

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 194

Entscheid vom 30. März 2022

Besetzung

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

Parteien

1. **A._____ AG,**
2. **B._____ AG,**
Beschwerdeführerinnen,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. C._____,
gegen
 1. **Gemeinderat Galgenen, J._____ -strasse 15, 8854 Sieb-
nen,**
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D._____,
 2. **Amt für Raumentwicklung ARE, Bahnhofstrasse 14, Postfach
1186, 6431 Schwyz,**
 3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 9, Post-
fach 1260, 6431 Schwyz,**
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Nutzungsänderung)

Sachverhalt:

A. Die B._____ AG (nachstehend B._____) ist Stockwerkeigentümerin der beiden Wohnungen Nrn. __01 und __02 im Mehrfamilienhaus auf KTN __03 in E._____. Seit _____ 2017 ist die A._____ AG (nachstehend A._____) Mieterin der Wohnung Nr. __01; der Wohnung stehen zwei Parkplätze (Nrn. __04 und __05) in der Tiefgarage zur Verfügung. Einziges Mitglied des Verwaltungsrates ist F._____, _____ Staatsangehöriger.

Die A._____ nutzt die gemietete Wohnung für den Betrieb einer Escort-Agentur. Auf Aufforderung des Bauamtes der Gemeinde Galgenen hin reichte die A._____ am 15. Oktober 2019 ein nachträgliches Baugesuch für die Nutzungsänderung der Wohnung ein. Hiergegen erhoben die Eigentümer einer anderen Wohnung öffentlich-rechtliche Einsprache.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 61-2019/71 (42-19-045) vom 15. Juni 2020 hiess der Gemeinderat Galgenen die Einsprache gut, verweigerte die nachträgliche Baubewilligung und ordnete Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an. Diese Verweigerung der Baubewilligung wurde einerseits mit der fehlenden Zonenkonformität begründet, anderseits mit zwei fehlenden Parkfeldern bei insgesamt vier erforderlichen.

Die von der A._____ und der B._____ hiergegen erhobene Beschwerde (Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 166/2020) wurde vom Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 806 vom 10. November 2020 in Bezug auf die umstrittene Zonenkonformität teilweise gutgeheissen, im Übrigen (bezüglich der Motorfahrzeugabstellplätze) jedoch abgewiesen. Dieser Beschwerdeentscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

B.1 Als die B._____ und die A._____ dem Bauamt Galgenen einen Mietvertrag für zwei Garagenstellplätze einreichten, hielt die Baukommission Galgenen mit Zwischenbericht vom 5. Mai 2021 fest, dass dieser Mietvertrag nicht ausreiche. Am 20. Juli 2021 hat die A._____ ergänzende Angaben zur Parkierung eingereicht und den Regierungsrat um Vermittlung im Baubewilligungsverfahren ersucht. Am 5. August 2021 verlangte die A._____ vom Gemeinderat Galgenen eine anfechtbare Verfügung, welche am 30. August 2021 wie folgt erging:

1. Die Nutzungsänderung der Wohnung (__01) an der G._____-strasse __ zu einer Escort-Agentur wird mangels Nachweises der erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten verweigert.
2. Die Nutzung der Wohnung (__01) an der G._____-strasse __ als Escort-Agentur wird per sofort bis zu deren rechtskräftigen Bewilligung verboten.

3.-6. (Vollstreckungsandrohungen/Gebühren/Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

B.2 Hiergegen haben die A._____ und die B._____ am 22. September 2021 Beschwerde beim Regierungsrat erhoben (VB 199/2021) und folgende Anträge gestellt:

1. Die Verfügung des Gemeinderats Galgenen vom 30. August 2021, Nr. 61 - 2019/71 (42-19-0045) sei aufzuheben und es sei der Beschwerdeführerin die Nutzungsänderung der Wohnung __01 an der G._____-strasse __ von einer Wohnnutzung zu einer Gewerbenutzung als Escort-Agentur zu bewilligen; eventualiter unter Verfügung einer Ersatzabgabe von CHF 10'000.00 für zwei Motorfahrzeugabstellplätze.
2. Soweit Ziffer 2 der genannten Verfügung als sofortiges Nutzungsverbot unter Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde zu verstehen ist, sei der Entzug der aufschiebenden Wirkung sofort aufzuheben.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

C.1 Am 13. Oktober 2021 verlangten die A._____ und B._____ einen kostenpflichtigen Zwischenbescheid des Regierungsrates zur Frage der aufschiebenden Wirkung.

Mit RRB Nr. 719/2021 (Zwischenbescheid) vom 19. Oktober 2021 wies der Regierungsrat das Gesuch um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ab (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten für den Zwischenbescheid von Fr. 500.-- wurden der A._____ und der B._____ unter solidarischer Haftung auferlegt (Disp.-Ziff. 2).

C.2 Mit "Gesuch um vorsorgliche Massnahmen (und superprovisorische Verfügung)" vom 22. Oktober 2021 stellten die A._____ und B._____ beim Regierungsrat die folgenden Anträge:

1. Den Beschwerdeführerinnen sei der Weiterbetrieb der Escort-Agentur in der Wohnung __01 an der G._____-strasse __, E._____ für die Dauer des laufenden Beschwerdeverfahrens vorsorglich zu bewilligen.
2. Die vorsorgliche Massnahme gemäss Ziff. 1 sei superprovisorisch sofort - also noch vor Anhörung der Vorinstanz - vorläufig zu erlassen.
- 2.[3.] Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

D. Gegen den Zwischenbescheid RRB Nr. 719/2021 (Versand am 20.10.2021) erhoben die A._____ und die B._____ mit Eingabe vom 10. November 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2021 181):

1. In Aufhebung des Beschlusses des Regierungsrats Schwyz Nr. 719/2021 vom 19. Oktober 2021 sei der Verwaltungsbeschwerde der

Beschwerdeführerinnen vom 22. September 2021 gegen den Beschluss des Gemeinderats Galgenen vom 30. August 2021 (Verfahrensnummer 42-19-0045/ Verfügungsnummer 61-2019/71) die aufschiebende Wirkung wieder zu erteilen; eventualiter unter der Auflage, dass gleichzeitig maximal zwei Kunden in der Wohnung anwesend sein dürfen.

