

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 211

Entscheid vom 23. Mai 2022

Besetzung

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

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Vorderthal**, Postgasse 3, 8857 Vorderthal,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **D. _____ AG,**
Beschwerdegegnerin,
4. **E. _____,**
5. **F. _____,**
Beigeladene,
Beschwerdegegnerin und Beigeladene Ziff. 4 und 5 vertreten
durch Rechtsanwalt lic.iur. G. _____,
6. **H. _____,**

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Gestaltungsplan "I. _____", Vorderthal)

Sachverhalt:

A. Die D. _____ AG ist Eigentümerin des im Gebiet I. _____ gelegenen und 7'653 m² grossen Grundstücks KTN J. _____ in der Gemeinde Vorderthal. Diese Liegenschaft ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan vom 21. August 2019 grösstenteils der Wohnzone W2 zugeteilt. Zu kleinen Teilen ist sie von der Freihaltezone sowie von Waldareal belegt. Zusammen mit dem südlich gelegenen Grundstück KTN K. _____, 424 m², Zone W2, im Eigentum (seit 21.7.2021) der Beigeladenen Ziff. 6, sowie dem östlich gelegenen Grundstück KTN L. _____, 2'158 m², Zone WG3, im je hälftigen Miteigentum von E. _____ und F. _____, gilt für den die Zone W2 betreffenden Liegenschaftsteil von KTN J. _____ eine Gestaltungsplanpflicht. Im Westen grenzt das gestaltungsplanpflichtige Gebiet - gefolgt von der Wägitaler Aa - im südlichen Bereich an KTN M. _____ (WG3) sowie an Waldgebiet und im nördlichen Bereich an die Grundstücke KTN N. _____ und KTN O. _____ (W2 [Zonierung hier sowie nachfolgend bezogen auf den Grenzbereich zum Gestaltungsplangebiet]); im Norden schliessen (zu einem kleinen Teil) die Freihaltezone sowie das Grundstück KTN P. _____ (WG3; im Eigentum der A. _____ AG) an, im Osten das Grundstück KTN Q. _____ (WG3) sowie die R. _____-strasse (KTN S. _____); im Süden grenzen die T. _____-strasse (KTN U. _____) sowie die Liegenschaft KTN V. _____ (W2) an das Gestaltungsplanpflichtgebiet an (vgl. zum Ganzen angefochtener RRB Sachverhalt lit. A f.; Zonenplan, abrufbar unter <https://www.vorderthal.ch/verwaltung/bauverwaltung>).

Mit Eingabe vom 30. April 2019 (vgl. Vi-act. II-02/Beilage 7) ersuchte die D. _____ AG um Erlass des Gestaltungsplans "I. _____" für die vom Gestaltungsplanpflichtgebiet erfassten Grundstücke KTN L. _____, KTN K. _____ und KTN J. _____. Gegen das im Amtsblatt publizierte (Abl. 2019 S. _____) und öffentlich aufgelegte Gesuch liess die A. _____ AG am 31. Mai 2019 Einsprache beim Gemeinderat Vorderthal erheben mit dem Antrag, den Gestaltungsplan "I. _____" nicht zu erlassen (Vi-act. II-02/Beilagen 8 f.).

B. Mit Beschluss (GRB) Nr. 6 vom 3. Februar 2021 hat der Gemeinderat Vorderthal wie folgt entschieden (Vi-act. I-01/Beilage 1 [= Vi-act. II-02/Beilage 38; Vi-act. VI-02/Beilage 39]):

1. Die Einsprache der A. _____ AG wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Der Gestaltungsplan "I. _____" wird erlassen.

(3.-6. Antrag um Genehmigung durch Regierungsrat; Kosten [Total Fr. 15'000.--]; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

C. Gegen diesen GRB Nr. 6 vom 3. Februar 2021 liess die A. _____ AG mit Eingabe vom 8. März 2021 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde einreichen mit den folgenden Anträgen (Vi-act. I-01):

1. Der Beschluss des Gemeinderates Vorderthal vom 3. Februar 2021 sei aufzuheben. Der Gestaltungsplan "I. _____" sei nicht zu erlassen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz.

D.1 Mit Beschluss RRB Nr. 794/2021 vom 16. November 2021 hat der Regierungsrat wie folgt entschieden (Bf-act. 1):

1. Die Beschwerde wird insoweit teilweise gutgeheissen, als die nachfolgenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans "I. _____" wie folgt ergänzt bzw. angepasst werden müssen:

Einleitung

"Gestaltungsplanperimeter: Parzelle KTN L. _____ im Ausmass von 2158 m²

Parzelle KTN K. _____ im Ausmass von 424 m²

Parzelle KTN J. _____ im Ausmass von 6839 m²

Grundeigentümer:

KTN L. _____ E. _____ [...]

KTN K. _____ H. _____ [...]

KTN J. _____ D. _____ AG [...]

Gesuchstellerin:

D. _____ AG [...]

Planverfasserin:

W. _____ AG _____ [...]"

Art. 4 Abs. 1 SBV: Hauptbauten

"Hauptbauten dürfen nur in den im Plan bezeichneten verbindlichen Baubereichen erstellt werden. Ihre maximale Ausdehnung (inkl. Vorbauten und Anbauten) ist durch die Begrenzung der Baubereiche sowie die Grundmasse bestimmt. Für die Baubereiche gelten nachstehende Bestimmungen:

Ausnahmen von der Regelbauweise:

- *Maximale Ausnützungsziffer in der WG3: 0.65*
- *Maximale Ausnützungsziffer in der W2: 0.4*
- *Ausnützungübertragung von 134 m² Bruttogeschossfläche von der W2 in die WG3*
- *Reduktion der internen Gebäudeabstände innerhalb des Baubereichs W2.4*
- *Erhöhung der maximalen Gebäudelänge innerhalb des Baubereichs W2.3 von 25 m um 3.5 m auf 28.5 m"*

Art. 6 SBV: Architektonische Gestaltung

"Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Das Richtprojekt ist wegleitend. Davon darf nur bei einer ausgewiesenen besseren Lösung abgewichen werden."

Art. 16 SBV: Ausnützung

"Für eine Überbauung, welche diesem Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften, dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sowie dem rechtsgültigen

Baureglement der Gemeinde Vorderthal entspricht und die sich am Richtprojekt mit den entsprechenden Beilageplänen orientiert, wird eine maximale Ausnutzungsziffer für die WG3 von 0.65 und für die W2 von 0.4 gewährt.

