG ergebenden grössten Länge von 22.54 m eingehalten (Erw. 5.6). Der südliche Teil des EG stelle eine unterirdische Baute dar; das Gleiche gelte für das UG; die Grenzabstände von 1 m für unterirdische Bauten und solche, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überragen, würden allseitig eingehalten (Erw. 5.7).

Die Südfassade sei die betroffene Gebäudeseite, wo ein grosser Grenzabstand einzuhalten sei; dieser werde deutlich bzw. ausreichend ausgewiesen (Erw. 5.8; vgl. Erw. 11.1). Die kleinen Grenzabstände an der (gestaffelten) Nord-, an der Ost- sowie Westfassade - auch unter Berücksichtigung eines Mehrlängenzuschlags - als auch die Gebäudeabstände seien ausgewiesen bzw. würden eingehalten (Erw. 5.9 f.).

Zum Fahrbahnrand würden die Bauten den geforderten (Strassen-)Abstand einhalten (Erw. 5.11; vgl. Erw. 11.3).

Die Ausnutzungsziffer (AZ) sei eingehalten (Erw. 5.12; vgl. Erw. 11.2). Der Nachweis genügender Abstellplätze werde erbracht, die Anordnung der Parkplätze erfülle die Anforderungen der VSS-Vorgaben und mit dem ausgewiesenen "Mass von 3.00 m (3% Neigung" ab dem strassenabgewandten Trottoirrand" werde die Ausfahrt auf die Strasse übersichtlich erstellt (Erw. 6.1-6.3; vgl. Erw. 13.4). Die 102.4 m² für gut besonnte Kinderspielplätze und Erholungsflächen seien hinreichend (Erw. 6.4).

Gemäss Lärmschutznachweis könnten nicht an allen Empfangspunkten die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden; allerdings seien hierbei festverglaste Fenster betroffen und die jeweiligen Räume könnten über eine Öffnung ohne Überschreitung natürlich entlüftet werden; der Beschreibung des Nachweises der Bewilligungsfähigkeit könne gefolgt werden; eine Ausnahmegewilligung sei nicht notwendig (Erw. 6.5; vgl. Erw. 11.5 und 13.1).

Betreffend behindertengerechtes Bauen seien Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen; der Energienachweis liege vor; sämtliche Umgebungsgestaltung-

gen stellten Anlagen dar, deren abstandsmässige Auswirkungen als dem Privat-
recht unterstehende Sachverhalte der Nachbarrechte zu betrachten und nach
EGZZGB zu beurteilen seien (Erw. 6.6-6.8).

2.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen RRB im Wesentlichen sinn-
gemäss, es sei nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat unter Berücksichti-
gung sämtlicher Umstände und seines grossen Ermessensspielraums die Einhal-
tung des grossen Grenzabstandes an der "(am stärksten nach der südlichen
Himmelhälfte orientierten) Südfassade verlangt" habe und nicht an der längeren
Westfassade; unbestritten sei, dass auch nach Norden ein grosser Grenzabstand
eingehalten wäre (Erw. 1.6).

Die in § 65 Abs. 2 PBG definierte Messweise des Strassenabstandes vom Fahr-
bahnrand aus gelte auch für den grösseren Strassenabstand gemäss Art. 21
Abs. 1 lit. c BauR; die Auslegung des Gemeinderats, dass der Strassenabstand
vom Fahrbahnrand bzw. vom mit dem Fahrbahnrand zusammenfallenden Trot-
toirrand aus gemessen werden müsse, sei daher korrekt (Erw. 3.2).

Bei den geplanten Festverglasungen ohne Öffnungsmechanismus handle es sich
um transparente Fassadenteile und nicht um Fenster; Immissionsgrenzwertüber-
schreitungen könnten an diesen keine vorliegen. Die Einhaltung der "erhöhten
Anforderungen an die Schalldämmung" habe das ARE im Gesamtentscheid vom
14. Dezember 2020 mit einer Auflage verbindlich sichergestellt. Der beschwerde-
führerischen Befürchtung, die südlichen Räume im DG könnten als Wohnung
statt als Büros genutzt werden, könne nicht gefolgt werden (Erw. 5.2).

Nachdem die Beschwerdegegner im Sinne einer Rügeanerkennung einer Ver-
doppelung der Dreiecksfensterflächen im DG mittels Auflage zustimmten, sei die
Verdoppelung entsprechend sicherzustellen. Der Einwand, wonach es sich mög-
licherweise nur um ein Kippfenster handle, könne damit entkräftet werden, dass
in der Auflage festzuhalten sei, dass es sich bei dem Dreiecksfenster nicht um
ein Kippfenster handeln dürfe und dieses vollständig offenbar sein müsse
(Erw. 5.3).

3. Soweit die Beschwerdeführer vor dem Regierungsrat noch geltend ge-
macht hatten, i) dass - unter Verweis auf BGE 145 I 156 (i.Sa. A. vs Gemeinderat
Wollerau; ZBI 2019 S. 155 ff.) - der Grenzabstand nicht nur gegenüber der
Grundstücksgrenze, sondern auch gegenüber der Zonengrenze eingehalten
werden müsse, und ii) dass auf dem Grundstück KTN G. _____ Bauten auf
einem der Gestaltungsplanpflicht unterliegenden Gebiet errichtet werden sollen,
ohne dass der dafür notwendige Gestaltungsplan vorliege (vgl. angefochtener
RRB Erw. 4), haben sie diese Rüge mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom

26. Oktober 2022 nicht mehr vorgetragen. Erst mit der Replik vom 7. März 2022 erneuern sie diese Rüge (S. 5 Rz. 15). Indes kann hierfür vollumfänglich auf die zutreffenden und zu bestätigenden Erwägungen des angefochtenen RRB verwiesen werden (Erw. 4.1; vgl. Duplik der Beschwerdegegner vom 30.3.2022 S. 5). Soweit sie sich auf den VGE III 2020 115 vom 23. November 2020 beziehen, hat der Regierungsrat zu Recht auf die fehlende Vergleichbarkeit hingewiesen. Zu beurteilen war in jenem Fall im Rahmen eines Vorbescheidverfahrens die Zulässigkeit eines Erschliessungssträsschens zu einer Drittparzelle über eine der Gestaltungsplanpflicht unterliegenden Parzelle, ohne dass bereits ein Gestaltungsplan bestand.

