

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 189

Entscheid vom 30. März 2022

Besetzung

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

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Feusisberg**, Dorfstrasse 38, Postfach 68,
8835 Feusisberg,
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. **C. _____ AG,**
Beschwerdegegnerin,
5. **D. _____ AG,**
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Parkplätze)

Sachverhalt:

A. Die C._____ AG (nachstehend: Bauherrschaft) reichte dem Gemeinderat Feusisberg am 10. August 2020 das Baugesuch für neun Parkplätze entlang der E._____ (Strasse) auf den Grundstücken KTN 001 (im Eigentum der D._____ AG) und - südlich angrenzend - KTN 002 in Feusisberg ein. Das Grundstück KTN 001 (1'597 m²) liegt in der Gewerbezone und einer Gefahrenzone mit geringer Gefährdung, das Grundstück KTN 002 (2'000 m²) liegt ausserhalb der Bauzone (601 m² Landwirtschaftszone und 1'399 m² geschlossener Wald) und in einer Gefahrenzone mit teils geringer (nördlicher Bereich, angrenzend an KTN 001) und teils mittlerer Gefährdung. Das Grundstück KTN 002 liegt vollumfänglich, das Grundstück KTN 001 mit seinem südlichen Teil, auf dem die Parkplätze geplant sind, im Gewässerschutzbereich A_u.

Gegen das im Amtsblatt Nr. xy publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch betreffend "Parkplatzerweiterung" erhob die A._____ AG am 2. September 2020 öffentlich-rechtliche Einsprache beim Gemeinderat. Nachdem der Bauherrschaft beschieden worden war, dass die Parkplätze auf KTN 002 infolge Situierung ausserhalb der Bauzone nicht bewilligungsfähig seien, reichte die Bauherrschaft am 18. November 2020 eine Projektänderung ein. Geplant sind neu fünf Parkplätze und ein Wendepplatz auf KTN 001. Die A._____ AG wurde von der Gemeinde mit Schreiben vom 23. November 2020 über die Projektänderung informiert unter Gewährung einer Frist zur Ergänzung oder zum Rückzug der Einsprache. Mit Stellungnahme vom 15. Februar 2021 hielt die A._____ AG an ihren Anträgen gemäss der Einsprache vom 2. September 2020 vollumfänglich fest.

B. Mit Gesamtentscheid vom 6. April 2021 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprache wurde aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2).

Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides des ARE beschloss der Gemeinderat mit Beschluss vom 29. April 2021 (Reg-Nr. 05.03.00) was folgt:

1. (Abweisung der Einsprache, soweit darauf eingetreten wurde).
2. Die Bau- und Ausnahmbewilligung wird im Sinne der Erwägungen und unter nachstehenden Auflagen und Vorbehalten erteilt. Die von der Bauherrschaft eingereichten Unterlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung.
3. Für die Unterschreitung des Waldabstandes wird eine Ausnahmbewilligung erteilt. Die Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung liegt gemäss dessen Gesamtentscheid vom 6. April 2021 vor.

4.-14. (Gesamtentscheid; Auflagen und Vorbehalte; Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

C. Gegen diese Baubewilligung erhob die A. _____ AG mit Eingabe vom 25. Mai 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Gemeinderates Feusisberg vom 29. April 2021 (Baubewilligung zum Baugesuch Nr. 2020-0053) und der dazugehörige kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 6. April 2021 seien aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerin [Bauherrschaft] und der Vorinstanz.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 717/2021 vom 19. Oktober 2021 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- werden zu zwei Dritteln (Fr. 1'000.--) der Beschwerdeführerin auferlegt (...). Ein Drittel der Verfahrenskosten (Fr. 500.--) werden der Gemeinde Feusisberg auferlegt (...).
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 717/2021 (Versand am 26.10.2021) erhebt die A. _____ AG mit Eingabe vom 16. November 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 717/2021 des Regierungsrates vom 19. Oktober 2021 sei aufzuheben und die Baubewilligung zum Baugesuch Nr. 2020-0053 sei zu verweigern.
2. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 717/2021 des Regierungsrates vom 19. Oktober 2021 aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Die vorinstanzlichen Verfahrensakten seien beizuziehen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin [Bauherrschaft]).

F. Mit Vernehmlassung vom 22. November 2021 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. Das ARE beantragt am 26. November 2021, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei aus kantonaler Sicht abzuweisen. Die Beigeladene äussert sich mit Schreiben vom 7. Dezember 2021. Der Gemeinderat und die Beschwerdegegnerin haben sich nicht vernehmen lassen.