2. Es sei den Beschwerdeführerinnen der Weiterbetrieb der Escort-Agentur in der Wohnung __02 (sic) an der G._____-strasse __, E._____, für die Dauer des laufenden Beschwerdeverfahrens vorsorglich zu bewilligen; eventualiter unter der Auflage, dass gleichzeitig maximal zwei Kunden in der Wohnung anwesend sein dürfen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

E.1 Mit RRB Nr. 767/2021 vom 3. November 2021 wies der Regierungsrat die Beschwerde (vom 22.9.2021) ab (Disp.-Ziff. 1) und auferlegte die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- der A._____, und B._____ unter solidarischer Haftung (Disp.-Ziff. 2). Zudem wurden die A._____ und B._____ verpflichtet, der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.--, ebenfalls unter solidarischer Haftung, zu bezahlen (Disp.-Ziff. 3).

Betreffend das Gesuch der A._____ und B._____ vom 22. Oktober 2021 um Erlass vorsorglicher Massnahmen erwog der Regierungsrat, vorsorgliche Massnahmen gälten für die Dauer des Verfahrens bis zum Entscheid in der Hauptsache. Das Gesuch sei mit dem Beschwerdeentscheid gegenstandslos geworden und könne demzufolge am Protokoll abgeschrieben werden (Erw. 3). Das gemeinderätliche Nutzungsverbot (Disp.-Ziff. 2 des GRB vom 30.8.2021) wurde ausdrücklich bestätigt (Erw. 7).

E.2 Gegen diesen RRB Nr. 767/2021 (Versand am 4.11.2021) erheben die A._____ und die B._____ mit Eingabe vom 24. November 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2021 194):

1. In Aufhebung des Beschlusses des Regierungsrats Schwyz Nr. 767/2021 vom 3. November 2021 und des Beschlusses des Gemeinderats Galgenen vom 30. August 2021 (Verfahrensnummer 42-19-0045/ Verfügungsnummer 61-2019/71) sei der Beschwerdeführerin die Nutzungsänderung der Wohnung __02 (sic) an der G._____-strasse __ von einer Wohnnutzung zu einer Gewerbenutzung als Escort-Agentur zu bewilligen.
2. Eventualantrag
Eventualiter sei die Umnutzung unter Verfügung einer Ersatzabgabe von CHF 10'000.00 für die Ablösung der Parkplatzerstellungspflicht für zwei Motorfahrzeugabstellplätze zu bewilligen.
3. Vorsorgliche Massnahme
Es sei den Beschwerdeführerinnen der Weiterbetrieb der Escort-Agentur in der Wohnung __02 (sic) an der G._____-strasse __, E._____ für die

Dauer des laufenden Verfahrens (auch im Falle der Rückweisung des Verfahrens an eine der Vorinstanzen) vorsorglich zu bewilligen; eventualiter unter der Auflage, dass gleichzeitig maximal zwei Kunden in der Wohnung anwesend sein dürfen.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

E.3 Das ARE teilt am 9. Dezember 2021 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Eingabe vom 6. Dezember 2021, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen sei abzuweisen; unter solidarischer Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerinnen. Die gleichen Anträge stellt sinngemäss der Gemeinderat vernehmlassend am 16. Dezember 2021.

E.4 Mit Zwischenbescheid VGE III 2021 216 vom 21. Dezember 2021 im Hauptverfahren III 2021 194 (betreffend vorsorgliche Massnahmen) entschied der Einzelrichter des Verwaltungsgerichts wie folgt:

1. Der Antrag Ziff. 3 betreffend Anordnung einer vorsorglichen Massnahme wird abgewiesen.
2. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2021 194) entschieden.
3. (Rechtsmittelbelehrung).
- 4.-6. (Fristansetzung Replik sowie Fortgang des Verfahrens III 2021 181; Zustellung).

E.5 Mit Schreiben vom 7. Februar 2021 erklären die Beschwerdeführerinnen den Rückzug der Beschwerde im Verfahren III 2021 181.

E.6 Mit VGE III 2021 181 vom 8. Februar 2022 schrieb der Einzelrichter des Verwaltungsgerichts das Beschwerdeverfahren III 2021 181 infolge Rückzugs der Beschwerde als gegenstandslos geworden am Protokoll ab (Dip.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten von Fr. 300.-- wurden den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Disp.-Ziff. 2). Zudem wurden die Beschwerdeführerinnen ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- zu bezahlen (Disp.-Ziff. 3).

F. Mit Replik vom 7. Februar 2022 im Verfahren III 2021 194 halten die Beschwerdeführerinnen vollumfänglich an den mit der Beschwerde vom 24. November 2021 gestellten Rechtsbegehren Ziff. 1, 2 und 4 fest.