4.1 Die Beschwerdeführer rügen betreffend Strassenabstand, der Wortlaut von Art. 21 BauR sei entgegen der Ansicht des Gemeinderats eindeutig. Sofern ein Trottoir vorhanden sei, sei der Abstand gemäss Art. 21 Abs. 1 BauR ab diesem, von der Fahrbahn abgewandten Rand einzuhalten. Ansonsten wäre der Ausdruck "Trottoirrand" überflüssig. Vorliegend sei der Strassenabstand von 5 m unter Berücksichtigung des Trottoirs gegenüber dem UG nicht eingehalten (Beschwerde S. 3 f. Rz. 4 f.; vgl. S. 5 Rz. 10 i.f.). Der Regierungsrat schütze die Ansicht des Gemeinderats mit der Begründung, Art. 21 Abs. 1 BauR verletze übergeordnetes Recht. Dem sei nicht so (S. 4 Rz. 6). Der Gesetzgeber habe bei öffentlichen Strassen zwei verschiedene Abstände (Trottoirabstand und Abstand zur eigentlichen Strassenfläche) und bei Privatstrassen lediglich einen Abstand (Abstand zur eigentlichen Strassenfläche) bestimmt; er habe es unterlassen, auch bei Privatstrassen einen Abstand ab dem Strassenraum (d.h. Trottoir) festzulegen. Insofern bestehe ein Gestaltungsspielraum der Gemeinden, weitere bzw. grössere Strassenabstände vorzusehen, wovon die Gemeinde in Art. 21 Abs. 1 BauR Gebrauch gemacht und einen zusätzlichen Strassenabstand ab dem Trottoirrand festgelegt habe (S. 4 f. Rz. 7 ff.). Darüber hinaus erwähnten "weitere Gemeinden bei den Strassenabständen ebenfalls den Trottoirrand", was zeige, dass mehrere Gemeinden vom Gestaltungsspielraum Gebrauch gemacht hätten (S. 5 Rz. 11). Unabhängig davon lege die Gemeinde mit Art. 21 Abs. 1 BauR faktisch einen grösseren Abstand - um die Breite des Trottoirs - fest, sofern ein solches vorhanden sei, was gemäss § 52 Abs. 2 PBG ausdrücklich erlaubt sei (S. 5 Rz. 12 f.). Anzumerken sei zudem, dass der Regierungsrat das BauR vor Erlass auf seine Rechtmässigkeit hin überprüft und genehmigt habe, weshalb es erstaune, wenn er nun der Ansicht sei, Art. 21 BauR verletze übergeordnetes Recht und könne deshalb nicht im Sinne des klaren Wortlauts angewandt werden (S. 5 f. Rz. 14). Die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung seien nicht gegeben; die Baute könne anders geplant werden (S. 6 Rz. 15).

4.2.1 Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung (§ 65 Abs. 1 PBG). Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, "ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten" (§ 65 Abs. 2 PBG).

4.2.2 Art. 21 Abs. 1 BauR regelt die Strassenabstände wie folgt:

Wo durch Baulinien keine anderen Masse vorgesehen sind, gelten bei Neubauten ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand folgende Abstandsbestimmungen:

- a) (...)
- b) (...)
- c) In allen übrigen Zonen, mindestens 5 m.
- d) Gegenüber Kantonsstrassen gelten die kantonalen Vorschriften.

4.2.3 Bei der M._____ -strasse handelt es sich unbestrittenerweise um eine Privatstrasse. Auf die M._____ -strasse ist das Strassengesetz folglich nicht anwendbar (vgl. § 2 Abs. 1 StraG). Die Anwendbarkeit von Art. 21 Abs. 1 BauR setzt voraus, dass die Bestimmung nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst. Die Prüfung dieser Frage unterliegt nicht der Gemeindeautonomie. Verstösst die Bestimmung gegen übergeordnetes Recht, erübrigt sich grundsätzlich eine Auslegung (vgl. VGE III 2018 180 vom 25.3.2019 Erw. 4.1). Eine solche führt indes, wie nachfolgend aufgezeigt, zum Ergebnis, dass Art. 21 Abs. 1 BauR in Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht angewendet werden kann und wird:

4.3.1 Bei Art. 21 Abs. 1 BauR handelt es sich um kommunales Recht. Die Gemeindeautonomie schliesst die Auslegung und Anwendung des kommunalen Rechts mit ein (vgl. BGE 136 I 395 Erw. 3.2.3; VGE III 2019 124 vom 23.1.2020 Erw. 4.1). Die Gemeinde ist in einem solchen Fall kraft ihrer Doppelstellung als Gesetzgeberin und Rechtsanwenderin in besonderem Masse dazu berufen, den Sinngehalt des umstrittenen Begriffs zu ermitteln. Sie verfügt über sämtliche Materialien, vermag ihre Entscheidung auf eine umfassende Kenntnis der örtlichen Verhältnisse zu stützen und ist am ehesten in der Lage, die künftige Entwicklung vorzusehen. Insbesondere in Zweifelsfällen, wenn die Auslegung schwierig ist und in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind, kommt der Entscheidung der Gemeinde besonderes Gewicht zu. Mit Rücksicht auf Wesen und Schutzfunktion der Gemeindeautonomie rechtfertigt es sich, der Gemeinde in derartigen Fällen einen Beurteilungsspielraum im soeben umschriebenen Sinne zuzuerkennen (BGE 96 I 369 Erw. 4; vgl. sinngemäss Urteil BGer 1C_499/2014 vom 25.3.2015 Erw. 4.1 ff.; VGE 1026/98 vom 22.7.1998 Erw. 2a). Hebt die kantonale Behörde eine vertretbare Entscheidung der Gemeinde auf, verletzt sie die Gemeindeautonomie (vgl. VGE III 2019 124 vom 23.1.2020 Erw. 4.1; III 2019 31 vom 25.7.2019 Erw. 3.2.3).

Die Gemeindeautonomie hat jedoch dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. Häuptli, in: A. Baumann u.a., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 13 N 23). Auch wenn die übergeordnete Behörde bei der Auslegung von kommunalem Recht sich in Berücksichtigung der Gemeindeautonomie bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen insofern Zurückhaltung aufzuerlegen hat, als dass sie vertretbare Entscheidungen der kommunalen Behörden zu akzeptieren hat (vgl. § 46 Abs. 2 und § 55 Abs. 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974), bedeutet dies mithin nicht, dass die Kommunalbehörde bei der Anwendung des vom kommunalen Gesetzgeber aufgestellten und vom Regierungsrat genehmigten Rechts frei ist. Sie ist an das kommunale Recht gebunden (Selbstbindung; VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 Erw. 2.1.3 m.w.H.).

4.3.2 Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der massgeblichen Bestimmung. Vom klaren, das heisst eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nach der Rechtsprechung nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente (sog. Methodenpluralismus, wobei die einzelnen Auslegungselemente keiner hierarchischen Prioritätsordnung unterstehen). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Entstehungsgeschichte ist zwar nicht unmittelbar entscheidend, dient aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen (BGE 141 II 220 Erw. 3.3.1; BGE 140 II 495 Erw. 2.3.2, je mit Hinweisen). Insbesondere bei jungen Gesetzen ist der Wille des historischen Gesetzgebers jedoch von erheblicher Bedeutung und darf nicht ohne weiteres übergangen werden (BGE 140 V 8 Erw. 2.2.1; vgl. auch VGE III 2019 124 vom 23.1.2020 Erw. 4.2; III 2016 151+152 vom 25.4.2017 Erw. 7.2).

4.4 Zu prüfen ist insbesondere, wie die Formulierung/Abgrenzung "Fahrbahn- bzw. Trottoirrand" in Art. 21 Abs. 1 BauR zu verstehen ist.

4.4.1 Der Wortlaut "Fahrbahn- bzw. Trottoirrand" ist offenkundig interpretationsbedürftig und kann unterschiedlich verstanden werden. Ein Trottoir hat einen fahrbahnseitigen (innerer Trottoirrand) und fahrbahnabgewandten (äusserer Trottoir-) Rand. "Bzw." als Abkürzung für beziehungsweise kann einerseits "oder; oder vielmehr, genauer gesagt", andererseits "im anderen Fall" bedeuten (vgl. htt-

ps://www.duden.de/rechtschreibung/beziehungsweise, eingesehen am 10.2.2022). Dies hilft nicht weiter.

Deutsches Synonym zu "Trottoir" ist "Bürgersteig" oder "Gehsteig" (<https://www.duden.de/rechtschreibung/Trottoir>). Die Bedeutung von Bürgersteig wird von Duden als "[mit einer Bordsteinkante von der Fahrbahn abgeteilter] erhöhter Gehweg" umschrieben; Bordstein wiederum als "(gegenüber der Fahrbahn erhöhte) steinerne Einfassung des Bürgersteigs, durch die der Bürgersteig von der Fahrbahn abgegrenzt wird" (<https://www.duden.de/rechtschreibung/Bordstein>). Dies spricht dafür, "Trottoirrand" im Sinne der Vorinstanzen als den inneren Trottoirrand zu verstehen.