G. Mit Eingabe vom 2. März 2022 äussert sich die Beschwerdeführerin zu den Vernehmlassungen. Am 23. März 2022 reicht die Beigeladene eine Stellungnahme ein und macht eine Angewiesenheit auf die neuen Parkplätze geltend.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Vier Parkplätze von je 6 m Länge und je 2.84 m Breite sind längs zur Südgrenze der Bauparzelle angeordnet. Es folgt westlich davon der Wendepplatz von 4.77 m (Ostseite) bzw. 5.0 m (Westseite) auf 3.20 m, welcher senkrecht zu den vier Parkplätzen angeordnet ist. Westlich an den Wendepplatz schliesst sich der fünfte Parkplatz von 5.0 m auf 2.50 m an. Der Waldabstand dieser Parkplatzanlage beträgt 6.0 m (vgl. Pläne Nr. 034 "Erweiterung Parkplatzsituation F._____ Ausführung, Sichtweiten", 1:300, sowie Nr. 033 "Erweiterung Parkplatzsituation F._____ Ausführung", 1:100, beide vom 18.11.2020).

1.2.1 Das Amt für Wald und Natur (AWN; Forstrecht) hat der Unterschreitung des Waldabstandes zugestimmt. Durch die Parkplätze seien keine negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten. Der nach kantonaler Rechtspraxis auch im Ausnahmefall einzuhaltende Mindestabstand bleibe gewahrt (Gesamtentscheid des ARE, S. 3 Ziff. 2 und S. 5 lit. d).

1.2.2 Der Gemeinderat hat die Beurteilung des AWN bzw. des Gesamtentscheides übernommen. Auch aus Sicht des Gemeinderates seien durch die geplante Parkplatzanlage keine negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten. Die Verkehrssicherheit sei gewahrt, da nach einem Wendemanöver auf dem Wendepplatz vorwärts in die E._____ (Strasse) eingefahren werden könne. Ob die auf der Bauparzelle bestehende Baute baurechtswidrig sei, wie die Einsprecherin behaupte, brauche nicht geprüft zu werden, da diese Frage nicht Gegenstand des Baugesuchs sei. Für den Gemeinderat bestünden jedoch keine Anhaltspunkte für eine Baurechtswidrigkeit (angefochtener GRB S. 2 f. Ziff. 3).

1.3.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen Folgendes erwogen:

- Die Ein- und Ausfahrt ab der E._____ (Strasse) zu den geplanten Parkplätzen sei hinreichend übersichtlich und verkehrssicher gestaltet (Erw. 3.1 ff.).
- Die geplanten Parkplätze unterschritten den Waldabstand. Gemäss der Begründung des Amtes für Wald und Natur (AWN) seien die Auswirkungen auf die angrenzende Bestockung marginal. Der Gemeinderat habe in der Baubewilligung zwar nicht näher begründet, inwieweit eine Ausnahmesituation

vorliege. Mit der Vernehmlassung vom 9. Juni 2021 lege er jedoch dar, dass es für die Grundeigentümerin eine unzumutbare Härte wäre, wenn sie auf ihrem Grundstück keine weiteren Parkplätze erstellen dürfte. Zudem könne durch die Realisierung der fünf Parkplätze insgesamt eine bessere Lösung erzielt werden. Ansonsten würden die Fahrzeuge auf der E._____ (Strasse) abgestellt, was es zu vermeiden gelte. Diese Begründung sei insgesamt nicht zu beanstanden (Erw. 5.2 f.). Allerdings sei bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen, dass der Gemeinderat seine Begründung erst mit der Vernehmlassung im regierungsrätlichen Verfahren nachgeliefert habe (Erw. 5.3 i.f.).

- Die Situierung der geplanten Parkplätze im Gewässerschutzbereich A_u stehe der Bewilligung nicht entgegen. Es werde keine Anlage erstellt, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer, insbesondere für das Grundwasser, darstelle. Das Amt für Umwelt und Energie (AUE) habe auch nichts gegen die Errichtung der fünf Parkplätze eingewendet. Die Grundwasserführung werde nicht tangiert. Diese Beurteilung sei nicht zu beanstanden (Erw. 6.1 ff., besonders Erw. 6.4 f.).

1.3.2 Der Regierungsrat bestätigte im Weiteren auch die Rechtmässigkeit der Baubewilligung, soweit der Gemeinderat auf die Einsprache nicht eingetreten ist (Erw. 2.1 ff.). Die Rüge der Beschwerdeführerin (bzw. Einsprecherin), die auf dem Grundstück KTN 001 bestehende Baute weiche (teilweise) vom bewilligten Zustand ab, weshalb ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei, betreffe nicht den Streitgegenstand und habe auch nicht Teil desselben sein müssen; Gegenstand sei lediglich das Baugesuch für die fünf Parkplätze. Soweit die Beschwerdeführerin eine Überprüfung der von ihr behaupteten Baurechtswidrigkeiten des bestehenden Gebäudes auf KTN 001 verlange, sei auf die Beschwerde nicht einzutreten (Erw. 2.4 i.f.).

1.4 Die Beschwerdeführerin hat vor dem Regierungsrat die Aufhebung der Baubewilligung und die Abweisung des Baugesuchs beantragt. In der Begründung kritisierte sie, der Gemeinderat wolle die bestehenden Baurechtswidrigkeiten nicht im vorliegenden Baubewilligungsverfahren behandeln. Diese Auffassung überzeuge nicht (Verwaltungsbeschwerde vom 25.5.2020, S. 4 lit. B Ziff. 3 f.).