Die Erklärung der Übertragung innerhalb des Gestaltungsplangebiets:

- *Ausgewiesene Ausnutzungsziffer in WG3: 0.712*
- *Ausgewiesene Ausnutzungsziffer in W2: 0.305*
- *Übertragung aus WG3 auf W2: 134.5 m²*

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2400.-- werden zu zwei Dritteln (Fr. 1600.--) der Beschwerdeführerin auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet. [...]. Zu je einem Sechstel (Fr. 400.--) werden die Verfahrenskosten der Gemeinde Vorderthal und der Beschwerdegegnerin auferlegt. [...].
3. Die Beschwerdeführerin muss der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Vorderthal eine reduzierte Parteientschädigung von jeweils Fr. 600.-- bezahlen.
4. Der Gestaltungsplan "I._____" wird unter dem Vorbehalt der Anpassungen gemäss Dispositivziffer 1 genehmigt.
5. Die Vorinstanz wird aufgefordert, dem Amt für Raumentwicklung innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Beschlusses den Gestaltungsplan "I._____" sowie bereinigte Sonderbauvorschriften einzureichen. Danach kann auf den Akten der Genehmigungsvermerk angebracht werden.
6. Publikation von Beschlussziffer 4 im Amtsblatt nach Rechtskraft dieses Beschlusses.
- (7.-12. Zurverfügungstellung der Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften dem Amt für Geoinformation; Staatsgebühr; Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung; Zustellung elektronisch).

D.2 Mit Berichtigung vom 26. November 2021 verfügte der Staatsschreiber was folgt (Bf-act. 2):

1. Der Beschwerdeentscheid RRB Nr. 794 vom 16. November 2021 wird insoweit berichtigt, als Dispositivziffer 1 wie folgt geändert wird (Ergänzung fett):

(...)

Art. 16 SBV: Ausnutzung

'(...)

- *Ausgewiesene Ausnutzungsziffer in WG3: 0.712*
- *Ausgewiesene Ausnutzungsziffer in W2: 0.305*
- **Übertragung von der W2 in die WG3: 134.5 m²**

(...)

E. Gegen den RRB Nr. 794/2021 vom 16. November 2021 (Versand am 23.11.2021) lässt die A._____ AG mit Eingabe vom 14. Dezember 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 794 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 16. November 2021 sowie die Berichtigung vom 26. November 2021 der Staatskanzlei seien aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin, der Beigeladenen und der Vorinstanzen.

F. Mit Vernehmlassung vom 23. Dezember 2021 beantragt das Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

Am 17. Januar 2022 lassen die Beschwerdegegnerin und die Beigeladenen Ziff. 4 und 5 vernehmlassend mit gemeinsamer Eingabe beantragen, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen und dementsprechend der Beschluss des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 16. November 2021 mit Berichtigung vom 26. November 2021 zu bestätigen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt zulasten der Beschwerdeführerin.

Der Gemeinderat Vorderthal lässt mit Vernehmlassung vom 27. Januar 2022 beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

Die Beigeladene Ziff. 6 liess sich nicht vernehmen.

Mit Eingabe vom 4. April 2022 lässt die Beschwerdeführerin ihren Verzicht auf eine Replik mitteilen unter Verweis auf ihre Begründung in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 14. Dezember 2021.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 regelt das bau- und planungsrechtliche Rechtsinstitut des Gestaltungsplanes in den §§ 24 (Grundsätze), 30 (Erlass) sowie 31 PBG (Aufhebung). Im kommunalen Baureglement der Gemeinde Vorderthal vom 26. Februar 1993 (rev. 29.11.1996, 27.4.2007, vom Regierungsrat letztmals genehmigt am 11.9.2007; BauR) wird der Gestaltungsplan in den Art. 76 ff. geregelt.

1.1.2 Gemäss § 24 Abs. 1 PBG enthält der Gestaltungsplan für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m² Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten werden. Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Ferner kann die

Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Nutzung grundsätzlich gewahrt bleiben (§ 24 Abs. 2 PBG). Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden (§ 24 Abs. 3 PBG). Der Gesuchsteller hat die Realisierbarkeit des Gestaltungsplanes nachzuweisen. Dies kann durch ein Richtprojekt erfolgen (§ 25 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [SRSZ 400.111; Vv-PBG] vom 2.12.1997). Im Gestaltungsplanverfahren ist hingegen nicht über ein detailliertes Bauprojekt zu entscheiden (vgl. VGE III 2020 101 vom 23.11.2020 Erw. 1.8), unbeschadet der Tatsache, dass ein Gestaltungsplanentwurf und darauf gestützte Baugesuche gleichzeitig öffentlich aufgelegt werden können (§ 26 Abs. 1 VvPBG), wobei eine Baubewilligung erst erteilt werden darf, wenn der Gestaltungsplan rechtskräftig genehmigt ist (§ 26 Abs. 2 VvPBG).

1.1.3 Der Gestaltungsplan ist somit ein Sondernutzungsplan, dessen Funktion grundsätzlich darin besteht, für ein bestimmtes Gebiet eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und damit gesamthaft eine bessere Lösung zu erzielen, als dies mit den Bau- und Nutzungsvorschriften der Grundordnung möglich wäre (vgl. dazu auch Gisler, *Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz*, publ. in ZBI 2000, S. 393 ff., v.a. S. 394 f.; Häuptli, in: *Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau*, Bern 2013, § 21 N 15).

1.2 Der Erlass von Gestaltungsplänen kann gemäss § 30 Abs. 1 PBG auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer des Einzugsgebietes durch den Gemeinderat erfolgen. Besteht eine Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können sich diese nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört. Zu ihrer Verbindlichkeit bedürfen Gestaltungspläne der Genehmigung durch den Regierungsrat. Mit dem Genehmigungsbeschluss wird der Gestaltungsplan für alle Grundeigentümer des Einzugsgebietes verbindlich (§ 30 Abs. 5 PBG).

1.3.1 Das BauR erteilt dem Gemeinderat die Kompetenz, Gestaltungspläne zu erlassen (Art. 12 Abs. 1 BauR). Gestaltungspläne haben dabei eine bessere Ge-

staltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten, wobei dies insbesondere zutrifft, wenn (Art. 76 Abs. 2 BauR):

- a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen;
- b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;
- c) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;
- d) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird;
- e) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
- f) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

Des Weiteren kann im Gestaltungsplan innerhalb des Gestaltungsplangebietes von den Bauvorschriften des Kantons und den Vorschriften des BauR abgewichen werden. Gemäss Art. 77 Abs. 1 BauR kann, je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 63 BauR (recte: Art. 76 Abs. 2 BauR) erfüllt sind, der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen (Art. 77 Abs. 1 BauR):

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Zone
 - WG auf max. 0.65,
 - W2 auf max. 0.40,
 - WF auf max. 0.30;
- b) Erhöhung der Gebäudelänge;
- c) Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss mit Ausnahme der Wohn- und Ferienhauszone WF;
- d) Herabsetzung der internen Grenz- und Gebäudeabstände, vorbehalten bleiben die kantonalen Abstandsvorschriften.