4.4.2 In systematischer Hinsicht fällt auf, dass in Art. 21 Abs. 2 BauR betreffend den Strassenabstand bei Bauten, die einen Vorplatz bedingen, in der Regel ein Mindestabstand von 7.50 m "ab Fahrbahnrand" zu wahren ist. An ausgebauten Strassen darf auf Seiten, an denen kein Trottoir vorgesehen ist, der Abstand auf 6 m reduziert werden. in den 7.50 m ist mithin eine (angenommene) Trottoirbreite von 1.5 m eingeschlossen; die 7.50 m bemessen sich zwangsläufig ab dem inneren Trottoirrand, der mit dem Fahrbahnrand zusammenfällt. Es ist nicht davon auszugehen, dass dem Fahrbahnrand bzw. Trottoirrand innerhalb einer Bestimmung verschiedene Bedeutungen zugemessen werden.

4.4.3 Was den Zweck des Strassenabstandes anbelangt (teleologische Auslegung), haben die diesbezüglichen Vorschriften verkehrsplanerische, verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 5. Aufl. 2020, Art. 12 N 15; vgl. bereits VGE 1035/97 vom 24.10.1997 Erw. 3b). Mehr und mehr sind auch siedlungsgestalterische Gesichtspunkte von Bedeutung (vgl. Baumann, in Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 67a N 3 m.H.). Während Baumann an derselben Textstelle "primär die öffentlichen Interessen an der ungehinderten Abwicklung des Verkehrs [...] sowie solche an der Erhaltung des Planungsspielraums und der Landerwerbsmöglichkeit für die Bedürfnisse des zukünftigen Strassenbaus" bedient sieht, ist dem Element Wohnhygiene heute ebenfalls ein gewichtiger Stellenwert beizumessen.

Trottoirs sind grundsätzlich den Fussgängern vorbehalten, während die Fahrbahn den motorisierten (lärmigen Verkehr) aufnehmen. Weder in verkehrspolizeilicher (Art. 21 Abs. 1 BauR findet sich unter dem Titel "VI. Verkehrssicherheit") noch wohnhygienischer Hinsicht sind mit den Fussgängern in der Regel nennenswerte negative Einflüsse verbunden, die es von anliegenden Bauten fernzuhalten gilt. Das Bedürfnis eines Minimalabstandes bleibt auf die Fahrbahn be-

schränkt. Es ist so kein Grund ersichtlich, weshalb dort, wo sich (zufälligerweise) ein Trottoir befindet, der Abstand zur Fahrbahn um die Trottoirbreite vergrössert werden sollte, was überdies abhängig von der Trottoirbreite unterschiedliche Abstände zur Folge hätte.

4.4.4 Das Strassengesetz (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. Dezember 1999, das zwar auf Privatstrassen nicht anwendbar ist (vgl. vorstehend Erw. 4.2.3) definiert in § 3 StraG den Strassenraum. Dieser umfasst u.a. "die Fahrbahnen samt Rad- und Gehwegen". Nach § 41 Abs. 2 StraG beziehen sich die Abstände auf die Strecke: (lit. a) vom Fahrbahnrand bis zur Gebäudefassade oder bis zum der Strasse nächstgelegenen Teil der Anlage; (lit. b) vom äusseren Rand des Strassenraumes bis zur Stockgrenze der Bäume und Sträucher (Abs. 1 Bst. b und c) oder bis zum der Strasse nächstgelegenen Rand der Einfriedung, Abschlussmauer und Böschung (Abs. 1 Bst. d).

Das StraG unterscheidet somit zwischen Fahrbahn und Strassenraum, der u.a. auch das Trottoir umfasst. Ebenso wird bei der Abstandsbemessung differenziert nach Fahrbahnrand und Strassenraum; gegenüber Bauten und Anlagen wird dabei auf den Fahrbahnrand abgestellt, d.h. ohne Berücksichtigung von Rad- und Gehwegen, wozu auch Trottoirs zu zählen sind. § 65 Abs. 2 PBG, welche Bestimmung den Strassenabstand gegenüber Privatstrassen normiert, übernimmt die Differenzierung nach Fahrbahn(rand) und Strassenraum nicht. Bei öffentlichen wie bei privaten Strassen stellt das kantonale Recht somit ausschliesslich auf den Fahrbahnrand ab. Im Sinne der Einheit der Rechtsordnung drängt sich ein einheitliches Verständnis von Fahrbahn und - dem BauR soweit ersichtlich nicht bekannten - Strassenraum auf und somit auch ein Abstellen auf den Fahrbahnrand bei der Abstandsbemessung. Wenn für den Fall, dass ein Trottoir besteht, von "bzw. Trottoirrand" die Rede ist, ist dies folglich als - durchaus missverständliche - Präzisierung der Abgrenzung der Fahrbahn vom Trottoir, also als innerer Trottoirrand zu verstehen.

4.4.5 Mit Blick auf § 65 Abs. 2 PBG ist auch die Gesetzeshistorie von Interesse (hierzu vgl. VGE 654/90 vom 3.4.1991 Erw. 4.a [publ. in EGV-SZ 1991 Nr. 5 S. 13 f.]). Demgemäss war die kantonale Mindestvorschrift in § 65 Abs. 2 PBG im Vorfeld der kantonsrätlichen Genehmigung umstritten, sowohl grundsätzlich als auch hinsichtlich der Messweise: Noch im Entwurf für das Vernehmlassungsverfahren sei vorgesehen gewesen: "... kein Gebäudeteil näher als 3 m an die Strassengrenze". Der Strassenabstand wolle in erster Linie bewirken, dass vom Verkehrsaufkommen her bedeutungsvoll werdende Privatstrassen sowohl von der Verkehrssicherheit wie von der Ausbaumöglichkeit her nicht von zu nahe an die Strasse erstellten bauten beeinträchtigt werden. Zu diesen Ausbaumöglich-

keiten kann auch die Errichtung eines Trottoirs gezählt werden. Der Strassenabstand gemessen ab Fahrbahnrand - und nicht ab Strassengrenze (welche als Aussengrenze des heute im StraG definierten Strassenraumes verstanden werden darf) - bei Privatstrassen dürfte demnach dem gesetzgeberischen Willen entsprechen haben.

4.4.6 Das von der Gemeinde vertretene und vom Regierungsrat geschützte Normverständnis stimmt im Übrigen mit der langjährigen kommunalen Praxis überein (vgl. GRB Nr. 440 vom 16.12.2020 S. 15 Erw. 11.3; Vernehmlassung vom 30.12.2021, S. 3 unten). Bereits mit RRB Nr. 733/2005 vom 14. Juni 2005 hat der Regierungsrat erwogen, entgegen der Auffassung des damaligen Beschwerdeführers werde der Strassenrand vom Rand der Fahrbahn aus gemessen, nicht aber vom Trottoirrand. Zwar bezog sich der Regierungsrat dabei auf § 41 Abs. 2 lit. a StraG (bzw. damals noch StrV), hielt jedoch fest, dass der Strassenabstand jedenfalls unabhängig von der Frage der Qualifikation eingehalten werde. Vor Verwaltungsgericht war diese Frage, soweit ersichtlich, nicht mehr strittig (vgl. VGE 1033/05 vom 28.9.2005 Ingress lit. B i.V.m. Erw. 1.2 viertes Lemma).