Der Gemeinderat dupliziert mit Eingabe vom 28. Februar 2022. Mit Schreiben vom 17. März 2022 teilen die Beschwerdeführerinnen ihren Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Mit der Verfügung vom 15. Juni 2020 hat der Gemeinderat die Zonenkonformität der Umnutzung der 4½-Zimmerwohnung zu einer Escort-Agentur (Sexgewerbe) verneint. Bei der Beurteilung der erforderlichen Parkplätze ist er mangels einer Empfehlung in der VSS Norm SN 40 281 (Ausgabe 2019-03) zu dieser Nutzung vergleichsweise von einer Therapienutzung ausgegangen, da neben der Vermittlung von Begleitdamen auch Dienstleistungen in der Wohnung erbracht werden sollten. Bei einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 130 m² und einem Bedarf von zwei Personal- und einem Kunden-Parkfeld hat er 3.9 bzw. gerundet 4 Parkfelder als erforderlich erachtet (S. 5 Erw. 7).

1.2 Der Regierungsrat bejahte mit RRB Nr. 806/2020 vom 10. November 2020 die Zonenkonformität (Erw. 2.1 ff., zusammenfassend Erw. 2.5).

Betreffend die Anzahl der Parkplätze machten die Beschwerdeführerinnen geltend, alle in der Escort-Agentur tätigen Frauen stammten aus Ungarn. Am Bahnhof H._____ würden sie von der Telefonistin/Fahrerin abgeholt. Für die Begleitdamen seien keine Parkplätze erforderlich. Auch die Gäste des Etablissements benützten meistens die öffentlichen Verkehrsmittel oder kämen sogar zu Fuss. Unter Berücksichtigung der beschränkten Anzahl Gäste von durchschnittlich rund vier In-House-Gästen pro Tag sowie der kurzen Aufenthaltsdauer von einer halben bis maximal einer Stunde seien die zwei vorhandenen Parkplätze vollkommen ausreichend (Erw. 3).

Der Regierungsrat bestätigte gleichwohl die gemeinderätliche Beurteilung (Erw. 3.2 f.). Selbst wenn bei der Escort-Agentur von einem übrigen Dienstleistungsbetrieb (wie z.B. Ingenieur- oder Architekturbüro oder Anwaltskanzlei) ausgegangen würde, wären gleichwohl vier Parkplätze erforderlich ($130 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 \times 2.5 = 3.25$, gerundet 4).

Zum weiteren Vorgehen legte der Regierungsrat dar (Erw. 3.3), wenn die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder zumutbar sei, so habe der Bauherr gemäss Art. 15 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 13. Mai 1990 eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden sei. Die Baubewilligungsbehörde werde von den Beschwerdeführerinnen in einem ersten Schritt den Nachweis von vier Parkplätzen verlangen müssen. Dabei sei zu beachten, dass die Parkplätze nicht zwingend auf dem Baugrundstück selber vorhanden sein müssen. Sodann werde allenfalls zu prüfen sein, ob eine finanzielle Abgeltung der fehlenden zwei Parkplätze in Frage komme. Der Regierungsrat wies daher die Sache

"im Sinne der Erwägungen zu neuem Entscheid" an den Gemeinderat zurück (Disp.-Ziff. 1).

Dieser am 17. November 2020 versandte RRB wurde nicht angefochten und ist in Rechtskraft erwachsen.

1.3.1 (Erst) am 14. April 2021 forderte der Gemeinderat die Beschwerdeführerin Ziff. 1 auf, "die Nutzungsrechte von insgesamt vier Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu belegen, jedenfalls von zwei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ausserhalb der Tiefgarage bzw. des Areals der Überbauung I._____". Falls der Nachweis nicht erbracht werden könne, sei für die fehlenden Parkfelder eine Ersatzabgabe gemäss Art. 15 Abs. 2 BauR zu beantragen.

Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 reichte hierauf der Gemeinde (Eingang am 27.4.2021; allfälliger Begleitbrief nicht aktenkundig) einen "Mietvertrag für Einstell-Garage" mit der Beschwerdeführerin Ziff. 2 betreffend die Einstellgarageplätze Nrn. __06 und __07, die zur Liegenschaft G._____-strasse __, E._____, gehören, ein.

1.3.2 Mit Schreiben vom 28. Mai 2021 ersuchte die Beschwerdeführerin Ziff. 1 die Gemeinde um die Mitteilung, weshalb zwei zusätzliche Parkfelder ausserhalb der Liegenschaften der Überbauung I._____ grundbuchlich zu sichern seien.

Unter Bezugnahme auf einen (soweit ersichtlich nicht aktenkundigen) Zwischenbericht vom 5. Mai 2021 legte das kommunale Bauamt mit Schreiben ("2. Zwischenbericht") vom 28. Juni 2021 dar, dass die Überbauung I._____ für die bereits bewilligten Nutzungen über keine Reserveparkfelder verfüge; sämtliche vorhandenen Parkfelder seien für die rechtmässig bewilligten Nutzungen erforderlich. Die tatsächliche Auslastung dieser Parkfelder sei gemäss Art. 14 BauR unerheblich.

Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 machte mit Schreiben vom 20. Juli 2021 ergänzende Angaben zur Parkierungssituation und ersuchte gleichzeitig den Regierungsrat um Vermittlung. Der Rechts- und Beschwerdedienst des Kantons wies hierauf die Beschwerdeführerin Ziff. 1 am 21. Juli 2021 auf die Möglichkeit einer anfechtbaren Verfügung hin, welche hierauf am 30. August 2021 vom Gemeinderat erlassen wurde (vgl. vorstehend Ingress lit. B.1).