1.4 Im Beschwerdeverfahren kommt dem Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz prinzipiell volle Überprüfungszuständigkeit zu (Art. 33 Abs. 3 lit. b Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979). Dem steht der Grundsatz, dass den nachgeordneten Planungsträgern der nötige Ermessensspielraum zu belassen ist (vgl. § 15 Abs. 3 PBG), nicht entgegen. Der Regierungsrat hat zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist, freilich im Bewusstsein seiner spezifischen Rolle als kantonale Rechtsmittelinstanz und nicht als kommunale Pla-

nungsinstanz. Er hat dann einzuschreiten, wenn die vorgesehene Lösung aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erscheint oder den für die Raumplanung wegleitenden Grundsätzen und Planungszielen (auch Richtplanaussagen, welche jedoch auf die Rechtmässigkeit hin überprüfbar sind) nicht entspricht (vgl. VGE III 2013 198 vom 24.4.2014 Erw. 6.2.1 m.w.H.; BGE 131 II 81 Erw. 7.2.1; 127 II 238 Erw. 3b)aa; Aemisegger/Haag, Kommentar RPG, Art. 33 Rz. 55 ff.; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 33 N 64 ff.; Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., 2008, S. 529 f.). Soweit der Regierungsrat den Gestaltungsplan nicht als Beschwerde-, sondern als Genehmigungsbehörde prüft, ist dagegen zu beachten, dass er seit dem Erlass des PBG 1987 nicht mehr befugt ist, im Rahmen der Genehmigung nach § 28 PBG bei der Prüfung von Plänen und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit kantonalen Plänen zusätzlich noch eine Zweckmässigkeitsprüfung durchzuführen. Dies wurde vom Gesetzgeber bewusst gestrichen (vgl. VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 Erw. 2.4; III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 3.2.1 ff.).

1.5 Dem Verwaltungsgericht kommt gestützt auf § 55 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 sowie in Beachtung von Art. 110 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 6 EMRK (SR 0.010) vom 4. November 1950 als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (vgl. VGE III 2008 247 vom 28.7.2009 Erw. 2.2 mit Hinweisen auf BGE 131 II 81 Erw. 6.6; Herzog, Art. 6 EMRK und die kantonale Verwaltungsrechtspflege, S. 369 f.; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 33 N 80a, 81; VGE 1023-1025/04 vom 27.8.2004 Erw. 3.2; 1015/99 vom 19.11.1999 Erw. 4c). Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG wird Genüge getan, wenn einer übergeordneten und von der planfestsetzenden Behörde unabhängigen Beschwerdeinstanz, welche nicht ein Gericht sein muss, volle Kognition zukommt (VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 Erw. 2.4; III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 3.3; je mit Hinweis auf BGE 127 II 238 Erw. 3b)bb).

2.1 Der Gemeinderat erwog im GRB Nr. 6 vom 3. Februar 2021 im Wesentlichen und sinngemäss, der Gestaltungsplan I. _____ erfülle die formellrechtlichen Voraussetzungen (Erw. 1.1.3, vgl. 1.1.2). Die Sonderbauvorschriften (SBV) schrieben die Einhaltung des Minergiestandards vor (Erw. 1.2.3 am Anfang). Den sieben klar wesentlichen Vorteilen würden vier Ausnahmen gegenüberstehen. In quantitativer Hinsicht überwogen die Vorteile damit deutlich und auch in qualitativer Hinsicht könne ein Überwiegen der Vorteile festgestellt werden (Erw. 1.2.5). Der Gestaltungsplan I. _____ bestehe auch die materiellrechtliche Prüfung.

In Bezug auf die Einsprache der Beschwerdeführerin erwog der Gemeinderat u.a. sinngemäss, die Erschliessung erfolge über die T._____ -strasse und nicht (auch) über KTN P._____ (Erw. 2.3). Der Ausnahmekatalog in Art. 77 Abs. 1 BauR sei nicht abschliessend; möglich sei, in einem Gestaltungsplan-Gebiet auch Ausnutzungsübertragungen zwischen unmittelbar angrenzenden Grundstücken, die nicht derselben Zone angehörten, zu bewilligen (Erw. 2.4). Die Behauptung, die angeblichen Vorteile würden die vorgesehenen Abweichungen nicht rechtfertigen, sei unsubstantiiert und gehe fehl. Die Einsprache sei unbegründet (Erw. 2.5 f.).

2.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen RRB u.a., die Beschwerdegegnerin habe den Antrag auf Erlass des Gestaltungsplans alleine bzw. nur in ihrem Namen stellen dürfen (Erw. 5.3). Insgesamt weise der Gestaltungsplan die Vorteile der guten architektonischen Gesamtwirkung, der unterirdischen Parkierung sowie eines öffentlichen Fussweges durch das Gestaltungsplan-Areal auf, wobei jener der unterirdischen Parkierung nicht vollständig als Vorteil gewertet werden könne. Der Vorteil von grosszügigen Spiel- und Erholungsflächen sei nur eingeschränkt gegeben (Erw. 6.9). Der Charakter der Grundordnung werde trotz der erhöhten Ausnutzungsziffer (AZ) und der Ausnutzungsübertragung gewahrt (Erw. 7.3.6). Die Vorteile und die Abweichungen von der Normalbauweise würden sich ungefähr die Waage halten; die Abweichungen könnten gerade noch mit den Vorteilen ausgeglichen werden (Erw. 7.7).

3. Die Beschwerdeführerin rügt unter "Weiteres" (Beschwerde S. 8 Rz. 29), die Beschwerdegegnerin habe den Antrag auf Erlass des Gestaltungsplanes alleine gestellt. Die anderen Grundeigentümer seien (soweit ersichtlich) vor erster Instanz nicht Partei des Verfahrens gewesen. Der GRB Nr. 6 vom 3. Februar 2021 sei ihnen nicht eröffnet worden. Unter diesen Umständen sei das erstinstanzliche Verfahren mangelhaft durchgeführt worden. Der angefochtene RRB sei aufzuheben.