Es kann somit auch kein Widerspruch zu übergeordneten kantonalen Vorschriften (§ 65 Abs. 2 PBG) festgestellt werden. Gleichwohl ist festzuhalten, dass es einer Gemeinde nicht benommen ist, einen grösseren Mindestabstand vorzusehen (§ 52 Abs. 1 PBG), als die in § 65 Abs. 2 PBG erwähnten 3 m. Auf keine Autonomie könnte sich die Gemeinde hingegen berufen für die Definition des Fahrbahnrandes. Wie gezeigt wird mit der Formulierung "bzw. Trottoirrand" nur präzisiert, dass damit die Abgrenzung Fahrbahnrand/Trottoirrand (d.h. der innere Trottoirrand für die Abstandsbemessung massgebend) ist.

5.1 Die Beschwerdeführer machten geltend, der grosse Grenzabstand sei an der Westfassade einzuhalten. Die vorinstanzliche Auffassung (vgl. vorstehend Erw. 2.1 f.) sei nicht korrekt (vgl. Beschwerde S. 6 Rz. 16, 19). Die Westfassade sei die am stärksten nach der südlichen Himmelshälfte gerichtete längere Gebäudeseite; die Südseite sei lediglich eine schmale Gebäudeseite, wo sich nur Büros befänden. Bei den besonnten Fassaden befände sich die Wohnnutzung hauptsächlich im Bereich der Westfassade, welche deshalb die am stärksten besonnte Hauptwohnseite sei (S. 7 f Rz. 20, 22 f.). Der grosse Grenzabstand müsse auch aus Schutz der Nachbarschaft, namentlich hinsichtlich KTN I. _____, gegenüber der Westfassade eingehalten werden. Die Einhaltung des grossen Grenzabstandes auf der Südseite diene zweckwidrig lediglich der besseren Ausnutzung des Baugrundstücks. Das Baugrundstück könne auch sinnvoll überbaut

werden, wenn der grosse Grenzabstand auf der Westseite einzuhalten sei (S. 8 f. Rz. 25 ff.).

5.2.1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade (§ 59 Abs. 1 Satz 1 PBG). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG).

5.2.2 Gemäss Art. 25 Abs. 2 BauR ist auf die Hauptfassade gegenüber der am stärksten nach der südlichen Himmelshälfte gerichteten längeren Gebäudeseite ein grosser Grenzabstand einzuhalten, wo die Zonenvorschriften einen solchen enthalten. Der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten anzuwenden. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite. Kommt eine Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den Grenzabstand.

Nach Art. 25 Abs. 3 Satz 1 BauR beträgt in den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbezone der kleine Grenzabstand 60%, der grosse Grenzabstand 100% der nach Art. 31 BauR errechneten Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

5.3.1 Der grosse Grenzabstand bezweckt einen schematisch-abstrakten Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen ideeller Art wie vor einem optisch erdrückenden Anblick einer in unmittelbarer Nähe hochragenden Fassade oder einem damit verbundenen Schattenwurf. Es liegt im Interesse des Bauherrn und der Nachbarn, zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der sich das Gebäude orientiert. Dem grossen Grenzabstand kommt auch eine wohn- und arbeitshygienische Bedeutung zu und er trägt zur Verhinderung einer übermässigen Überbauungsdichte bei. Bei der Auslegung des kommunalen Rechts im Zusammenhang mit dem im kantonalen Recht nicht vorgesehenen grossen Grenzabstand kommt dem Gemeinderat ein grosser Beurteilungsspielraum zu, wobei dem Wortlaut der konkreten Bauvorschrift primäre Beachtung zu schenken ist (VGE III 2020 163 vom 22.1.2021 Erw. 3.2.2; VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 5.3.1). Namentlich der Aspekt der Wohnhygiene legt ein Abstellen auf die Hauptwohnseite, welche in der Regel nach Süden oder Westen gerichtet ist, nahe (VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 5.3.1; VGE III 2015 166 vom 18.2.2016 Erw. 3.1). Für die Bestimmung der Hauptwohnseite ist nicht zwingend die Anzahl der Zimmer ausschlaggebend, sondern die Häufigkeit der Nutzung der Räumlichkeiten (in der Regel Wohn-, Esszimmer, Aufenthaltsräume; vgl. VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 Erw. 5.2.3; VGE III 2014 191 vom 28.1.2015 Erw. 4.4; VGE 1035/05 vom 27.10.2005 Erw. 2.3; Duplik der Beschwerdegegner vom 30.3.2022 S. 3 Rz. 5).

5.3.2 Zur Bestimmung der Seite, auf welcher der grosse Grenzabstand gelten soll, kommen gemäss Art. 25 Abs. 1 BauR grundsätzlich zwei Kriterien zur Anwendung. Zum einen ist zu prüfen, welche Gebäudeseite am stärksten nach der südlichen Himmelsrichtung ausgerichtet ist, zum andern ist bei den nach Süden ausgerichteten Gebäudeseiten auf die längere Gebäudeseite abzustellen, wobei das Verhältnis zwischen diesen beiden Kriterien nicht geregelt wird (vgl. VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 Erw. 5.2.4 betr. Reichenburg). Wenn der Gemeinderat die massgebende Fassade in Zweifelsfällen bestimmen kann, steht dies für das erhebliche Ermessen des Gemeinderates bei der Anwendung und Auslegung von Art. 25 Abs. 1 BauR (VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 5.3.2; vgl. VGE III 2012 150 vom 17.1.2013 Erw. 1.3 mit Hinweis auf VGE III 2011 172 vom 21.3.2012 Erw. 1.2).

5.4.1 Im konkreten Fall haben die Vorinstanzen ihr Augenmerk auf das Kriterium der am stärksten nach der südlichen Himmelsrichtung ausgerichteten Gebäudeseite gerichtet. Dieses Kriterium sehen sie naheliegenderweise mit übereinstimmender Auffassung bei der Südfassade als erfüllt (angefochtener RRB Erw. 1.6; GRB Nr. 440 vom 16.12.2020 Erw. 5.8, 11.1).

5.4.2 Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit Dimensionen wie den vorliegenden und mehreren Wohnungen pro Geschoss ist es inhärent, dass die Bestimmung der Hauptwohnseite zwangsläufig mit Schwierigkeiten verbunden bzw. unter Umständen nicht möglich ist (VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 Erw. 5.3.1; vgl. Duplik der Beschwerdegegner vom 30.3.2022 S. 4 Rz. 6).

5.4.3 Vorliegend befinden sich auf allen Ebenen (EG, 1. OG, 2. OG sowie DG) Wohn-/Esszimmer sowie Zimmer der jeweiligen beiden Wohnungen im Norden sowohl auf der West- wie der Ostseite. Aufgrund dieser Wohnungsanordnung, Raumeinteilung wie auch der vorgesehenen Situierung der Büro-/Gewerbeflächen (vgl. Pläne Nr. Pläne BG002 und BG003, je [rev.] vom 20.5.2020) kann keine eigentliche Hauptwohnseite erkannt bzw. definiert werden. Auf der Südseite sind im 1. OG, 2. OG und DG Büroräumlichkeiten. Zwar kann bei der Südfassade somit nicht von einer (Haupt-)Wohnseite gesprochen werden. Eine solche ist indes mit den Vorinstanzen auch nicht bei der langen Westfassade auszumachen, nachdem - spiegelbildlich - Wohnungen auch auf der Ostseite vorgesehen sind und als deren gemeinsame Hauptausrichtung die Nordseite bezeichnet werden müsste. Bei dieser Nordfassade wird gemäss den soweit ersichtlich unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanzen auch der grosse Grenzabstand eingehalten (vgl. angefochtener RRB Erw. 1.6; GRB Nr. 440 vom 16.12.2020 Erw. 11.1; Vernehmlassung der Beschwerdegegner S. 5 Rz. 13).