2.1 Der Gemeinderat legte mit der Verfügung vom 30. August 2021 unter anderem dar, dass mit den Baubewilligungen für die Überbauung I._____ alle Möglichkeiten, Parkfelder zu errichten, ausgeschöpft worden seien. Mangels Parkierungsmöglichkeiten hätten im Rahmen einer Bewilligung für eine Umnutzung und Ausbau der Galerie zu Wohnungen im Grundbuch Nutzungsbeschrän-

kungen angemerkt werden müssen, damit sich die Überbauung mit den baureglementarischen Vorgaben habe vereinbaren lassen. Solange keine zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten geschaffen oder grundbuchlich gesichert werden könnten, könne keine weitere Nutzungsintensivierung bewilligt werden (Erw. 6 bis 8). Die Möglichkeit einer Ersatzabgabe für die fehlenden Motorfahrzeugabstellplätze bei der Überbauung I. _____ sei bereits 2017 verneint worden, dies weil im Dorfzentrum nicht genügend Parkierungsmöglichkeiten zur Verfügung stünden und die Gemeinde zudem über keine Landflächen verfüge, um öffentlichrechtliche Parkierungsanlagen zu erstellen (Erw. 9). Die insgesamt 115 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (wovon acht Besucherparkplätze in der Tiefgarage, vier an der J. _____-strasse und einer an der K. _____-strasse) der Überbauung I. _____ seien für die rechtskräftig bewilligten Nutzungen erforderlich. Auf dem Areal seien keine Reserveparkfelder vorhanden (Erw. 10). Für die Umnutzung der Wohnung der Beschwerdeführerinnen seien im Umfang des Mehrbedarfs zwei zusätzliche Parkfelder zu errichten. Es könnten auch bereits errichtete Parkfelder ausserhalb des Areals I. _____ angerechnet werden, sofern die Nutzungsrechte grundbuchlich zugunsten der Wohnung bzw. der Überbauung I. _____ gesichert seien. Dieser Nachweis liege nicht vor (Erw. 11).

2.2 Der Regierungsrat bestätigte mit dem angefochtenen RRB die gemeinderätliche Beurteilung. Eine "Umverteilung" der Motorfahrzeugabstellplätze innerhalb der Überbauung I. _____ komme mangels frei verfügbarer Parkplätze nicht in Frage; eine Vermietung von Parkplätzen würde zu einer Verlagerung des Mankos an Pflichtparkplätzen führen (Erw. 5). Bei Abstellplätzen bestehe ein erhebliches Interesse daran, dass sie ihrer Zweckbestimmung erhalten blieben, solange hierfür ein Bedarf bestehe. Dies bedinge entsprechende Sicherungen für Abstellplätze auf fremden Grundstücken, was rechtsprechungsgemäss einen Eintrag im Grundbuch bedinge (Erw. 5.1 mit Verweis auf VGE III 2013 75 vom 18.12.2013 Erw. 3.5). Der von der Beschwerdeführerin Ziff. 1 mit der Beschwerdeführerin Ziff. 2 abgeschlossene unbefristete Mietvertrag für die Benützung zweier Einstellplätze in der Überbauung an der G. _____-strasse __ genüge daher nicht, da er ohne Kenntnis des Gemeinderates jederzeit gekündigt werden könne (Erw. 5.2). Soweit der Gemeinderat die Möglichkeit einer Ersatzabgabe ausgeschlossen habe, stelle sich die Frage erst, wenn die Erstellung von Motorfahrzeugen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar sei. Es bestehe kein freies Wahlrecht zwischen der Realerfüllung und der Ersatzabgabe (Erw. 5.3; vgl. Erw. 6.3).

3.1 Soweit die Beschwerdeführerinnen zunächst in Abrede stellen, dass es sich betreffend das Erfordernis von vier Parkplätzen um eine res iudicata handelt

(Beschwerde S. 5 Ziff. 3), kann ihnen nicht gefolgt werden. Der RRB Nr. 806 vom 10. November 2020 enthält im Dispositiv (Ziff. 4) die korrekte Rechtsmittelbelehrung. Die Beschwerdeführerinnen haben diesen RRB jedoch nicht beim Verwaltungsgericht angefochten. Die Zonenkonformität der Umnutzung zum einen sowie das Erfordernis von vier Parkplätzen zum andern ist somit unbestreitbar in Rechtskraft erwachsen.

3.2.1 Weiter machen die Beschwerdeführerinnen geltend, aufgrund der veränderten Verhältnisse sei eine Neubeurteilung vorzunehmen (Beschwerde S. 6 Ziff. 3.2; Replik S. 2). Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 habe ihren Betrieb infolge der Corona-Pandemie nach dem Ende des Lockdowns Mitte 2020 neu organisieren müssen, was sie dem Gemeinderat mit Schreiben vom 20. Juli 2020 mitgeteilt habe. Die ursprünglich in der Wohnung in Galgenen untergebrachte Telefonistin und Fahrerin sei definitiv nicht mehr vor Ort tätig und es sei auch nicht geplant, sie wieder dort unterzubringen. Seit Juni 2020 hielten sich im Durchschnitt nur 1.37 von der Beschwerdeführerin Ziff. 1 betreute Begleitdamen in der Wohnung auf. Seit März 2020 stünden beide mit der Wohnung gemieteten Parkfelder dauerhaft leer (Beschwerde S. 5 Ziff. 3.1). Die betrieblichen Abläufe, die Art und Weise des Aufenthaltes der Damen bzw. des Kundenverkehrs seien in einer Escort-Agentur gänzlich anders als in einem klassischen Dienstleistungsbetrieb, auf welchen die VSS-Normen anwendbar seien (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 3.2). Die Beschwerdeführerinnen beantragen also sinngemäss eine Wiedererwägung des RRB Nr. 806 vom 10. November 2020.