Vorliegend wurde der Gestaltungsplan bei bestehender Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer auf Antrag der Beschwerdegegnerin als Grundeigentümerin, der unbestrittenermassen mehr als die Hälfte des Gestaltungsplangebietes gehört (vgl. angefochtener RRB Erw. 5.3; GRB Nr. 6 vom 3.2.2021 Erw. 1.1.2), erlassen. Der Erlass setzte also nicht die Einwilligung sämtlicher Grundeigentümer voraus (vgl. oben Erw. 1.2). Indes haben diese Grundeigentümer die Sonderbauvorschriften vom 30. April 2019 mitunterzeichnet (vgl. auch GRB Nr. 6 vom 3.2.2021 Erw. 1.1.2), woraus auf ihr Einverständnis mit dem Gestaltungsplan geschlossen werden kann. Insofern könnte von einer Duldungs-

vollmacht der Miteigentümer zu Gunsten der Beschwerdeführerin oder einer Anscheinsvollmacht ausgegangen werden (zur Duldungsbevollmächtigung vgl. BGE 141 II 289 Erw. 4.1 mit Hinweisen). Abgesehen davon wäre es den anderen Eigentümern zufolge der Publikation im Amtsblatt und der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans (angefochtener RRB Sachverhalt lit. C; oben Ingress lit. A in fine) ohne Weiteres möglich gewesen, sich im erstinstanzlichen Verfahren einzubringen. Im Verfahren vor Regierungsrat, dem volle Kognition zukommt, wurden die übrigen Grundeigentümer auch ins Verfahren beigelegt (angefochtener RRB Erw. 2 f.; Vernehmlassung des Gemeinderats vom 27.1.2022 S. 6 Ziff. 3.1), sodass ein allfälliger heilbarer Mangel geheilt wäre (vgl. zum Ganzen Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 3). Schliesslich ist auch fraglich, ob sich die Beschwerdeführerin auf eine allfällige Verletzung von Verfahrensrechten Dritter berufen kann (vgl. Urteile BGer 1C_203/2017 vom 25.10.2017 Erw. 3.5; 1C_441/2015 vom 18.11.2015 Erw. 5.4 i.f.).

4.1.1 Die Beschwerdeführerin rügt eine unzulässige Erhöhung der AZ in der WG3 (Beschwerde S. 3 oben). Im Gestaltungsplanperimeter solle die AZ in der WG3 auf 0.71 erhöht werden. Das Gestaltungsplangebiet befinde sich teils in der W2, teils in der WG3; in letzterer sei eine Ausnützung nur bis 0.6 erlaubt. Bei einem Gestaltungsplan dürfe die AZ bei Vorliegen entsprechender Vorteile ausnahmsweise zwar erhöht werden, der Stimmbürger habe aber einen Höchstwert, der in der WG3 0.65 betrage und vorliegend massiv überschritten werde, festgelegt. Wenn der Stimmbürger gewollt hätte, dass die AZ auf über 0.65 erhöht werden könne, hätte er keinen Maximalwert festgelegt. Nichts daran ändere, dass die Ausnutzungsübertragung innerhalb des Gestaltungsplans erfolgen solle (Beschwerde S. 3 f., Rz. 4 ff.). Im Übrigen sprengt eine AZ von 0.71 den Zonencharakter der WG3 (Beschwerde S. 4 Rz. 8 i.f.). Schliesslich seien die Regelungen bezüglich AZ verwirrt. In Art. 4 der SBV werde für die WG3 von einer maximalen AZ von 0.65 gesprochen; anschliessend werde die Ausnutzungsübertragung von 134.5 m² von der W2 in die WG3 erwähnt; konsequenterweise müsste die maximal zulässige AZ in der WG3 nicht mit 0.65, sondern mit 0.712 angegeben werden; auch Art. 16 SBV gemäss der Berichtigung vom 26. November 2021 sei insofern nicht verständlich (Beschwerde S. 4 Rz. 9).

4.1.2 Vor Regierungsrat bestritt die Beschwerdeführerin sodann noch die Zulässigkeit des Ausnützungstransfers von der W2 in die WG3 (vgl. Vi-act. I-01 S. 3 Rz. 6). An dieser Rüge wird im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht mehr festgehalten. Dies wäre auch unbehelflich. Unzulässig sind Ausnützungstransfers von ausserhalb eines Gestaltungsplanperimeters in diesen hinein (vgl. VGE III 2019 30 vom 27.5.2019 Erw. 4.3.3). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Art. 40

Abs. 1 BauR beschränkt zwar die Zulässigkeit von AZ-Übertragungen mittels Dienstbarkeitsvertrag auf unmittelbar angrenzende Grundstücke derselben Zone. Indes kann diese Bestimmung nicht ohne Weiteres auf den als Sondernutzungsplan konzipierten, in Art. 76 ff. BauR geregelten Gestaltungsplan übertragen werden.

Der Regierungsrat (angefochtener Entscheid Erw. 7.3.3) hat zudem einerseits die Regelung von Art. 41 Abs. 2 BauR herangezogen, wonach bei Reihenhausüberbauungen und Gesamtüberbauungen die Ausnützung gesamthaft einzuhalten ist, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke. Nicht anders verhält es sich regelmässig bei Gestaltungsplänen: die AZ wird in der Regel und ohne abweichende Regelung in den Sonderbauvorschriften gesamthaft und ohne Aufteilung auf die im Gestaltungsplanperimeter liegenden Parzellen festgeschrieben. So verhält es sich auch vorliegend betreffend die beiden in der W2-Zone liegenden Grundstücke. Andererseits hat der Regierungsrat die AZ-Übertragung als eine bei Gestaltungsplänen zulässige Abweichung gegenüber der Grundordnung gemäss Art. 77 Abs. 1 BauR erachtet, was grundsätzlich nicht zu beanstanden ist.

4.2 Unbestritten ist, dass die erhöhte AZ für KTN L. _____ von 0.65 zusammen mit dem Übertrag von 134.5 m² aus der W2 faktisch zu einer AZ von 0.71 auf dieser Parzelle führt.

4.3.1 Die kommunale Regelung (Art. 77 Abs. 1 BauR) zählt die zulässigen Abweichungen von der Normalbauweise im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung nicht abschliessend ("namentlich") auf, worauf der Regierungsrat zutreffend hinweist (angefochtener RRB Erw. 7.3.3; vgl. Vernehmlassung der Beschwerdeführerin S. 3 unten; Vernehmlassung des Gemeinderates S. 3 Mitte; EGV-SZ 1993 Nr. 15 S. 39 Erw. 2.f). Namentlich genannt werden vier Ausnahmen von der Grundordnung (Erhöhung der AZ [je separat für die WG, W2 und WF auf max. 0.65, bzw. 0.40 bzw. 0.30], Erhöhung der Gebäudelänge, Erhöhung der Geschoszahl, Herabsetzung der internen Grenz- und Gebäudeabstände). Folglich sind weitere/andere Abweichungen von den Bauvorschriften denkbar und zulässig (vgl. VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 Erw. 6.2 [betr. Art. 47 BauR der Gemeinde Schwyz]), so auch Ausnützungsübertragungen, wie sie dem BauR nicht fremd sind (vgl. Art. 40 f. BauR).