Dem grossen Grenzabstand kommt wie gesagt neben der wohnhygienischen auch eine arbeitshygienische Bedeutung zu. Diesem Aspekt kommt vorliegend angesichts der südlich anschliessenden Lärmquellen (Industriezone und Autobahn A3) eine besondere Bedeutung zu. Zudem lässt sich die Verweildauer in Büroräumlichkeiten ohne weiteres mit einer Wohnnutzung vergleichen. Ergänzend lässt der grosse Grenzabstand im Süden im konkreten Fall auch ausreichend Raum für die geplanten Spiel- und Erholungsflächen mit Besonnung und abseits von der M. _____-strasse (vgl. Art. 22 Abs. 1 BauR; GRB Nr. 440 vom 16.12.2020 Erw. 6.4).

Der Gemeinderat verweist im Weiteren auch auf ähnlich beschaffene und bereits überbaute Grundstücke südlich entlang der M. _____-strasse, welche auch keinen grossen Grenzabstand im Bereich der Westfassade aufwiesen, was unbestritten geblieben ist (vgl. GRB Nr. 440 vom 16.12.2020 Erw. 11.1 S. 14).

5.4.4 In Würdigung der geplanten Räumlichkeiten sowie der planerischen Rahmenbedingungen gibt die Anwendung des grossen Grenzabstandes auf die gegen Süden gerichtete Schmalseite somit keinen Anlass zur Beanstandung und erweist sich auf jeden Fall als vertretbar. Damit kann gleichzeitig auch dem raumplanungsrechtlich bedeutsamen Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG) Rechnung getragen werden mit einer Förderung des verdichteten Bauens als Zielsetzung der am 15. Juni 2012 erfolgten Änderung des RPG (in Kraft seit 1.5.2014; vgl. VGE III 2018 216 vom Erw. 5.4.1).

5.4.5 Der sinngemässen Argumentation der Beschwerdeführer, mit der Einhaltung nur des kleinen Grenzabstandes werde der Schutz der Nachbarschaft unterlaufen (namentlich übermässige Überbauungsdichte, unzumutbarer Schattenwurf/erheblich eingeschränkte bzw. unmögliche natürliche Besonnung [Beschwerde S. 8 Rz. 25]) kann bereits aus grundsätzlichen Überlegungen nicht gefolgt werden. Der grosse Grenzabstand ist von Gesetzes wegen nur auf einer Seite zu wahren. Die damit verbundenen Vorteile können auf den anderen drei Seiten zwangsläufig nicht zum Tragen kommen. Hieraus lässt sich jedoch nicht auf dort in unzumutbarer Weise betroffene Nachbarinteressen schliessen. Die kleinen Grenzabstände verfolgen aus nachbarlicher Sicht grundsätzlich das gleiche Ziel und stellen es sicher.

6.1 Schliesslich monieren die Beschwerdeführer, der Regierungsrat habe die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften lediglich rudimentär überprüft und sei auf die Vorbringen der Beschwerdeführer nicht eingegangen. Er habe die Immissionsgrenzwerte als eingehalten erachtet, was nicht korrekt sei (Beschwerde S. 9 Rz. 28). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung seien nicht gege-

ben (S. 10 Rz. 30). An diversen Fenstern würden die Immissionsgrenzwerte überschritten. Offenbar sehe man die Lösung darin, dass diese Fenster fest verschlossen würden und dass pro Raum nur noch ein Lüftungsfenster bestehe. Die Festverglasungen bei den Fenstern mit Grenzwertüberschreitungen seien bloss vorgesehen, um eine Ausnahmegewilligung zu umgehen, was nicht im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 sei. Solche Festverglasungen seien auch aus wohnhygienischen Gründen weder sinnvoll noch zweckmässig und verhinderten eine energetisch sinnvolle Stosslüftung. Die Festverglasungen seien nicht zulässig bzw. es sei so zu beurteilen, wie wenn es sich bei den Festverglasungen um normale Fenster handelte; bei ihnen seien die Lärmimmissionen ebenfalls zu ermitteln und die Immissionsgrenzwerte seien einzuhalten. Die Grenzwerte würden gemäss Gutachten bei Festverglasungen an mehreren Messpunkten überschritten (S. 10 f. Rz. 32).

Für den Fall der Zulassung von Festverglasungen bringen die Beschwerdeführer vor, der Regierungsrat stütze sich auf die Vollzugshilfe von Cercle Bruit, ohne weitere Aspekte miteinzubeziehen (S. 11 Rz. 33 f.). Allerdings sei selbst die Einhaltung der Anforderungen gemäss Vollzugshilfe "(Schalldämmung max. um 5 dB höher als bei der restlichen Fassade; Einhaltung der SIA 181 bei der gesamten Fassade)" nicht nachgewiesen. Die genannten Voraussetzungen dürften nicht erfüllt sein und die transparenten Fassadenbauteile wären diesfalls selbst nach der Vollzugshilfe als Fenster zu beurteilen, wo die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden müssten. Gemäss Regierungsrat genüge eine Auflage im Gesamtentscheid, welche den Nachweis der Einhaltung der SIA-Norm 181 verlange; allerdings beruhe die Erteilung der Baubewilligung auf unklaren Gegebenheiten ohne den entsprechenden Nachweis und die Darlegung, dass die Schalldämmung um max. 5 dB höher sei als bei der restlichen Fassade. Der Nachweis sei vor Baubewilligungserteilung einzuholen oder - sollte das Verwaltungsgericht anderer Ansicht sein - als Bedingung und nicht als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen (S. 11 f. Rz. 35).

6.2.1 Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Abs. 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Das bedeutet gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV, dass die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet sind (lit. a), oder dass bauli-

che oder gestalterische Massnahmen das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

Die Belastungsgrenzwerte sind gemäss Art. 40 Abs. 2 LSV auch überschritten, wenn die Summe gleichartiger Lärmimmissionen, die von mehreren Anlagen erzeugt werden, sie überschreitet. Dies gilt nicht für die Planungswerte bei neuen ortsfesten Anlagen (Art. 7 Abs. 1).

6.2.2 Gemäss Anhang 3 Ziff. 2 LSV betragen die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm in der ES III 65 dB(A) bei Tag und 55 dB(A) bei Nacht. Bei Räumen in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 Bst. b LSV), die in Gebieten der ES I, II oder III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte (Art. 42 Abs. 1 LSV).

6.3.1 Das "Lärmgutachten bezüglich Strassenlärm (Autobahn A3)" der P._____ AG vom 26. Mai 2020 (nachstehend: Gutachten; in: Vi-act. III-01/Mappe "Gesuchsunterlagen"; Vi-act. II-03/Baumappe) ist in die fünf Kapitel 1. Situation und Aufgabenstellung, 2. Belastungsgrenzwerte, 3. Lärmberechnung, 4. Bewilligung in lärmbelasteten Gebieten und 5. Beurteilung gegliedert; es folgen Beilagen, auf welche in den Kapiteln regelmässig verwiesen wird.

6.3.2 Unter Ziff. 1.1 nennt das Gutachten als Grundlage u.a. die "Ermittlung Strassenlärm durch das Bundesamt für Strassen, ASTRA," vom 3. Oktober 2019 (vgl. Beilagen 3.1 f.) sowie das "Merkblatt zur Vollzugshilfe 'Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten' des Cercle Bruit, Amt für Umweltschutz des Kantons Schwyz, April 2018". Als "massgebende Lärmquellen" bezeichnet das Gutachten "Strassenlärm: Autobahn A3".