3.2.2 Gemäss § 34 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 können Verfügungen auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen von der erlassenden Behörde oder der Aufsichtsbehörde ausserhalb eines Revisionsverfahrens abgeändert oder aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben oder erhebliche öffentliche Interessen es erfordern und dabei der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird. Die Behörde ist nicht verpflichtet, auf das Wiedererwägungsgesuch als einen blossen Rechtsbehelf einzutreten (§ 34 Abs. 2 VRP; vgl. VGE 898/01 vom 28.9.2001 Erw. 2.a; VGE 19/01 vom 11.7.2001 Erw. 1.b); es liegt mithin im Ermessen der Behörden, ob sie das Gesuch behandeln will oder nicht (VGE 29/99 vom 16.6.1999 Erw. 3.c; VGE III 2020 179 vom 22.2.2021 Erw. 1.2.1).

3.2.3 Die von den Beschwerdeführerinnen geltend gemachten veränderten Verhältnisse gehen gemäss ihrer eigenen Darstellung auf Mitte 2020 zurück bzw. waren damals für sie jedenfalls bereits absehbar. Zudem führen sie in der Beschwerde auch aus, seit Beginn der Tätigkeit der Escort-Agentur in E. _____

habe kein einziger Kunde von den beiden bereits vorhandenen Parkplätzen Gebrauch gemacht (Beschwerde S. 7 oben zweites Lemma). Die Wohnung wird indes bereits seit _____ 2017 für den Betrieb einer Escort-Agentur genutzt (Beschwerde S. 4 Ziff. II.1).

Mithin kann keine Rede von seit dem (GRB) vom 15. Juni 2020 bzw. dem RRB Nr. 806 vom 10. November 2020 veränderten Verhältnissen sein. Ihre Argumente hätten die Beschwerdeführerinnen bereits im damaligen regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren oder mittels Beschwerde gegen diesen RRB ans Verwaltungsgericht vorbringen können und müssen. Abgesehen davon haben die Beschwerdeführerinnen effektiv auch die gleichen Argumente - zumindest sinngemäss - damals bereits vorgetragen. So haben sie beispielsweise in ihrer Stellungnahme vom 30. Januar 2020 unter anderem dargelegt, im Zeitraum vom 1. September 2019 bis 31. Dezember 2019 hätten sie täglich im Durchschnitt 4.15 sogenannte In-House-Gäste gehabt (S. 6). Wöchentlich erkundigte sich allenfalls mal ein Gast bei der Terminvereinbarung nach den Parkierungsmöglichkeiten. Angesichts der dokumentierten Besucherzahlen sei davon auszugehen, dass ein Parkplatz für die Gäste vollkommen ausreiche. Seit Beginn der Tätigkeit habe noch kein einziger Gast einen Parkplatz in der Tiefgarage benutzen wollen (S. 7).

Selbst wenn von veränderten Verhältnissen auszugehen wäre, wäre es fraglich, ob sich deswegen eine Wiedererwägung vertreten liesse. Es liesse sich kaum mit Sicherheit beurteilen, ob es sich um eine bloss temporäre Änderung/ Neukonzipierung des Geschäftskonzeptes handelt, das je nach Geschäftsgang bald wieder ersetzt würde.

Von der beantragten Beweisabnahme (Beschwerde S. 5 f. [Partei- und Zeugenbefragung; Einholung von Amtsberichten; Augenschein]) kann daher ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerinnen abgesehen werden.

3.2.4 Im Übrigen ist eine Verfügung oder ein verwaltungsinterner Entscheid von der erlassenden Behörde (oder der Aufsichtsbehörde) in Wiedererwägung zu ziehen. Mithin wäre das Verwaltungsgericht hierzu auch nicht befugt. Von einer Weiterleitung an die zuständige Behörde (vgl. § 10 VRP) kann so oder anders abgesehen werden, da zum einen die Voraussetzungen für eine Wiedererwägung - wie dargelegt - offenkundig nicht gegeben sind, und zum andern nicht anzunehmen ist, dass das Verwaltungsgericht irrtümlich angegangen wurde (vgl. § 10 Abs. 3 VRP).

4.1.1 Die Beschwerdeführerinnen bestreiten die vorinstanzliche Beurteilung, dass der Mietvertrag über die Benützung zweier Einstellhallenplätze in der Überbauung nicht zur Sicherstellung der geforderten Parkplätze genüge (Beschwerde S. 7 f. Ziff. 4; Replik S. 3 "Zu 4.1"). Die Umnutzungsbewilligung könne im Sinne einer milderer Massnahme von der Bedingung abhängig gemacht werden, dass der Mietvertrag für die beiden Parkplätze fortbestehe und die Bewilligung für die gewerbliche Nutzung ohne weiteres dahinfalle, falls der Mietvertrag aufgelöst werde. Eine Grunddienstbarkeit könne im gegenseitigen Einvernehmen ebenfalls jederzeit wieder aufgehoben werden (S. 8 oben). Es sei unmöglich und unzumutbar, in nützlicher Entfernung Parkplätze zu finden. Die Überbauung I._____ befinde sich in der dicht bebauten Kernzone; die wenigen vorhandenen Parkplätze würden anderweitig genutzt. Die einzigen bestehenden Parkplätze gehörten zu Firmen, welche die Parkplätze für eigene Mitarbeiter und Kunden verwendeten; das gelte auch für die Parkplätze der L._____. Die Beschwerdeführerinnen hätten sich auch um Parkplätze ausserhalb der Überbauung bemüht und in der Lokalzeitung ein entsprechendes Inserat geschaltet, das jedoch erfolglos geblieben sei. Naturgemäss könne von den Beschwerdeführerinnen nicht der Nachweis einer negativen Tatsache verlangt werden (S. 8 f. Ziff. 4.2).