4.3.2 Eines Ausnützungstransfers bedarf es grundsätzlich dann, wenn die AZ aufgrund eines Bauprojekts überschritten werden soll. Er kommt insbesondere zum Zuge, wenn das jeweils geltende Höchstmass der AZ für die vorgesehene Überbauung des Grundstücks nicht ausreichend ist. Durch die Ausnützungsüber-

tragung kann das Baugrundstück stärker als zulässig ausgenutzt werden; faktisch bzw. baurechtlich handelt es sich um eine Erhöhung der für das Baugrundstück geltenden AZ (Huber, Die Ausnutzungsziffer, Diss. Zürich 1986, S. 80, 82).

Zwischen dem Instrument des Ausnutzungsbonus innerhalb eines bestimmten Planperimeters und demjenigen des Ausnutzungstransfers zwischen zwei benachbarten Grundstücken ist zu unterscheiden. Der AZ-Bonus wird im Rahmen des (Sonder-)Nutzungsplanverfahrens gewährt. Der Nutzungsbonus erlaubt in Abweichung der üblichen Bauvorschriften generell im Gestaltungsplan-Perimeter eine erhöhte Ausnutzung. Demgegenüber wird bei der Nutzungsübertragung noch nicht genutzte Grundstücksfläche einer benachbarten Parzelle dem zu überbauenden Grundstück angerechnet; er kommt, anders als der Bonus, nicht "aus dem Nichts", wie die Gemeinde vernehmlassend (S. 3 Ziff. 1) zutreffend festhält. Dabei ist nicht ausgeschlossen, bereits im (Sonder-)Nutzungsplanverfahren zusätzlich einen Ausnutzungstransport vorzunehmen (vgl. zum Ganzen Urteil BGer 1P.640/2006 vom 29.5.2007 Erw. 4.4).

Aus der Festlegung einer Obergrenze für einen Ausnutzungsbonus lässt sich nicht per se der Schluss ziehen, der (kommunale) Gesetzgeber habe eine allenfalls ergänzende AZ-Übertragung zu dieser Obergrenze hinzu ausschliessen wollen. Dem Regierungsrat ist nach dem Ausgeführten vielmehr beizupflichten, dass Art. 77 Abs. 1 BauR (zusätzliche) Ausnutzungsübertragungen nicht ausschliesst; namentlich besteht baureglementarisch auch keine Beschränkung (vgl. EGV-SZ 1993 Nr. 15 Erw. 2.g S. 41), wonach die Ausnutzungsübertragung für Grundstücke, für welche aufgrund eines Gestaltungsplans eine erhöhte AZ bzw. ein Ausnutzungsbonus gilt, unzulässig ist.

4.4.1 Fest steht, dass die Nutzungsübertragung aber nicht dazu führen darf, dass die gemäss Zonenordnung bestehende oder angestrebte Bebauungsstruktur unterlaufen wird (Stalder/Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.395 f.). Auch mit einem Gestaltungsplan ist der Charakter der Grundordnung noch zu wahren, was § 24 Abs. 2 PBG bei zugelassener Durchmischung der Nutzung explizit verlangt. Wird beispielsweise einem Gestaltungsplan in einer Wohnzone W2 eine Gebäudehöhe als Ausnahme gewährt, welche selbst die in der Wohnzone W3 maximal zulässige Gebäudehöhe übersteigt, wird der Charakter der Grundordnung nicht mehr eingehalten und erweist sich der Gestaltungsplan als unzulässig (EGV-SZ 2017 B 8.1; vgl. VGE III 2019 30 vom 27.5.2019 Erw. 4.3.3; VGE III 2016 108 vom 31.1.2017).

In EGV-SZ 2017 B 8.1 (Erw. 5.4.1) hat das Verwaltungsgericht mit Blick auf das konkrete Richtprojekt in Würdigung der gesamten Situation erwogen, auch wenn

das Richtprojekt nur schwerlich auf eine W2 als Grundordnung schliessen lasse, könne bei einer abstrakten Betrachtungsweise das Argument der Beschwerdeführer, der Zonencharakter werde verändert, grundsätzlich nicht verfangen. Die Erhöhung um ein Geschoss (ohne dass dadurch eine Attikawohnung verunmöglicht werde) werde als Ausnahme im BauR vorgesehen. Werde in einer W2-Zone ein zusätzliches Geschoss erlaubt, nähere sich der Zonencharakter zwangsläufig demjenigen einer W3-Zone an. Das Gleiche ergebe sich auch bei Gewährung einer Erhöhung der AZ um 0.15: die in der W2-Zone zulässige AZ von 0.45 erhöhe sich in diesem Fall auf die in der W3-Zone zulässige AZ von 0.60. Der Umstand, dass sich die auf dem Gestaltungsplangebiet vorgesehene Überbauung durch das Zugeständnis eines zusätzlichen Geschosses markant von den angrenzenden W2- und E2-Zonen abhebe, werde einerseits durch die periphere Lage am Rand des Baugebietes entschärft, andererseits grenze das Gestaltungsplangebiet zwar nicht unmittelbar an eine W3-Zone an; mit dem Regierungsrat könne gleichwohl von einer unmittelbaren Nähe zu diesen Zonen gesprochen werden. Indessen wahrten die gewährten maximalen Gebäudehöhen die Regelbauweise selbst der W3-Zone nicht mehr, womit der Zonencharakter der W2-Zone verloren ging.

Es ist zu folgern, dass alleine eine Erhöhung der AZ, sei dies im Rahmen eines Gestaltungsplanes sei es im Rahmen einer AZ-Übertragung, nicht zwingend zur Folge haben muss, dass der Charakter der Grundordnung nicht mehr gewahrt bleibt. In der Regel entfaltet eine Erhöhung der AZ im Unterschied zur Erhöhung der metrischen Grundmasse - sofern sie nicht mit einer Erhöhung derselben und/oder nicht mit einer (erheblichen) Nutzungsintensivierung einhergeht, was allein aufgrund einer erhöhten AZ nicht notwendigerweise der Fall sein muss (vgl. Stalder/Tschirky, a.a.O, Rz. 3.395) - keine äusserlich wahrnehmbare Veränderung, welche sich von der Grundordnung entscheidend abhebt.

4.4.2 AZ-Übertragungen nicht beanspruchter Nutzungsmöglichkeiten ist es im Weiteren allgemein immanent, dass damit die auf dem Empfängergrundstück baureglementarisch vorgesehene zonengemässe Ausnützung überstiegen wird. Dies hat indes regelmässig nicht zur Folge, dass das Grundstück bzw. die zu realisierende Baute den Charakter der Grundordnung nicht mehr wahr. Durch den AZ-Transfer werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten insgesamt nicht verändert, sondern - im Sinne der raumplanungsrechtlich verlangten Siedlungsentwicklung nach Innen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) - lediglich räumlich alloziert (Stalder/Tschirky, a.a.O, Rz. 3.390 f.).