Damit machte die Beschwerdeführerin sinngemäss geltend, der Gemeinderat sei zu Unrecht nicht auf ihre Rüge betreffend die (teilweise) Widerrechtlichkeit der auf KTN 001 bestehenden Baute eingetreten. Mithin war an und für sich vom Regierungsrat gemäss ständiger Rechtsprechung (nur) zu prüfen, ob das ge-

meinderätliche Nichteintreten auf die Einsprache zu Unrecht erfolgte - womit die Sache in dieser Hinsicht an den Gemeinderat zurückzuweisen (gewesen) wäre -, oder ob es zu bestätigen ist, was zu einer Abweisung der Beschwerde auch in diesem Punkt hätte führen müssen (vgl. statt Vieler VGE III 2015 98 vom 26.8.2015 Erw. 1.3.1; VGE III 2007 158 vom 30.10.2007 Erw. 1.3). Im Ergebnis macht dies faktisch jedoch keinen Unterschied.

2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, wenn der Regierungsrat ausführe, dass allfällige Abweichungen von der ursprünglichen Baubewilligung in einem separaten Verfahren zu beurteilen seien, verkenne er, dass die bestehenden Baurechtswidrigkeiten, insbesondere hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Zahl bestehender Parkplätze, sehr wohl Einfluss auf die Beurteilung der Zulässigkeit der Unterschreitung des Waldabstandes bzw. deren Verhältnismässigkeit habe. Im Sinne des materiellen Koordinationsgebotes und des Grundsatzes der Einheit des baurechtlichen Entscheides seien die bestehenden Baurechtswidrigkeiten ebenfalls im vorliegenden Verfahren zu prüfen. Ohne vollständige Erhebung des rechtserheblichen Sachverhaltes könne keine umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden, welche für die Beurteilung der Unterschreitung des Waldabstandes zwingend erforderlich sei (Beschwerde, S. 4 Ziff. III.B. 3 f.). An der Rüge der fehlenden Verkehrssicherheit und der Verletzung von Art. 19 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 25. September 2005 (Stand 1.9.2019) werde festgehalten (Beschwerde, S. 5 f. lit. C). Eine Ausnahmesituation, welche eine Waldabstandsunterschreitung rechtfertigen würde, läge nicht vor. An der Beachtung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes bestehe ein gewichtiges öffentliches Interesse. Ohne die fünf Parkplätze träte weder eine unzumutbare Härte ein noch könne durch sie eine bessere Lösung im Sinne von § 73 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 erzielt werden. Die Liegenschaft verfüge über genügend Parkplätze. Gemäss dem Grundrissplan der damaligen Bauherrschaft vom 5. August 2011 weise das Gewerbegebäude 42 Parkplätze in der Tiefgarage sowie 12 Besucherparkplätze im Erdgeschoss (EG) und im 2. Obergeschoss (OG) auf. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb diese Parkplätze nicht genügen sollten und ein Mehrbedarf bestehe. Ein solcher werde von der Beschwerdegegnerin auch nicht geltend gemacht. Der Regierungsrat habe nicht abgeklärt, wie viele Parkplätze bewilligt und realisiert worden seien; es fehlten sämtliche Beurteilungsgrundlagen. Es bestünden ausreichend Parkplätze und würden solche sogar als Ausstellfläche extern an Dritte vermietet. Selbst aus einem Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen könne keine unzumutbare Härte abgeleitet werden, welche eine Unterschreitung des Waldabstandes rechtfertigen könne (Beschwerde, S. 6 ff. lit. D).

3.1 Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) vom 4. Oktober 1991 sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3; eingefügt durch Ziff. 1 der Änderung des WaG vom 18.3.2016, in Kraft seit 1.1.2017). Laut der Botschaft vom 21. Mai 2014 (BBI 2014, S. 4924) zur Änderung des Bundesgesetzes über den Wald kann der Waldabstand im Fall von überwiegenden öffentlichen Interessen mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Stellen jeweils ausnahmsweise unterschritten werden.

Der Mindestabstand sollte in der Regel 15 m nicht unterschreiten (Pfeifer, Umweltrecht, Besondere Regelungsbereiche, Zürich/St. Gallen 2013, Rz. 1425; Bundesgerichtsurteile 1C_415/2014 vom 1.10.2015 Erw. 2.1; 1C_288/2012 vom 24.6.2013, mit Hinweis auf die bundesrätliche Botschaft vom 29.6.1998 zum WaG [BBI 1998 III, S. 173 ff., S. 198]).

Der Regelung des Waldabstands in Art. 17 WaG liegen sowohl baupolizeiliche als auch forstrechtliche Überlegungen zugrunde. Durch einen genügenden Abstand kann der Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung bewahrt werden (zur Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion als Zweck des WaG vgl. Art. 1 lit. c WaG). Der Waldabstand ermöglicht eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes und trägt dem ökologischen Wert des Waldrands Rechnung (Bundesgerichtsurteil 1C_415/2014 vom 1.10.2015 Erw. 2.5). Der Waldrand ist für die Qualität des Waldes wesentlich. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt wären (Bundesgerichtsurteil 1C_119/2008 vom 21.11.2008 Erw. 2.4 [= nicht publ. Erw. von BGE 135 II 30] mit Hinweisen).