4.1.2 Das Sicherheitsdepartement weist vernehmlassend unter anderem darauf hin, dass der Gemeinderat über eine (angebliche) Unmöglichkeit der Erstellung oder Beschaffung weiterer Parkplätze in der Umgebung noch keinen Beschluss gefasst hat, weshalb darauf nicht näher einzugehen sei (S. 2 Ziff. 5).

4.1.3 Der Gemeinderat führt vernehmlassend unter anderem aus, zwei Abstellplätze seien von den Beschwerdeführerinnen noch nachzuweisen und hält an seinen Ausführungen in der Verfügung vom 30. August 2021 fest (S. 4 Ziff. 3 f.). Weiter hält er fest, Art. 15 BauR sehe wohl Ersatzabgaben für fehlende Motorfahrzeugabstellplätze vor. Hieraus ergebe sich aber kein Rechtsanspruch auf finanzielle Abgeltung eines solchen Mankos. Diese Ersatzabgabe sei zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden; hierbei handle es sich um eine Spezialfinanzierung (i.S. von § 39 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden [FHG-BG; SRSZ 153.100]) vom 27.1.1994 i.V.m. § 24 der Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden [FHV-BG; SRSZ 153.111] vom 25.6.2019). Da die Gemeinde Galgenen in E._____ keine Landflächen für den Bau von öffentlichen Parkieranlagen besitze, könnten keine solchen Anlagen und somit keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen werden (S. 5 Ziff. 5).

4.1.4 Replizierend halten die Beschwerdeführerinnen fest, auch die Rechtsprechung des Kantons Schwyz gehe von einem Rechtsanspruch auf den Verzicht auf die Erstellung von Abstellplätzen aus, wenn die Erstellung wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich sei (S. 3 f. mit Zitat aus EGV-SZ 1993 Nr. 1). Sie hätten den Nachweis der Unmöglichkeit erbracht, nachdem auch auf ihr Inserat kein Angebot eingegangen sei. Allenfalls sei ein Fachbericht eines unabhängigen Ortsplaners einzuholen (S. 4). Die Gemeinde habe nicht die Kompetenz, die Bewilligung einer Ersatzabgabe vom eigenen Ermessen abhängig zu machen. Gemäss Art. 15 BauR bestehe ein Anspruch auf Ersatzabgabe (S. 4).

4.2 Die vorinstanzlichen Ausführungen zu den ausgeschöpften Nutzungsmöglichkeiten der Abstellplätze auf dem Baugrundstück lassen sich anhand der aktenskundigen Baubewilligung 60-2016/71 vom 8. Mai 2017 verifizieren. Bereits damals wurde die Umnutzung eines Raums in ein Café, was vier zusätzliche Abstellplätze bedingte, vom Nachweis und der grundbuchlichen Sicherung zusätzlicher Parkplätze abhängig gemacht. Dass sich an dieser Situation knapper Abstellplätze in der Tiefgarage etwas geändert hat, ist weder ersichtlich noch wird dies von den Beschwerdeführerinnen geltend gemacht. Gleichzeitig erweist sich damit, dass die Beschwerdeführerinnen rechtsgleich behandelt werden wie andere Nutzer der Überbauung.

5.1.1 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 Mehrbedarfs (§ 58 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist (§ 58 Abs. 2 PBG).

Art. 14 Abs. 1 BauR verlangt, dass bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten sind. Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist (Art. 15 Abs. 1 BauR). Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5'000.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der

Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Oktober 1989 und wird jeweils auf den 1. Januar jedes Jahres angepasst (Art. 15 Abs. 2 BauR).

5.1.2 Bei der "angemessenen Nähe" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff.

Massgabe ist eine Entfernung, von der anzunehmen ist, dass die Abstellplätze von durchschnittlichen Benützern auch aufgesucht werden. Bei Motorfahrzeugabstellplätzen für Besucher und Kunden wird die zumutbare Distanz grösser sein als bei solchen für Bewohner. Eine Entfernung von 300 m im Innenstadtbereich wird noch als nützliche Entfernung angenommen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 904; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band 1, Bern 2020, Art. 16-18 N 21).

5.1.3 Es sind die nötigen rechtlichen Sicherungsmassnahmen zu treffen, dass die Abstellplätze ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben (Mit-/Gesamteigentum; Erwerb eines Baurechts; Errichtung einer Dienstbarkeit mit grundbuchlicher Sicherstellung). Bei Pflichtparkplätzen ordnen die Behörden regelmässig an, dass die entsprechende Dienstbarkeit nicht ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden darf (Fritzsche et al., ebenda; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N 24). Allerdings kann der Grundeigentümer eines Drittgrundstücks in nützlicher Entfernung bzw. in angemessener Nähe des Baugrundstücks ohne gesetzliche Grundlage grundsätzlich nicht verpflichtet werden, einem Baugrundstück ein Benutzungsrecht an Parkplätzen einzuräumen (Fritzsche et al., a.a.O., S. 904; VerwGer-ZH Urteil VB.2011.00160 vom 13.7.2011 Erw. 4.2.2).