Nicht anders verhält es sich bei Gestaltungsplänen. Gleich wie gemäss Art. 41 Abs. 2 BauR (bei Reihenhausüberbauungen und Gesamtüberbauungen) ist die AZ grundsätzlich auch bei Gestaltungsplänen gesamthaft und ohne Aufteilung auf die im Gestaltungsplanperimeter liegenden Parzellen festgeschrieben und entsprechend einzuhalten (vgl. vorstehend Erw. 4.1.2). Dies kann entsprechend zur Folge haben, dass auf einem Grundstück im Gestaltungsplanperimeter effektiv - beispielsweise im Zeichen architektonischer und (umgebungs-)gestalterischer Elemente - eine gewisse bauliche Konzentration erfolgt, welche die durch einen AZ-Bonus an und für sich maximale Ausnützung übersteigt. Eine Verletzung der Grundordnung lässt sich hieraus nicht per se ableiten. Das Gleiche gilt an und für sich auch für Gestaltungsplanperimeter, welche ein einziges entsprechend grossdimensioniertes Grundstück umfassen: die Konzentration der Bauten und somit der AZ auf einen Teilbereich des Grundstückes kann nicht per se und ohne Prüfung der baulichen Dimensionierung als Verletzung der Grundordnung beurteilt werden.

4.4.3 Mit Ausnahme des AZ-Bonus sowie des AZ-Transfers ab der W2 von 134.5 m² sind für den Baubereich WG3 keine Ausnahmen von der Regelbauweise vorgesehen. Eine Baute hat also die in Art. 63 BauR vorgegebenen Grundmasse (maximal drei Vollgeschosse; maximale Gebäude- und Firsthöhe von 9 m bzw. 14 m sowie maximale Gebäudelänge von 40 m) zu wahren. Diesen Vorgaben wird auch das Richtprojekt gerecht. Eine Verletzung der Grundordnung der W3 kann mithin trotz des AZ-Übertrages ohne weiteres verneint werden.

4.5 Gemäss den (vom Regierungsrat berichtigten) SBV werden in Art. 4 Abs. 1 SBV für die Baubereiche einerseits die in den Zonen W2 und WG3 jeweils zulässigen AZ unter Berücksichtigung der als Ausnahme von der Regelbauweise je zugestandenen Bonusse angeführt. Andererseits wird als zusätzliche Ausnahme die Ausnutzungsübertragung von 134.5 m² von der W2 in die WG3 deklariert. In Art. 16 SBV wird auf diese Regelung sowie auf Art. 6 SBV, womit das Richtprojekt als wegleitend bezeichnet wird (von dem nur bei ausgewiesener besserer Lösung abgewichen werden darf), Bezug genommen. Dabei wird die in Art. 4 Abs. 1 SBV bereits geregelte maximale zonenbezogene AZ wiederholt. Gleichzeitig wird im Sinne einer Erläuterung die - aufgrund des Richtprojekts ermittelte - "ausgewiesene" AZ der beiden Zonen deklariert, wobei die für die WG3 "ausgewiesene" AZ 0.712 beträgt, sowie die AZ-Übertragung von 134.5 m² ab der W2 auf die WG3 noch einmal angeführt.

Der Kritik der Beschwerdeführerin an der Art und Weise dieser Regelung (vgl. Beschwerde S. 4 Rz. 9) ist insofern beizupflichten, dass die Ausnützung und AZ-

Übertragung in den SBV einfacher und klarer hätte formuliert werden können. Dennoch kann nicht gesagt werden, die Regelung sei verwirlich. Einer ergänzenden Korrektur/Präzisierung der bereits vom Regierungsrat vorgenommenen Klärung bedarf es daher nicht.

5.1 Die Beschwerdeführerin bestreitet sodann die Rechtfertigung der zugestandenen Ausnahmen; die Ausnahmen stünden in keinem Verhältnis zu den angeblichen Vorteilen; zu beachten sei, dass eine Gestaltungsplanpflicht bestehe, was an die Gewährung von Ausnahmen noch höhere Anforderungen stelle (vgl. Beschwerde S. 4 [unten] f. Rz. 10). Die Überbauungsstruktur weise entgegen der Ansicht der Vorinstanz keinen wesentlichen Vorteil gegenüber der Regelbauweise auf; auch gemäss letzterer könne in der WG3 verdichteter und höher als in der W2 gebaut werden; die Vorgaben zur Material- und Farbgebung seien nicht verbindlich und auch in anderen Punkten würden die SBV mehrheitlich nur Absichtserklärungen festhalten, zudem sei das Richtprojekt ebenfalls nicht verbindlich; hinzu komme, dass ein verbindlicher Umgebungsplan erst im Baubewilligungsverfahren eingereicht werden solle; solch unverbindlichen Regelungen rechtfertigten keine Ausnahmen; vielmehr sei als Nachteil zu werten, dass das Projekt im Bereich der W2 dem Ruf nach einer inneren Verdichtung nicht oder nur ungenügend gerecht werde (Beschwerde S. 5 Rz. 11). Der Regierungsrat beurteile die konzipierte Spiel- und Erholungsfläche nur beschränkt als Vorteil, dem sei zuzustimmen; in diesem Punkt liege kein wesentlicher Vorteil gegenüber der Regelbauweise vor (S. 5 f. Rz. 12 f.). Gemäss Planungshilfe des ARE würden Tiefgaragen nicht als ausreichende Gegenmassnahmen für Ausnahmen gelten; als Nachteil sei zudem zu sehen, dass zehn oberirdische Fahrzeugabstellplätze vorgesehen und dass zwei Ausfahrten auf die T. _____-strasse geplant seien (S. 6 Rz. 14). Es sei davon auszugehen, dass der öffentliche Fussweg seit unvordenklicher Zeit bestehe und auch ohne Eintrag im Wegrodel und im Wanderwegnetz verbindlich sei; der Weg solle teilweise innerhalb des Waldabstandes realisiert werden, was Bundesrecht verletze; zudem solle der Weg direkt neben den Wohnhäusern verlaufen; dieser Weg werde für die Öffentlichkeit nicht interessant sein, weil er durch die Überbauung geführt werde; zudem sei davon auszugehen, dass es zu Problemen mit den Gebäudebewohnern kommen werde, wenn die Öffentlichkeit an ihren Fenstern vorbeilaufe; unter diesen Umständen könne beim öffentlichen Fussweg, der ab der T. _____-strasse über das Gestaltungsplan-Areal führen soll, nicht von einem wesentlichen Vorteil gesprochen werden (S. 6 f. Rz. 15, 17 ff.). Zu Recht sei der Regierungsrat davon ausgegangen, dass die Nichtausschöpfung der Gebäudelänge in

der W2 sowie der zentrale Container- und Veloabstellplatz nicht als Vorteile zu werten seien.