3.2 Im kantonalen Recht normiert § 67 Abs. 1 PBG, dass Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten haben. Das kommunale Baureglement regelt den Waldabstand nicht; Anhang 9 zeigt nur eine Skizze zur Bemessung des Waldabstandes (Abstand zur Waldgrenze wie zur Stockgrenze am Schräghang). Es kommt daher der kantonale (Mindest-)Abstand zur Anwendung (vgl. § 52 PBG). Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der im Waldfeststellungsverfahren vermessenen Stockgrenze (§ 35

Abs. 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

3.3.1 Die zuständige Bewilligungsbehörde kann für Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den im PBG oder in den Bauvorschriften der Gemeinde festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen (§ 73 Abs. 1 PBG), insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (lit. a), dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann (lit. b), Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen (lit. c) oder dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann (lit. d). Eine Ausnahmegewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (§ 73 Abs. 2 PBG).

Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat (§ 76 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 60 Abs. 1 erstes Alinea BauR). Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, zu deren Erteilung die Bewilligungsbehörde der Gemeinde zuständig ist, bedürfen der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes (§ 76 Abs. 3 PBG). Gemäss § 47 Abs. 2 VVzPBG wird über die Zustimmung zu Ausnahmen im Sinne von § 76 Abs. 3 PBG mit der kantonalen Baubewilligung entschieden. Zu Ausnahmen vom Waldabstand nimmt das AWN Stellung (vgl. § 47 Abs. 3 VVzPBG).

3.3.2 Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 1985, § 155 N 6). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (BGE 112 Ib 51 Erw. 5). Der Zweck der Ausnahmegewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2015 55 vom 16.7.2015 Erw. 3.2). Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwal-

tungsgerichts unterliegt (vgl. Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 67 N 1-3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Bd. I, Bern 2020, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 Rz. 7).

Der unbestimmte Rechtsbegriff der "besonderen Verhältnisse" ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (VGE III 2017 60 vom 28.8.2017 Erw. 2.3.2 mit Hinweisen, u.a. auf VGE III 2015 172 vom 27.1.2016 Erw. 5.1.2; EGV-SZ 2010 B 8.10 Erw. 3.1.5; VGE 1048/97 vom 6.2.1998 Erw. 7 = EGV-SZ 1998 Nr. 8 Erw. 7).

Ist das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung zu bejahen, so ist bei der Erteilung derselben weiter abzuklären, durch welche von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist. Bei der Beurteilung dieser Ermessensfrage auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxisgemäss Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Gegensatz zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (EGV-SZ 2010 B 8.10 Erw. 3.1.5; VGE 672/95 vom 22.12.1995; VGE 613/90 vom 20.11.1990; EGV-SZ 1990 Nr. 19 und 1993 Nr. 60). Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen, d.h. ein in Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (VGE III 2015 172 vom 27.1.2016 Erw. 5.1.2; VGE III 2008 15 vom 24.4.2008 Erw. 2.3.2 mit weiteren Hinweisen).

3.3.3 Die Richtlinien des AWN vom 1. März 2018 (revidiert) betreffend die Waldabstandsvorschriften äussern sich zu den Ausnahmen von den kantonalen Waldabstandsvorschriften. Einleitend (S. 2 Ziff. 1) wird auf die "nur sehr zurückhaltend[e]" Gewährung von Ausnahmen durch den Regierungsrat und das Verwaltungsgericht hingewiesen. Als besondere Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG werden Fälle genannt (S. 5 f., Ziff. 5.1),

- in denen die Überbauung eines eingezonten und bereits parzellierten Grundstücks nicht mehr möglich ist, falls die Waldabstandsvorschriften in vollem Umfang eingehalten werden müssen,
- in denen die Mehrzahl der bestehenden umliegenden Bauten den gesetzlichen Waldabstand unterschreitet (Baulücke),
- in denen die Baute auf den Standort (in Waldnähe) angewiesen ist.

Besondere Verhältnisse werden hingegen verneint, wenn

- durch eine Reduktion des Waldabstandes die Anzahl der Häuser oder das Bauvolumen vergrößert werden kann,
- der Waldrand nicht geradlinig verläuft,
- der Wald sich an einem Steilhang befindet,
- einzelne Bauten in der Umgebung den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten,
- im Wald eine vorübergehend unbestockte Fläche besteht oder
- durch eine Reduktion eine gute Einordnung ins Baugebiet oder eine architektonisch ansprechende Lösung ermöglicht wird.