5.1.4 Bei der Pflicht zur Abgeltung von Parkplätzen handelt es um eine Ersatzabgabe, die dadurch gekennzeichnet ist, dass sie an die Stelle einer andern vom Bürger primär geschuldeten öffentlichrechtlichen Leistung tritt. Die Abstellplatzerstellung stellt die Primärverpflichtung dar, und die Ersatzabgabe (Abgeltung) ist im Verhältnis zur Primärverpflichtung stets subsidiär. Für die Abstellplatzersatzabgabe bedeutet dies, dass sie erst verlangt werden kann, wenn der betroffene Grundeigentümer (bzw. Bauherr) nicht zur Realerfüllung angehalten werden kann. Umgekehrt folgt aus dem Grundsatz der Subsidiarität, dass es nicht im Belieben des Pflichtigen steht, auf welche Weise er seine Erstellungspflicht erfüllen will. Soweit und solange ihm die Realerfüllung möglich und zumutbar ist, hat er seiner Pflicht auf diese Weise nachzukommen. Nur wenn die primäre Leistungspflicht aus irgendwelchen Gründen entfällt, kommt die Ersatzabgabe überhaupt zum Zuge (VGE 1057/97 vom 8.4.1998 Erw. 3.b mit Hinweisen auf VGE 504/80 vom 10.3.1980, EGV-SZ 1994 S. 22 unten, EGV-SZ 1980 S.24, EGV-SZ 1976

S.12 Erw. 4). Insoweit hat der Gesetzgeber also mit der Möglichkeit der Ersatzabgabe anstelle der Erstellungspflicht die grundsätzlich vorgeschriebene Parkplatzerstellungspflicht relativiert. Das Gesetz enthält auch keine Bestimmung, welche die Anzahl Parkplätze, die durch die Leistung einer Ersatzabgabe abgelöst werden könnten, beschränkt (EGV-SZ 1999 Nr. 45 Erw. 4.2.3). Für die Anwendung von § 58 PBG wird auch nicht vorausgesetzt, dass solche öffentlichen Anlagen im Zeitpunkt der Baubewilligung bereits bestehen oder in absehbarer Zeit erstellt werden. Die Gemeinde ist lediglich gehalten, öffentlich zugänglichen Parkraum zu schaffen (EGV-SZ 1993 Nr. 11 Erw. 3.c).

5.1.5 Auf die Erstellung von Abstellplätzen ist grundsätzlich dann zu verzichten, wenn sie für die Bauherrschaft wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist. Unmöglichkeit bedeutet objektive Unmöglichkeit, die sowohl auf tatsächlichen (Grundstücksgrössen) als auch auf rechtlichen Umständen beruhen kann (EGV-SZ 1999 Nr. 45 Erw. 4.2.2; EGV-SZ 1993 Nr. 11 Erw. 2.a). In diesem Entscheid (Nr. 1335 vom 31.8.1999) hat der Regierungsrat weiter ausgeführt, die Vorinstanz werde aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten prüfen müssen, ob die Erstellung weiterer Abstellplätze möglich sei (Erw. 4.2.3).

5.1.6 Nur in ganz seltenen Ausnahmefällen ist eine Bauverweigerung zulässig, wenn ein Betrieb ohne eine genügende Anzahl von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück gar nicht geführt werden kann. Dies ist etwa der Fall bei Betrieben der Automobil- oder Transportbranche (Fritzsche et al., a.a.O., S. 903).

5.2 Bei dieser Rechtslage ergeben sich folgende für die Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes relevante Konsequenzen:

5.3.1 Den Vorinstanzen ist beizupflichten, dass aufgrund der Aktenlage nicht gesagt werden kann, dass sich die Beschwerdeführerinnen bis anhin, soweit ersichtlich, hinreichend um Möglichkeiten für die Erstellung der beiden für die Umnutzung der Wohnung vorausgesetzten zwei Abstellplätze bemüht haben. Aktenkundig ist ein (kleines) Inserat der Beschwerdeführerinnen für zwei Parkplätze. Zudem machen sie geltend, Abklärungen gemacht zu haben, wobei die wenigen vorhandenen Parkplätze bereits anderweitig genützt würden. Diese Parkplätze befinden sich gemäss dem von den Beschwerdeführerinnen eingereichten Auszug aus Google Earth (Bf-act. 2) innerhalb einer Distanz von rund 250 m westlich sowie knapp 100 m östlich der Bauliegenschaft in der Kernzone sowie der Wohn- und Gewerbezone WG4/Wohnzone 4 W4 und liegen somit unter dem noch als angemessene Nähe zu qualifizierenden Radius von 300 m.

5.3.2 Indes wird vom Gemeinderat seinerseits nicht belegt in Abrede gestellt, dass in den von den Beschwerdeführerinnen bezeichneten Bereichen keine Abstellplätze mehr verfügbar sind. Kraft seiner Eigenschaft als Baubewilligungsbehörde müsste der Gemeinderat immerhin in der Lage sein, das Potential an allfälligen verfügbaren Parkplätzen aufzuzeigen analog seiner Beurteilung der Abstellplatzsituation in der vorliegenden Überbauung "I._____". Wenn die Gemeinde gemäss den Angaben des Gemeinderates selber über keine Parkfelder verfügt, kann hierin zudem ein Indiz dafür gesehen werden, dass dieses Potential an frei verfügbaren Parkplätzen auf privatem Grundeigentum Dritter gering sein dürfte.

5.3.3 Die Beschwerdeführerinnen machen daher zu Recht geltend, es werde ihnen die Beweislast für negative Tatsachen auferlegt.