Die von den Vorinstanzen gewährten Ausnahmen, d.h. die Erhöhung der AZ in der WG3 auf 0.71, die Ausnutzungsübertragung von der W2 in die WG3, die Erhöhung der Gebäudelänge für den Baubereich W2-3 sowie die Reduktion der internen Gebäudeabstände, seien nicht "verdient" (S. 7 f. Rz. 23 ff.).

5.2 Soweit die Beschwerdeführerin aufgrund der Gestaltungsplanpflicht "noch einmal höhere Anforderungen" an die Gewährung von Ausnahmen stellen will, kann ihr nicht gefolgt werden. Weder das PBG noch das BauR machen eine Differenzierung zwischen Gestaltungsplänen, für welche eine Pflicht besteht, und solchen, die freiwillig beantragt werden. Eine gesetzgeberische Intention zu einer entsprechenden Unterscheidung lässt sich § 24 PBG nicht entnehmen. Es bestehen keine von § 24 Abs. 2 und 3 PBG abweichende Regelungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (VGE III 2016 221 vom 28.6.2017 Erw. 5.3). Die Beschwerdeführerin begründet ihre Annahme denn auch nicht substantiiert.

5.3.1 Mit Blick auf die von der Gesuchstellerin beanspruchten Ausnahmen (vgl. GRB Nr. 6 vom 3.2.2021 Erw. 1.2.4 S. 6 f.) ist der Gemeinderat bei seiner Beurteilung des Gestaltungsplankonzepts zum Ergebnis gelangt (zit. GRB Erw. 1.2.3 S. 4 ff.), die im Erläuterungsbericht geltend gemachten Vorteile gegenüber der Normalbauweise "Schaffung einer klaren architektonischen Bebauung mit Wohngebäuden / Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung", "Reduktion der maximalen Gebäudelänge", "Optimale funktionsfähige Beziehung der [...] W2- und WG3-Zonen miteinander in eine logische und zusammenhängende Bebauungsstruktur", "Sicherstellung eines besonders grosszügigen Aussenraums und eine qualitativ hochwertige, familienfreundliche Freiraumgestaltung [...]", "Variierende Dichte des Überbaus [...]" bzw. die verdichtete Bauweise im Baubereich WG3, "Erhöhung der Spiel- und Erholungsflächen [...]", sowie der öffentliche Fussweg seien als wesentliche Vorteile zu betrachten (vgl. S. 4-6 Erw. 1.2.3); ein nicht unwesentlicher Vorteil stelle die Anordnung der Parkplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage und die Minimierung des oberirdischen Teils der Abstellplätze dar; nicht wesentliche Vorteile seien die Anordnungen einer zentralen Containeranlage sowie der unter- und oberirdischen Veloabstellplätze (S. 5 [ab Mitte] Erw. 1.2.3).

5.3.2 Der Regierungsrat erwog, die zehn Wohngebäude würden sich den Bauten auf den umliegenden Parzellen anpassen; die Längsausrichtung des Mehrfamilienhauses entspreche dem Verlauf der R. _____-strasse. Mit dem Richtprojekt würden sinnvolle Übergänge von der R. _____-strasse zur WG3, zur locker

bebauten W2 und anschliessend zum Waldareal und zur Wägitaler Aa geschaffen. Eine gewisse Einheitlichkeit in Bezug auf die Gestaltung dürfe vom begleitenden Richtprojekt erwartet werden; weder die SBV noch das Richtprojekt enthielten aber verbindliche Vorgaben zur Material- und Farbgebung; es sei nicht sichergestellt, dass die Gebäude alle dieselbe Farbe und dasselbe Material aufwiesen; der Vorteil der guten Gesamtwirkung und der architektonisch besonderen Auszeichnung sei in abgeschwächter Form gegeben (Erw. 6.2.2).

Im Gestaltungsplan-Areal müsse kein grösserer Anteil an Spielflächen von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) geschaffen werden, als bei der Normalbauweise; immerhin müssten aber auch für die Ein- und Doppelfamilienhäuser sowie für das Reihenhaus Spiel- und Erholungsflächen geschaffen werden, bei der Normalbauweise bestehe diese Pflicht erst bei einem Wohnhaus mit mehr als vier Wohnungen (Erw. 6.3.1). Im Gestaltungsplan I. _____ seien die Spielplätze und Gemeinschaftsflächen nur als orientierender Planinhalt eingezeichnet; in Bezug auf die Spielflächen sei das Richtprojekt massgebend, das drei Erholungsflächen vorsehe; die grösste dieser Flächen liege im nördlichen Bereich und eigne sich nur begrenzt als Spielfläche; weitere Flächen lägen im Westen und im Osten des Gestaltungsplan-Areals; erstere liege rund zur Hälfte im Waldabstandsbereich, weshalb bauliche Massnahmen dort voraussichtlich nicht zulässig sein würden; erschwerend komme hinzu, dass die östliche Spielfläche praktisch direkt an die R. _____-strasse angrenze und die Lage abseits von Verkehrsanlagen nicht erfüllt sei; ein weiterer Nachteil bestehe darin, dass die Spielflächen weder zusammenhängend noch zentral in der Mitte lägen. Insgesamt sei der Vorteil der besonders grosszügigen und zweckmässigen Anlage der Spiel- und Erholungsflächen nur in eingeschränktem Umfang gegeben (Erw. 6.3.2).

Die Vorteile der unterirdischen Parkierung sowie der Freihaltung vom motorisierten Verkehr seien teilweise gegeben. Soweit die Wohnbauten für den motorisierten Verkehr über die Tiefgarage erschlossen würden, sei der Vorteil gegeben; allerdings gelte dies nicht für das gesamte Gestaltungsplan-Areal, da die drei Einfamilienhäuser im südlichen Baubereich W2.4 über eine eigene Zufahrt verfügten und dort zudem eigene Garagenbauten vorgesehen seien, die Platz in Anspruch nehmen würden (Erw. 6.4.2).

Der öffentliche Fussweg gemäss dem verbindlichen Planinhalt sei realisierbar; er könne als Vorteil gewertet werden. Zurzeit führe weder ein Wander- noch ein Fussweg, welcher im Wegrodel eingetragen sei, durch das Gestaltungsplan-Areal; der bestehende Fussweg sei nicht rechtlich abgesichert. Mit dem zulasten des Gestaltungsplan-Grundstücks KTN J. _____ und zugunsten der Gemein-

de Vorderthal bzw. der Öffentlichkeit im Grundbuch eingetragenen Fusswegrecht werde ein neues öffentliches Fusswegrecht über das Gestaltungsplan-Gebiet begründet. Dieser Fussweg könne als Vorteil gewertet werden (Erw. 6.5).