Zudem muss die Abweichung mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein, und dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt sein (S. 6, Ziff. 5.2 f.). Für kleine Anlagen ist in jedem Fall der Mindestabstand von 6 m ab Stockgrenze einzuhalten. Als Kleinanlagen gelten unter anderem Parkplätze (S. 6, Ziff. 6.3; vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_321/2017 vom 7.8.2018 Erw. 5.2.2 [i.Sa. S. vs. Gemeinderat Freienbach]).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wird von der Bauherrschaft die Begründung der Ausnahmesituation verlangt, welche beinhaltet (S. 9, Ziff. 9.4),

- inwiefern besondere Verhältnisse bestehen, welche die Einhaltung des Waldabstandes verunmöglichen,
- Informationen über geprüfte Alternativvarianten und Abklärungen sowie
- Nachweis des Bedarfs (insbesondere bei Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe relevant).

3.4.1 Die Beigeladene führte im Begleitschreiben vom 7. August 2020 (in Baugesuchsdossier Nr. BG 2020-0053) zum Gesuch um die Bewilligung für den Bau von (anfänglich) neun Parkplätzen unter anderem aus, sie und weitere Unternehmen im Industriegebiet "F. _____" seien in der Aufbauphase und benötigten vermehrt Parkiermöglichkeiten. Da keine ÖV-Anbindung bestehe, müssten alle Mitarbeiter mit den eigenen Privatfahrzeugen oder in Fahrgemeinschaften an den Arbeitsplatz fahren. Die Fahrzeuge müssten standortgerecht parkiert werden können, um unter anderem die Zufahrt für alle Unternehmen weiterhin zu gewährleisten. Ihre Firma habe Landreserven für die beantragten Parkplätze. Diese zusätzlichen (neun) Plätze seien bereits an Firmen (vor-)vermietet. Eine dieser

Firmen sei G._____. Im Baugesuch vom 10. August 2020 wurde das Bauvorhaben als "Parkplatzerweiterung" bezeichnet.

3.4.2 Mit der Vernehmlassung vom 9. Juni 2021 im regierungsrätlichen Verfahren erachtete der Gemeinderat (ergänzend; vgl. vorstehend Erw. 1.3.1 zweites Lemma) die Anforderungen an eine Ausnahmegewilligung als erfüllt. Die Parkplätze im Gewerbegebiet F._____ seien knapp geworden (S. 2, Ziff. II.8). Die Beigeladene sei auf Parkplätze angewiesen. Auf ihrem Grundstück habe es jedoch nur noch am geplanten Standort Platz für fünf zusätzliche Abstellplätze (S. 3, Ziff. 9). Die Verweigerung der Baubewilligung würde für die Beigeladene eine unzumutbare Härte (§ 73 Abs. 1, lit. a PBG) bedeuten. Darüber hinaus könne die Parkplatzsituation verbessert werden und damit eine bessere Lösung im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. b PBG erzielt werden (S. 3, Ziff. 10).

Die Bauherrschaft und Grundeigentümerin (Beschwerdegegnerin und Beigeladene) haben sich vor dem Regierungsrat nicht vernehmen lassen.

3.4.3 Das Sicherheitsdepartement führt vernehmlassend im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren aus, es stelle keine Voraussetzung für die Baubewilligung dar, dass auf dem Grundstück zu wenig Pflichtparkplätze vorhanden seien. Die Bauherrschaft dürfe über den Minimalbedarf an Parkplätzen hinausgehen. Ohnehin bestehe im vorliegenden Fall offensichtlich eine grosse Nachfrage nach weiteren Parkplätzen. Ansonsten sei betreffend den Grund der Ausnahmegewilligung auf den angefochtenen Entscheid zu verweisen (S. 2, Ziff. 2 f.).

Die Beigeladene macht vernehmlassend am 7. Dezember 2021 insbesondere geltend, im Jahr 2020 zwei und 2021 noch einmal drei zusätzliche Mitarbeiter eingestellt zu haben; für 2022 seien weitere zwei bis drei Mitarbeiter geplant. 2020/2021 hätten sie bis zu 40 Lagerfahrzeuge VW Transporter T6.1 eingekauft, welche zum Teil auswärts gelagert würden. Die Mieter aller vermieteten Aussenplätze seien auch Mieter von Gebäudeflächen; diese Mieter hätten in den letzten zwei Jahren ebenfalls Personalzuwachs gehabt. Die Parkplätze im Gebiet F._____ seien knapp.

Der Gemeinderat und die Beschwerdegegnerin haben sich nicht vernehmen lassen.

3.5.1 Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehr-

bedarfs (§ 58 Abs. 1 PBG). Bei Industrie-, Gewerbe- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat gemäss Art. 20 Abs. 2 lit. b BauR die Ein- und Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen fest. Er stützt sich dabei auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute VSS.

3.5.2 Weder der Gemeinderat noch die Beschwerdegegnerin oder die Beigeladene äussern sich zur Zahl der ursprünglich bewilligten Parkplätze und zu den Berechnungsgrundlagen. Unbestritten bleiben jedoch die Angaben der Beschwerdeführerin, wonach das Gewerbegebäude (gemäss dem Grundrissplan) vom 5. August 2011 42 Parkplätze in der Tiefgarage sowie 12 Besucherparkplätze im EG und im 2. OG aufweist. Unbestritten ist auch die Aussage der Beschwerdeführerin, es würden sogar Parkplätze (als Ausstellfläche) extern an Dritte vermietet. Vielmehr hat dies die Beigeladene selber bestätigt (vorstehend Erw. 3.4.1 und 3.4.3). Selbst die geplanten Parkplätze sind demzufolge bereits (vor-)vermietet.