Die Lärmberechnung basiert auf den Daten für die Verkehrslärmberechnung der Autobahn A3 des ASTRA. Betreffend "Lärmschutzmassnahmen Strassenlärm" wird festgehalten, dass bei einer Lukarne an der nach Nordosten orientierten Wohnung im DG eine Glaswand zur Abschottung berücksichtigt werde und dass die vorgelagerten, südwestlich gelegenen Bauten eine Abschattung auf einzelne Fassadenbereiche bewirkten. Die Beurteilung ergibt (vgl. Ziff. 5.1), dass

- die Anforderungen an den IGW bei den Büros auf allen Ebenen eingehalten werden;
- im EG, 1. und 2. OG die Grenzwerte am Tag nirgends und in der Nacht bei je einem Zimmer an der Ostfassade (1. und 2. OG) um 2 resp. 3 dB(A) über-

schritten werden, wobei festgehalten wird, dass beide Zimmer über ein nach Norden ausgerichtetes Fenster verfügen, an welchen der Nachtgrenzwert eingehalten werde; die "überschrittene[n] Fenster" müssten festverglast werden;

- im DG bei der nach Westen orientierten Wohnung die Anforderungen an den IGW sowohl am Tag als auch in der Nacht an der nach Westen orientierten Lukarne überschritten werden, das Zimmer jedoch über ein "Dreiecksfenster (5%)" über die Nordseite der Lukarne belüftet werden könne; das frontseitige Lukarnfenster müsse festverglast sein.

Das Gutachten erachtet das Projekt unter Ziff. 5.2 bezüglich Lärmschutz nach der Vollzugshilfe des Kantons Schwyz als bewilligungsfähig. Das Lüftungsfenster als massgebender Empfangspunkt werde vom Bundesgericht als nicht USG- und LSV-konform bezeichnet. Ausnahmebewilligungen seien aber weiterhin möglich.

6.4 Im Rahmen des kantonalen Verfahrens wurde der Lärmschutz, insbesondere die Voraussetzung für eine Bewilligung nach Art. 31 Abs. 1 LSV i.V.m. Anhang 3 LSV, durch das Amt für Umwelt und Energie (AfU) geprüft (Vi-act. III-01/B2 [= Gesamtentscheid vom 14.12.2020] S. 6). Es erachtete die Immissionsgrenzwerte für den Strassenlärm mit den unter den Auflagen erwähnten Massnahmen als eingehalten, worauf das ARE mit Gesamtentscheid vom 14. Dezember 2020 die kantonale Baubewilligung unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen erteilte (Vi-act. III-01/B2 S. 11). Den entsprechenden Auflagen zufolge müssen die Aussenbauteile der vom Lärm übermässig betroffenen Räume (auch bei den vorgesehenen transparenten Fassadenbauteilen) die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung für den Luftschall externer Quellen nach SIA 181 erfüllen; ansonsten sind die Mindestanforderungen einzuhalten. Sodann dürfen die transparenten Fassadenbauteile keinen Öffnungsmechanismus oder entsprechende Vorrichtungen dafür aufweisen und deren Schalldämmung darf maximal um 5 dB von den restlichen Fassadenbauteilen abweichen.

Mit Mitbericht vom 22. Januar 2021 (in: Vi-act. III-01 = Vernehmlassung des ARE vom 27.1.2021) hielt das AfU zum Lärmschutz u.a. fest, die geplanten transparenten Fassadenbauteile würden nicht als Fenster im Sinne der LSV gelten, weshalb eine Lärmbeurteilung entfalle. Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 652/2020 vom 6. September 2020 müsse "pro Wohn- oder Arbeitsraum mindestens ein Fenster (mit eingehaltenem LSV-Grenzwert) vorhanden sein", was mit dem Baugesuch erfüllt werde. Transparente Fassadenbauteile erhöhten den Wohnkomfort, da sie den Lichteinfall auch an Wänden ermöglichten, welche gemäss LSV keine Fenster erlaubten. Gemäss Cercle Bruit müsse, wenn nebst dem Lüftungsfenster mit eingehaltenen Immissionsgrenzwerten keine anderen

öffnbare Fenster vorhanden seien, dieses Lüftungsfenster mindestens 10% der Bodenfläche betragen; die Fläche des Dreieckfensters im Zimmer des DG sei zu gering. Das ARE stellte in der zit. Vernehmlassung vom 27. Januar 2021 den entsprechenden Antrag, dem der Regierungsrat mit Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen Beschlusses folgte.

6.5.1 Das Lärmgutachten und der Regierungsrat (vgl. angefochtener RRB Erw. 5.1) stellen grundsätzlich zu Recht auf die Vollzugshilfe 2.00, Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten vom "25. September 2020 (Version 2016)" (nachfolgend Cercle-Bruit-Richtlinie) ab: Fachlich abgestützte private Richtlinien, wie namentlich die von der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) herausgegebene Vollzugshilfe, können als Entscheidungshilfe für eine objektivierte Betrachtung berücksichtigt werden (VGE III 2019 9 vom 24.10.2019 Erw. 4.3.1). Auch das AfU stellt in seinem "Merkblatt Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten" (nachfolgend Merkblatt AfU) auf diese Richtlinie ab, wobei darin kantonale Besonderheiten und Präzisierungen festgehalten werden (zit. Merkblatt Ziff. 1).

6.5.2 Gemäss der Cercle-Bruit-Richtlinie ist namentlich bei der Überbauung einer Parzelle abzuklären, ob im Umkreis des Projektes relevante Lärmquellen vorhanden sind wie insbesondere Strassen und Industrie- und Gewerbeanlagen (Ziff. 2.1). Besteht Unsicherheit über die Relevanz von Lärmquellen, ist Rücksprache mit der Gemeinde oder mit der Fachstelle des Kantons zu nehmen. Sind keine Daten über die Lärmbelastung vorhanden, so wird die Lärmbelastung durch eine aktuelle Erhebung (Begehung vor Ort, Messung und Gutachten eines Akustik-Ingenieurbüros) ermittelt (vgl. Ziff. 2.1).

Angeführt werden sodann Lärmschutzmassnahmen (Massnahmen an der Quelle, Nutzungsanordnung, Anordnung und Dimension der Gebäudekörper, Grundrissgestaltung/Anordnung der lärmempfindlichen Räume, Gestalterische Massnahmen, Lärmschutzwände/-wälle, Massnahmen, die nicht dem Lärmschutz nach Art. 31 Abs. 1 LSV dienen; vgl. Ziff. 3.1 - 3.7). Rund um den Ermittlungsort "in der Mitte der offenen Fenster" habe sich in den verschiedenen Kantonen ein unterschiedlicher Vollzug etabliert. Die sogenannte «Lüftungsfensterpraxis», wo das am wenigsten lärmbelastete und zur Lüftung ausreichende Fenster eines Raumes als massgebender Ermittlungsort gelte und damit Grenzwertüberschreitungen bei stärker lärmexponierten Fenstern erlaube, ohne dafür eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV beantragen zu müssen, sei somit bundesrechtswidrig. Baugesuche, bei welchen die Grenzwerte nicht bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten würden, benötigten eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

Fenster im Sinne der LSV seien Fenster mit Öffnungsmechanismus bzw. mit Rahmen und Flügel, auch wenn diese verschraubt sind. Transparente Fassadenbauteile ohne Öffnungsmechanismus seien keine Fenster, sofern ihre Schalldämmung nur unwesentlich (max. 5 dB) von der Schalldämmung der restlichen Fassadenbauteile abweiche und die Schalldämmung der Gesamtfassade den erhöhten Anforderungen der SIA 181 genüge. Mit solchen Umgehungslösungen liessen sich zwar Ausnahmegewilligungen vermeiden, sie wären aber weder wohnhygienisch sinnvoll noch aus Sicht des Lärmschutzes zweckmässig. Das offene Fenster schaffe eine Verbindung zum Aussenraum und vermittele ein Gefühl, im Freien zu sein. Die meisten Menschen empfänden dieses Gefühl als Summe typischer Sinneswahrnehmungen wie sehen, hören, spüren und riechen. Deshalb genüge ein Blick ins Freie durch eine beinahe unsichtbare Glaswand nicht, damit sich dieses Gefühl einstelle (Ziff. 4.2).