Eine solche Situation führt zwar nicht zu einer Umkehr der Beweislast, hat jedoch zur Folge, dass die Gegenpartei, d.h. vorliegend der Gemeinderat, nach Treu und Glauben bei der Beweisführung mitwirken muss (vgl. Urteile BGer 2C_654/2017 vom 8.8.2018 Erw. 2.3 mit Hinweisen u.a. auf BGE 139 II 451 Erw. 2.4; BGE 137 II 313 Erw. 3.5.2; 4A_550/2018 vom 29.5.2019 Erw. 4.2). Diese Mitwirkungspflicht ergibt sich vorliegend zudem auch aus dem Untersuchungsgrundsatz (vgl. § 18 VRP), den die Gemeinde trifft, vorliegend insbesondere aber auch aus der Rechtsprechung (vgl. vorstehend Erw. 5.1.5). Es kann jedenfalls nicht sein, dass die Beschwerdeführerinnen sämtliche Verfügungsrechte über Autoabstellplätze auf privatem Grund in "angemessener Nähe" zum Baugrundstück eruiert und betreffend die allfällige Verfügbarkeit von Autoabstellplätzen anschreibt.

5.4.1 Ergeben die Abklärungen, dass es den Beschwerdeführerinnen tatsächlich nicht möglich (und zumutbar) ist, in angemessener Nähe Autoabstellplätze zu beschaffen und deren Benützung auch rechtsgenügend zu sichern, wird die Frage der Ersatzabgabe zu prüfen sein. Hierzu drängen sich im Zeichen der Verfahrensökonomie folgende Bemerkungen auf.

5.4.2 Soweit der Gemeinderat mit seinem Beschluss vom 30. August 2021 die Möglichkeit einer Ersatzabgabe a priori ausschliesst und dies inhaltlich mit der "Macht des Faktischen" begründet (fehlende Landflächen; kein entsprechender Fonds bzw. Spezialfinanzierung), ist die Rechtmässigkeit dieser Haltung fraglich.

Zum einen hat der Regierungsrat mit dem RRB Nr. 806/2020 vom 10. November 2020 das weitere Vorgehen im Rahmen der Rückweisung an den Gemeinderat vorgegeben (vgl. vorstehend Erw. 1.2). Durch den Verweis auf die Erwägungen im Dispositiv ist diese Vorgabe verbindlich geworden (vgl. VGE III 2013 185 vom

18.12.2013 Erw. 1.4 mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1P.348/2003 vom 4.11.2003 Erw. 2.2 und u.a. Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., § 28 N 5 bzw. Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG-ZH, 3. Aufl., Zürich 2014, § 28 N 7). Der RRB Nr. 806/2020 vom 10. November 2020 ist auch vom Gemeinderat nicht angefochten worden.

Zum andern wird rechtsprechungsgemäss (vgl. vorstehend Erw. 5.1.4) für die Anwendung von § 58 PBG nicht vorausgesetzt, dass solche öffentlichen Anlagen im Zeitpunkt der Baubewilligung bereits bestehen oder in absehbarer Zeit erstellt werden. Die Haltung des Gemeinderates scheint damit gleichzeitig im Widerspruch zu übergeordnetem kantonalem Recht zu stehen.

Des Weiteren dürfte sich der Gemeinderat im Widerspruch zum Willen des kommunalen Gesetzgebers befinden, der die Ersatzabgabe im BauR explizit vorsieht. Die generelle Nichtbeachtung/Nichtanwendung einer Bestimmung fällt unter die Willkür (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020 Rz. 606 mit Hinweis auf BGE 140 III 167 ff.). Allerdings lässt der Hinweis des Gemeinderates im Schreiben vom 14. April 2021 auf die Möglichkeit eines Antrages auf eine Ersatzabgabe (vgl. vorstehend Erw. 1.3.1) den Schluss zu, dass eine Ersatzabgabe durchaus in Frage kommen kann; andernfalls hätte der Gemeinderat diese Möglichkeit wohl bereits damals (explizit) ausgeschlossen.

6. Im Ergebnis ist die Beschwerde im Sinne der vorstehenden Erwägungen abzuweisen.

7.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen sowie Kosten des Zwischenbescheides VGE III 2021 216 vom 21.12.2021) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden dem Verfahrensausgang entsprechend den solidarisch haftenden Beschwerdeführerinnen auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.2 Die Beschwerdeführerinnen werden ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit zudem verpflichtet, dem beanwalteten Gemeinderat eine Parteientschädigung auszurichten (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

8. Zur Frage der Rechtsmittelbelehrung ist Folgendes festzuhalten:

Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss erwogen (Erw. 5.3), die Frage einer Ersatzabgabe stelle sich erst, wenn die Erstellung von Motorfahrzeugabstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich oder zumutbar sei. Ähnlich hält er in Erw. 6.3 fest, im Endeffekt komme die untersagte Umnutzung einer Verweigerung einer Baubewilligung gleich, bis der Nachweis der grundbuchlichen Sicherstellung der Parkplätze vorhanden sei.

Es kann daher nicht gesagt werden, das Verfahren sei bereits an sein Ende gekommen bzw. handelt es sich beim angefochtenen RRB inhaltlich um einen Rückweisungsentscheid. Dieser RRB ist vorliegend zu bestätigen.

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

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen sowie Kosten des Zwischenbescheides VGE III 2021 216 vom 21.12.2021) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 30. November 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet. Die Restanz von Fr. 500.-- ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführerinnen haben unter solidarischer Haftbarkeit der bewohnten Gemeinde Galgenen eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Galgenen (2/R, unter Beilage des Schreibens der Beschwerdeführerinnen vom 17.3.2022)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement (EB, unter Beilage des Schreibens der Beschwerdeführerinnen vom 17.3.2022)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB, unter Beilage des Schreibens der Beschwerdeführerinnen vom 17.3.2022).

Schwyz, 30. März 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: 12. April 2022