Bei dieser Sachlage kann von einer unzumutbaren Härte, falls die fünf Parkplätze nicht bewilligt werden, keine Rede sein. Die gesetzlich vorgesehene Ausnahmegewilligung, welche an strenge Voraussetzungen gebunden ist (vgl. vorstehend Erw. 3.3.2), ist nicht dazu vorgesehen, Parkplätze für Dritte und/oder zu Vermietungszwecken zu schaffen. Abgesehen davon kann dem geltend gemachten Bedarf/Not an Abstellplätzen (für den Eigen- wie den Drittgebrauch bzw. für die Vermietung) mit den fünf Parkplätzen offensichtlich kaum Abhilfe geschaffen werden, wie auch die zonenbedingte Reduktion der vom Gesuch betroffenen Parkplätze von neun auf fünf zeigt. Die Annahme scheint nicht unberechtigt, dass angesichts des geltend gemachten zunehmenden Bedarfs an Abstellplätzen mit weiteren Gesuchen um Erteilung von Ausnahmegewilligungen zu rechnen wäre.

Die Planunterlagen vermitteln zudem - unbesehen des Bedarfs und des Verwendungszweckes der geplanten Parkplätze - den Eindruck, dass mit den geplanten fünf Parkplätzen die um das Gewerbegebäude noch bestehende Freifläche optimiert genutzt werden soll. Dies ist aus ökonomischer Sicht und aus der unternehmerischen Optik ohne weiteres nachvollziehbar und verständlich und – abstrahiert von raumplanungsrechtlichen und baureglementarischen Vorgaben - an und für sich auch sinnvoll. Für die optimale Nutzung steht das gesetzliche Instrument der Ausnahmegewilligung jedoch gerade nicht zur Verfügung. Insofern muss der Beschwerdeführerin darin beigeplichtet werden, dass selbst aus einem objektiv belegten (Eigen-)Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen grundsätzlich keine unzumutbare Härte abgeleitet werden kann, welche eine Unterschreitung des Waldabstandes rechtfertigen kann (Beschwerde, S. 6 ff. lit. D).

3.5.3 Was die von der Beschwerdeführerin bezifferten (und unbestrittenen) Abstellplätze anbelangt, kann davon ausgegangen werden - was durch das Stillschweigen des Gemeinderates implizit auch bestätigt wird -, dass diese Zahlen gemäss den baureglementarischen Vorgaben gestützt auf die VSS-Norm ermittelt wurden und sich an der Zweckbestimmung der Baute bzw. den im Zeitpunkt des Baugesuchs/Baubewilligung bestehenden, absehbaren und geplanten Bedürfnissen ("Businessplan") der Bauherrschaft orientierten. Ein gewisser Mehrbedarf muss namentlich bei Gewerbebetrieben üblicherweise auch eingeplant werden (und wurde vorliegend offensichtlich auch eingeplant, wie aufgrund der vermieteten Abstellplätze anzunehmen ist, was auf eine gewisse Reserveplanung über den [aktuellen] Eigenbedarf hinaus hindeutet). Im konkreten Fall war auch die fehlende Anbindung an den ÖV bereits bekannt und mitzubersichtlichen. Wenige Jahre später ein "Mehr" an Abstellplätzen auf dem Weg der Ausnahmegewilligung zuzugestehen, würde dem Instrument der Ausnahmegewilligung seinen Charakter und insbesondere seine Schärfe nehmen.

3.5.4 Das BauR bezeichnet die anwendbare VSS Norm nicht. Richtlinien zum Parkieren und Angebot an Parkfeldern für Personenwagen enthält die VSS Norm 640 281. Von Bedeutung für die Ermittlung der Anzahl benötigter Parkplätze bei Gewerbebetrieben sind in der Regel die (Brutto-)Geschossfläche, die Anzahl Beschäftigter (Personal) sowie der Besucher (vgl. VGE 2013 155 vom 19.2.2014 Erw. 5.2; VGE III 2019 26 vom 29.8.2019 Erw. 5.4.2, jeweils mit Bezugnahme auf die VSS Norm 640 281 [Richtlinien zum Parkieren und Angebot an Parkfeldern für Personenwagen], aktuell VSS Norm 640 281 vom 31.3.2019).

Die Argumentation der Beigeladenen spricht für einen betrieblichen Ausbau und eine Nutzungsintensivierung innerhalb des bestehenden und bewilligten Gebäudes. Es liegt auf der Hand, dass sich hieraus ein Mehrbedarf an Parkplätzen und allenfalls im Sinne von § 58 Abs. 1 PBG - und unbesehen baulicher Vorkehren - eine Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des Mehrbedarfs ergeben kann. Der Umstand, dass gemessen an der allfälligen Nutzungserweiterung auf dem betreffenden Grundstück nicht (mehr) die adäquate Anzahl von Abstellflächen bereitgestellt werden kann, kann noch keinen Härtefall begründen. Wenn die Richtlinien des AWN den Bedarfsnachweis insbesondere bei Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe verlangen, bedeutet dies (implizit), dass es sich in der Regel um bewilligungspflichtige Erweiterungen handeln dürfte, zumal ein zusätzlicher Bedarf an Abstellplätzen auch Auswirkungen auf die Erschliessung haben kann.