6.5.3 Gemäss dem Merkblatt AfU müssen lärmempfindliche Räume u.a. folgende Voraussetzungen erfüllen: das Fenster muss direkt oder indirekt (über Balkon, Loggia, Atrium) ins Freie führen; mindestens über ein Fenster mit eingehaltenen Grenzwerten gemäss LSV verfügen; eine Fensterfläche von mindestens 10% der Bodenfläche des lärmempfindlichen Raumes aufweisen (Ziff. 3). Unter Ziff. 4 wird festgehalten, die anerkannten Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen seien in der Vollzugshilfe umfassend erläutert; als nicht zulässige Lärmschutzmassnahmen i.S.v. Art. 31 Abs. 1 LSV sowie als nicht erlaubte Massnahmen im Kanton Schwyz werden u.a. "transparente Fassadenbauteile / Festverglasungen" genannt. Präzisierend wird in Ziff. "5.1.3 Transparente Fassadenbauteile / Festverglasungen ohne Öffnungsmechanismus" festgehalten, Anträge für Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 LSV liessen sich für einzelne Fenster mit transparenten Fassadenbauteilen bzw. Festverglasungen vermeiden. Aus Sicht des Wohnkomforts seien Festverglasungen bei Wohnbauten jedoch ungeeignet und aus Sicht des Gesetzgebers lärmrechtlich auch nicht beabsichtigt. Pro lärmempfindlichem Wohn- und Arbeitsraum müsse gemäss RRB Nr. 652/2020 vom 6. September 2020 mindestens ein Fenster vorhanden sein. Fenster erfüllten einen wichtigen Zweck, nämlich die offene Verbindung von innen nach aussen. Ein Raum mit ausschliesslicher Festverglasung und kontrollierter Raumbelüftung sei nicht bewilligungsfähig. Festverglasungen erschwerten zudem die Aussenreinigung, besonders für die oberen Geschosse müsse dies technisch aufwändig gelöst werden.

6.6.1 Vor dem Hintergrund von Art. 40 Abs. 2 LSV, wonach die Belastung gleichartiger Lärmquellen (z.B. mehrere Strassen, die auf einen Empfängerpunkt wirken) energetisch addiert werden (vgl. Merkblatt Amt für Verkehr und Tiefbau /

Amt für Umwelt des Kantons Solothurn vom Oktober 2003]) fällt vorab - wenn gleich ungerügt - auf, dass das Gutachten als massgebende Lärmquelle lediglich den "Strassenverkehrslärm: Autobahn A3" nennt.

Das Baugrundstück liegt - wie erwähnt - unmittelbar an der M._____ -strasse, welche namentlich in eine Wohn- und Gewerbezone, wo sich das Baugrundstück befindet, sowie in die angrenzende Industriezone führt. Von der M._____ -strasse erschlossen werden im Umfeld der Bauparzelle verschiedene Betriebe, so ein Sanitärunternehmen (Q._____ GmbH, M._____ -strasse __), ein Metallbauunternehmen (R._____ AG, M._____ -strasse __), eine Schreinerei (S._____ AG, M._____ -strasse __) und die T._____ AG (die u.a. die Entwicklung, Herstellung und Montage sowie den Handel mit Bauelementen aller Art bezweckt), ebenfalls an der M._____ -strasse __; weiter scheinen dort auch ein Taxiunternehmen (U._____) sowie ein Treuhandbüro (V._____) domiziliert zu sein. Diese Unternehmen verursachen zweifelsohne ebenfalls ein gewisses Verkehrsaufkommen mit einem entsprechenden Lärm.

6.6.2 Es kann bei der M._____ -strasse daher grundsätzlich nicht von vornherein von einer nicht relevanten Lärmquelle im Sinne der Cercle-Bruit-Richtlinie (Ziff. 2.1) ausgegangen werden, die nicht zu berücksichtigen ist. Eine Begründung dafür, weshalb der Strassenlärm der M._____ -strasse nicht in die Berechnung miteingeflossen ist, lässt sich weder dem Gutachten noch - soweit ersichtlich - den übrigen Akten und vorinstanzlichen Beschlüssen entnehmen. Eine solche Begründung ist jedoch geboten, nachdem die nördlichen Lüftungsfenster bei den lärmempfindlichen Räumen, bei welchen das Gutachten (bei den Zweitfenstern) west- (DG) und ostseitig (1. und 2. OG) IGW-Überschreitungen festgestellt hat, gegen die M._____ -strasse gerichtet sind.

Es kommt hinzu, dass die IGW bei verschiedenen anderen Messpunkten nur knapp eingehalten werden konnten (z.B.: ostseitig 54 bzw. 55 dB[A] in der Nacht bei Wohnen/Essen/Küche bzw. Zimmer 1 der östlichen Wohnung im EG [Gutachten, Beilagen 2.1 und 4.2]; westseitig 54 bzw. 55 dB[A] in der Nacht der westlichen Wohnung im 2. OG [Gutachten, Beilagen 2.2 und 4.6]; 54 dB[A] in der Nacht beim Empfangspunkt E3 bei im DG [Gutachten, Beilagen 2.3 und 4.7]). Auch tagsüber weist das Gutachten Beurteilungspegel von regelmässig über 60 dB(A) aus. Zu erinnern ist, dass gemäss Art. 40 Abs. 2 LSV die Summe gleichartiger Lärmimmissionen massgeblich sind. Angesichts dieser nur knapp bzw. gerade noch eingehaltenen IGW bedarf es grundsätzlich keiner erheblichen zusätzlichen Lärmquelle für eine Überschreitung der IGW. In diese ergänzenden Abklärungen und Beurteilungen sind auch die allfälligen Immissionen einzuschliessen, welche durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge in/aus der geplanten Tiefga-

rage generiert werden (vgl. VGE III 2019 231 vom 20.3.2020 Erw. 3.7.2). Hierzu lassen sich dem Gutachten wie den übrigen Akten auch keine Angaben entnehmen.

6.7.1 Angesichts dieser Rückweisung bräuchte auf die (weiteren) Rügen betreffend Lärmschutz nicht weiter eingegangen zu werden. Es rechtfertigt sich aus prozessökonomischen Gründen trotzdem - ohne dass der Beurteilung abschliessender oder verbindlicher Charakter zukommt (vgl. VGE III 2018 130 Erw. 5.1 f. m.w.H.) - kurz auf den Einwand der Beschwerdeführer einzugehen, die transparenten Fassadenbauteile müssten wie Fenster behandelt werden bzw. dort müssten entsprechende Messungen wie an einem offenen Fenster durchgeführt werden.