3.5.5 Aufgrund der Vorbringen der Beschwerdeführerin wie der Beigeladenen und des Gemeinderates (im regierungsrätlichen Verfahren) lässt sich der Schluss

ziehen, dass vom geltend gemachten Parkplatzmangel das ganze, zumindest jedoch ein erheblicher Teil des Gewerbegebietes F._____ betroffen ist. Mit einer Ausnahmegewilligung kann sich daher absehbar die Frage der Gleichbehandlung (bzw. eines allfälligen Anspruches auf Gleichbehandlung im Unrecht) anderer Grundeigentümer und Gewerbetreibender stellen (vgl. vorstehend Erw. 3.5.2 zweiter Absatz i.f.).

3.5.6 Im dargelegten Sinne ist ein Härtefall, der für die beantragten fünf Parkplätze eine Waldabstandsunterschreitung rechtfertigen könnte, zu verneinen.

3.6 Den Vorinstanzen kann auch nicht gefolgt werden, dass mit der Unterschreitung des Waldabstandes durch die fünf Parkplätze eine Abweichung vom gesetzlichen Regelfall vorliegt, dank der "wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden" kann (§ 73 Abs. 1 lit. b PBG).

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass durch die Realisierung der fünf zusätzlichen Parkplätze, "was nur am geplanten Standort möglich ist", eine Verbesserung der Parkplatzsituation und damit eine bessere Lösung erzielt werden kann. Zutreffend ist, dass auf dem Grundstück der Beigeladenen ansonsten offensichtlich keine Freifläche für (fünf) Abstellplätze mehr besteht. Die örtlichen Gegebenheiten am vorgesehenen Standort werden indes namentlich von der Waldnähe geprägt, was grundsätzlich bereits für sich einer "besseren" Lösung entgegensteht. Wenn das AWN keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wald attestiert hat, wird damit nur das Fehlen eines Negativums bescheinigt, was den Standort deswegen nicht zu einer besseren Lösung macht.

Des Weiteren ist der Gemeinderat der Ansicht, dass (ohne die fünf Parkplätze) nicht ausgeschlossen werden kann, dass sonst Fahrzeuge auf der E._____ (Strasse) abgestellt würden, was es zu vermeiden gilt. Diese Argumentation ist unbehelflich. Im Strassenverkehrsrecht wird geregelt, wo, wann und unter welchen Umständen das Abstellen und Parkieren von Fahrzeugen zulässig ist bzw. nicht (vgl. Art. 37 des Strassenverkehrsgesetzes [SVG; SR 741.01] vom 19.12.1958; Art. 18 ff. der Verkehrsregelnverordnung [VRV; SR 741.11] vom 13.11.1962). Widerrechtlichem Parkieren und Abstellen von (Motor-)Fahrzeugen ist mit den hierfür vorgesehenen rechtlichen Instrumenten beizukommen (vgl. namentlich SVG-Strafbestimmungen gemäss Art. 90 ff. SVG; Ordnungsbussenverordnung [OBV; SR 314.11] vom 16.1.2019; gerichtliches [Park-]Verbot gemäss Art. 258 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [Zivilprozessordnung; ZPO] vom 19.12.2008). Reguläre Strassen- und Parkverhältnisse sind nicht auf dem Weg von Ausnahmegewilligungen sicherzustellen. Insoweit kann eine Ausnahmegewilligung konsequenterweise keine "bessere Lösung" bilden.

3.7 Nachdem sowohl ein Härtefall zu verneinen ist, wenn die fünf Parkplätze nicht bewilligt werden, als auch mit der Bewilligung bzw. dank den Parkplätzen keine bessere Lösung im Sinne des Gesetzes erzielt werden kann, fehlt es an einer Grundvoraussetzung für eine Ausnahmegewilligung. Es ist daher nicht weiter zu prüfen, wie es sich allenfalls mit der Vereinbarkeit mit öffentlichen und privaten (nachbarschaftlichen) Interessen verhält. Unbedeutend ist auch die Frage der Verkehrssicherheit.

Die Beschwerde ist somit antragsgemäss gutzuheissen. Der angefochtene RRB Nr. 717/2021 sowie die mitangefochtene gemeinderätliche Baubewilligung vom 29. April 2021 (zum Baugesuch Nr. 2020-0053) sind aufzuheben.

3.8 Bei diesem Verfahrensausgang erweist sich die Rüge betreffend bestehender Baurechtswidrigkeiten, was Einfluss auf das vorliegende Verfahren habe und mitzubeurteilen sei (vgl. vorstehend Erw. 1.4 sowie Erw. 2), so oder anders als bedeutungslos. Gegebenenfalls wären Abweichungen von der ursprünglichen Baubewilligung in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

4.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind auch die Kosten und Entschädigungen des regierungsrätlichen (neu) sowie des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu verlegen.