6.7.2 Gemäss dem Gesamtentscheid des ARE vom 14. Dezember 2020 darf die Schalldämmung der transparenten Fassadenteile maximal um 5 dB von den restlichen Fassadenteilen abweichen (S. 6 Ziff. 3 lit. b; vgl. vorstehend Erw. 6.1, 6.4, 6.5.2; vgl. auch Gesundheits-, Sozial- und Umweltdirektion Kanton Uri, Merkblatt Lärmschutz, September 2019, Ziff. 1.8 u. 5.7.2; Tiefbauamt Kanton Thurgau, Bauen in lärmbelasteten Gebieten, Vollzugshilfe, Juli 2018, Ziff. 2.9).

6.7.3 Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass das Bundesgericht mit BGE 122 II 33 Erw. 3a festgehalten hat, dass auch nicht oder nur teilweise öffnbare Fenster als massgebliche Ermittlungsorte beurteilt werden müssen. Im erwähnten Bundesgerichtsentscheid wurde die Rechtslage insofern geklärt, als die Belastungsgrenzwerte auch an Fenstern eingehalten werden müssen, die sich nicht öffnen lassen, beispielsweise an verschraubten Fenstern. Unklar blieb hingegen, ob dies auch für verglaste Fassaden oder Fassadenteile zu gelten hat (VLP-ASPAN Raum & Umwelt 4/2009, S. 11).

6.7.4 Im Urteil BGE 142 II 100 hat das Bundesgericht erkannt, dass die bisherige "Lüftungsfensterpraxis" dem geltenden Umweltschutzrecht widerspricht. Es hat unter anderem auch festgestellt, dass passive Schallschutzmassnahmen - einschliesslich fest verschlossene Fenster - nach ständiger Rechtsprechung keine baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV darstellten, weil dadurch die Immissionen nur im Rauminnern, nicht aber am offenen Fenster reduziert werden könnten. Art. 39 Abs. 1 LSV verlange eine Messung am offenen Fenster, ohne Rücksicht darauf, ob dieses als Lüftungsfenster benutzt werde oder überhaupt geöffnet werden könne. Zudem werde indirekt auch der Schutz von Aussenräumen gewährleistet: Müsse der Planungs- bzw. der Immissionsgrenzwert am offenen Fenster eingehalten werden, bedeute dies, dass der Lärmpegel auch in der Umgebung (Balkone, Vorgärten etc.) nur

unwesentlich darüber liege (Erw. 3.7). Nicht mehr zu prüfen hatte das Bundesgericht, ob das im Obergeschoss der zu beurteilenden Einfamilienhäuser vorgesehene Zimmer mit transparenten Fassadenbauteilen und künstlicher Lüftung den Anforderungen des Bundesumweltschutzes (Art. 22 USG) und des kommunalen Rechts genüge (BGE 142 II 100 Erw. 5 [nicht publiziert]).

6.7.5 Diese Rechtsprechung wurde seither bestätigt (BGE 145 II 189 [1C_212/2018 vom 24.4.2019, frz.] und insbesondere Urteil BGer 1C_275/2020 vom 6.12.2021). In Analyse und Würdigung dieser Rechtsprechung ist das Tiefbauamt des Kantons Zürich in seinem (aktualisierten; Februar 2022) Merkblatt "Informationen zum Bauen im Lärm, Teil A, Anforderungen für den Nachweis der Lärmschutzoptimierung von Bauprojekten" zum Ergebnis gekommen, dass mit der jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Differenzierung zwischen Festverglasungen und transparenten Fassadenteilen mit einer Differenz von mehr oder weniger als 5 dB zu derjenigen der restlichen Fassade hinfällig geworden ist (S. 8 oben). Dies hätte mithin zur Folge, dass für das Bauvorhaben eine Ausnahmegenehmigung i.S.v. Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich wäre, was die Prüfung der entsprechenden Voraussetzungen erfordert.

7. Zusammenfassend werden der RRB Nr. 676/2021 vom 28. September 2021 sowie der GRB Nr. 440 vom 16. Dezember 2020 und der Gesamtentscheid vom 14. Dezember 2020 aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und neuer Entscheidung an die Baubewilligungsbehörden (Gemeinderat; ARE) zurückgewiesen.

8.1 Eine Rückweisung der Sache zu weiterer Abklärung und zu neuer Entscheidung (mit noch offenem Ausgang) gilt nach ständiger Praxis für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten (wie auch der Zusprechung einer Parteientschädigung) als Obsiegen der Beschwerde führenden Partei, und zwar unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wurde (vgl. Urteil BGer 1C_266/2020 vom 4.1.2021 Erw. 4, mit Hinweis auf BGE 141 V 281 Erw. 11.1 und Urteil 1C_283/2019 vom 24.7.2020 Erw. 5, je mit Hinweisen; Urteil BGer 1C_597/2014 vom 1.7.2015 Erw. 6.1).

8.2 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- sind neu je zur Hälfte von den Beschwerdegegnern (Fr. 750.--) und der Gemeinde Freienbach (Fr. 750.--) zu tragen (Art. 72 Abs. 2 VRP).

8.3 Die Beschwerdegegner und die Gemeinde Freienbach haben den beanwalteten Beschwerdeführern zudem für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren

eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der in §§ 14 und 15 ordentlicheweise für das Honorar in Verfahren vor Verwaltungsbehörden einen Rahmen von Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.--, vor dem Verwaltungsgericht einen solchen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 600.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) (insgesamt Fr. 1'200.--) festgelegt.

8.4 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt von Fr. 2'700.-- sind dem Ausgang des Verfahrens entsprechend je zu einem Drittel (Fr. 900.--) den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit), der Gemeinde Freienbach sowie dem Kanton aufzuerlegen (Art. 72 Abs. 2 VRP).

8.5 Die Beschwerdegegner (unter solidarischer Haftbarkeit), die Gemeinde Freienbach und der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern zudem eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung der vorstehend erwähnten Grundsätze (Erw. 8.3) und unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt, wobei jeweils ein Drittel (je Fr. 800.--) zu Lasten der entschädigungspflichtigen Verfahrensbeteiligten geht.

9. Rückweisungsentscheide, mit denen eine Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, sind in der Regel Zwischenentscheide, welche 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 sind (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 RRB Nr. 676/2021 vom 28. September 2021 sowie der GRB Nr. 440 vom 16. Dezember 2020 und der Gesamtentscheid vom 14. Dezember 2020 aufgehoben und die Sache wird im Sinne der Erwägungen zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und neuem Entscheid an die Baubewilligungsbehörden zurückgewiesen.
- 2.1 Die Verfahrenskosten des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu im Umfang von Fr. 750.-- den Beschwerdegegnern (diesen unter solidarischer Haftbarkeit) sowie von Fr. 750.-- der Gemeinde Freienbach auferlegt.
- 2.2 Die Beschwerdegegner (diese unter solidarischer Haftbarkeit) und die Gemeinde Freienbach haben den Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Verfahren eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 600.-- (insgesamt Fr. 1'200.--) zu bezahlen.
- 3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'700.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 900.--) den Beschwerdegegnern (diesen unter solidarischer Haftbarkeit), der Gemeinde Freienbach und dem Kanton auferlegt.

Der von den Beschwerdeführern am 5. November 2021 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- ist ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten. Die Beschwerdegegner und die Gemeinde Freienbach haben ihre Beteiligungen von je Fr. 900.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Auf das Inkasso des Anteils des Kantons wird verzichtet.
- 3.2 Die Beschwerdegegner (unter solidarischer Haftbarkeit), die Gemeinde Freienbach sowie der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von je Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) (insgesamt Fr. 2'400.--) zu entrichten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderats Freienbach (2/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)

Schwyz, 5. Mai 2022

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. Mai 2022