4.1.1 Die Kosten für den Erlass eines Entscheides oder Zwischenbescheides werden in der Regel der unterliegenden Partei überbunden. Unterliegt sie nur teilweise, werden die Kosten auf die Parteien anteilmässig verteilt (§ 72 Abs. 2 VRP).

4.1.2 Im Rechtsmittelverfahren und in verwaltungsgerichtlichen Klagefällen hat die unterliegende der obsiegenden Partei eine dem Aufwand angemessene Entschädigung auszurichten, welche die Behörde festsetzt (§ 74 Abs. 1 VRP). Die Vergütung an die Rechtsanwälte für die Parteivertretung vor den Gerichts-, Untersuchungs- und Anklagebehörden sowie den Verwaltungsbehörden in Rechtsmittelverfahren des Kantons Schwyz wird mit dem Gebührentarif für Rechtsanwälte (GebTRa, SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975 geregelt. Die Vergütung umfasst das Honorar und die Auslagen (vgl. § 1 Abs. 1 GebTRa). Im Rahmen der in diesem Tarif festgesetzten Mindest- und Höchstansätze ist die Vergütung nach der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit, dem Umfang und der Art der Arbeitsleistung sowie dem notwendigen Zeitaufwand zu bemessen (§ 2 Abs. 1 GebTRa). Wird die Vergütung pauschal zugesprochen, gilt die Mehrwertsteuer als in diesem Betrag enthalten. Bemisst sich das Honorar nach dem zeitlichen Aufwand, ist die Mehrwertsteuer zusätzlich zu entschädigen (§ 2 Abs. 2 GebTRa). Für die Vertretung in Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsbehörden

beträgt das Honorar Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.-- (§ 15 GebTRa); im Verfahren vor Verwaltungsgericht und vor den selbständigen Rekurskommissionen beträgt das Honorar Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- (§ 14 GebTRa).

4.2.1 Die Verfahrenskosten des regierungsrätlichen Verfahrens (inklusive Kanzleikosten) von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu zu je einem Drittel (je Fr. 500.--) der Gemeinde, der Beschwerdegegnerin sowie der Beigeladenen auferlegt.

4.2.2 Die Gemeinde, die Beschwerdegegnerin sowie die Beigeladene haben der bereits im Verwaltungsbeschwerdeverfahren beanwalteten Beschwerdeführerin neu eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung der vorstehenden Kriterien (Erw. 4.1.2) und in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 500.--, insgesamt also Fr. 1'500.--, festgelegt.

4.3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'000.-- werden zu je einem Viertel (je Fr. 500.--) der Gemeinde, der Beschwerdegegnerin, der Beigeladenen sowie dem Kanton auferlegt.

4.3.2 Die Gemeinde, die Beschwerdegegnerin, die Beigeladene sowie der Kanton haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung der vorstehenden Kriterien (Erw. 4.1.2) und in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 1'600.--, festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der RRB Nr. 717/2021 vom 19. Oktober 2021 sowie die mitangefochtene Baubewilligung des Gemeinderates Feusisberg vom 29. April 2021 (zum Baugesuch Nr. 2020-0053) aufgehoben.
- 2.1 Die Verfahrenskosten des regierungsrätlichen Verfahrens (inklusive Kanzleikosten) von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu zu je einem Drittel (je Fr. 500.--) der Gemeinde Feusisberg, der Beschwerdegegnerin und der Beigeladenen auferlegt.
- 2.2 Die Gemeinde Feusisberg, die Beschwerdegegnerin sowie die Beigeladene haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine Parteientschädigung von je Fr. 500.--, insgesamt also Fr. 1'500.--, zu bezahlen.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'000.-- werden zu je einem Viertel (je Fr. 500.--) der Gemeinde Feusisberg, der Beschwerdegegnerin, der Beigeladenen sowie dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführerin hat am 25. November 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, der ihr aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Gemeinde, die Beschwerdegegnerin sowie die Beigeladene haben ihre Betreffnisse von je Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung (Fr. 500.--) wird verzichtet.
4. Die Gemeinde Feusisberg, die Beschwerdegegnerin, die Beigeladene sowie der Kanton haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 1'600.--, zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 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).

6. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R, unter Beilage der Eingabe der Beigeladenen vom 23.3.2022)
- die Beschwerdegegnerin (R, unter Beilage der Eingabe der Beigeladenen vom 23.3.2022)
- die Beigeladene (R)
- den Gemeinderat Feusisberg (R, unter Beilage der Eingabe der Beigeladenen vom 23.3.2022)
- den Regierungsrat
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB, unter Beilage der Eingabe der Beigeladenen vom 23.3.2022)
- das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB, unter Beilage der Eingabe der Beigeladenen vom 23.3.2022)
- und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A, z.K.).

Schwyz, 30. März 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 8. April 2022