Der Vorteil der verdichteten Bauweise dürfe deshalb nicht zu stark ins Gewicht fallen, da er nur durch Abweichungen, namentlich weil in der WG3 gegenüber der Regelbauweise eine höhere AZ gelte und weil die W2 die zulässige Gebäudelänge erhöht werde, erreicht werden könne (Erw. 6.6).

Nicht als Vorteil gewertet werden könne die Nichtausschöpfung der in der W2 maximal zulässigen Gebäudelänge. Zwar seien die drei Doppel Einfamilienhäuser in den Baubereichen W2.1 und W2.2 und die fünf Einfamilienhäuser in den Baubereichen W2.1 und W2.4 jeweils 18.4 bzw. 9.2 m lang; das Richtprojekt zähle aber nur zum richtungsweisenden Planinhalt und die maximale Ausdehnung werde durch die Begrenzung der Baubereiche und die Grundmasse bestimmt, die Gebäudelängen von bis zu 25 m zulassen; es sei nicht sichergestellt, dass die Bauten in den entsprechenden Baubereichen weniger als 25 m lang seien (Erw. 6.7).

Die zentrale Containeranlage könne - wenn überhaupt - nur als sehr geringer Vorteil anerkannt werden, da nicht davon auszugehen sei, dass bei der Normalbauweise alle Ein- bzw. Zweifamilienhäuser über eigene Containeranlagen verfügten. Die Veloabstellplätze könnten ebenfalls als geringer Vorteil angerechnet werden (Erw. 6.8).

Zusammenfassend hielt der Regierungsrat fest, (angefochtener RRB Erw. 7.7, vgl. Erw. 6.9), den Vorteilen der einheitlichen Gestaltung, des öffentlichen Fussweges, der unterirdischen Parkierung - teilweise erfüllt - sowie der Spiel- und Erholungsflächen - minim erfüllt - stünden die Erhöhung der AZ in den W2 und WG3 zusammen mit der Ausnutzungsübertragung, die Erhöhung der Gebäudelänge im Baubereich W2.3 sowie die Unterschreitung der Gebäudeabstände im Baubereich W2.4 gegenüber. Insgesamt hielten sich die Vorteile und die Abweichungen ungefähr die Waage. Die Abweichungen könnten gerade noch mit den Vorteilen ausgeglichen werden.

5.4 Wie der angefochtene RRB erkennen lässt, hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan sehr wohlwollend aufgenommen und allzu positiv beurteilt. Von einem "grossen Wurf" kann jedenfalls auch bei der gebotenen gerichtlichen Zurückhaltung (vgl. vorstehend Erw. 1.5) und in Berücksichtigung der für eine abschliessende Beurteilung fehlenden Fachkompetenz nicht gesprochen werden. Hierfür zeugen bereits die vom Regierungsrat festgestellten formellen Mängel (vgl. angefochtener RRB Erw. 7.3.4) sowie die von ihm vorgenommenen Korrek-

turen der SBV. Ergänzend ist festzuhalten, dass auch die Planunterlagen zum Richtprojekt teils mangelhaft sind (vgl. z.B. S. 28: Keine Fassadenbezeichnungen; S. 31: zweimal Fassade Süd-Ost, keine Fassade Nord-West; Fehlen der Seite 23 [sollte gemäss dem Erläuterungsbericht S. 2 "RFH 1-3 Grundrisse" enthalten]). Sodann nennt Art. 2 SBV einen Massstab 1:750 ("Dat. 30.04.2019") des für verbindlich erklärten "Gestaltungsplan 'I. _____' 8857 Vorderthal, Situation"; der unterzeichnete aktenkundige Plan gleichen Datums weist indes den Massstab 1:500 auf. Im Zeichen einer Planungsdocumentation mit korrekten Planunterlagen drängen sich ergänzend die entsprechenden Richtigstellungen auf.

Der umfassenden und abwägenden Beurteilung des Regierungsrates ist indes gleichwohl zuzustimmen.

5.5.1 Mit dem Regierungsrat kann von sinnvollen Übergängen der geplanten Bauten, von der R. _____-strasse zur WG3, gefolgt von der locker bebauten W2 und dem anschliessenden Waldareal und der Wägitaler Aa, gesprochen werden. Eine gut strukturierte Ausrichtung der Gebäude und eine gewisse Einheitlichkeit in deren Gestaltung gemäss dem Richtprojekt sind nicht zu übersehen. Insofern kann dem Projekt nicht abgesprochen werden, dass sich die vorgesehenen Bauten als Gesamtes passend in ihre Umgebung einfügen. Allerdings kritisiert der Regierungsrat - wie auch die Beschwerdeführerin - zu Recht, dass keine verbindlichen Vorgaben zur Material- und Farbgebung bestehen. Die Beschwerdegegnerin weist ihrerseits zwar auf das einheitliche und verbindende Gestaltungselement des klassischen Aufbaus von Sockel ("murales [...] Steinband"), Mittelteil (vertikale Schalung "in Holzbauweise") und (Sattel-)Dach hin (Vernehmlassung vom 17.1.2022 S. 4 f. Ziff. 2.2). Das Richtprojekt samt Plänen gehört jedoch nicht zum verbindlichen, sondern nur zum orientierenden ("wegleitenden", vgl. Art. 6 Abs. 2 SBV) Inhalt. Die regierungsrätliche Bejahung des Kriteriums gemäss Art. 76 Abs. 2 lit. a BauR als ein Vorteil "wenn auch nur in abgeschwächter Form" ist daher nicht zu beanstanden. Dies hat selbst unter Berücksichtigung des von der Beschwerdeführerin gerügten fehlenden verbindlichen Umgebungsplans Bestand. Dem hat der Regierungsrat zudem bei der Beurteilung der Spiel- und Erholungsflächen Rechnung getragen. Zudem ist dies implizit auch im regierungsrätlichen Vorbehalt betreffend die fehlenden verbindlichen Vorgaben zum Richtprojekt mitenthalten.

5.5.2 Die regierungsrätlichen Ausführungen (Erw. 6.3.2) zu den drei Spiel- und Erholungsflächen, die sich gemäss Richtprojekt im nördlichen Bereich, im Osten sowie im Westen des Gestaltungsplan-Areals befinden, und wonach der Vorteil

der besonders grosszügigen und zweckmässigen Anlage der Spiel- und Erholungsflächen nur in eingeschränktem Umfang gegeben ist, werden insoweit beschwerdeführerisch nicht substantiiert bestritten. Vielmehr bestätigt die Beschwerdeführerin mit ihrer Kritik an der Anordnung der Spiel- und Erholungsflächen im Grunde genommen inhaltlich die diesbezüglichen regierungsrätlichen Vorbehalte.

Wie Regierungsrat und Gemeinderat ausführen, sind Kinderspielflächen gemäss Art. 28 BauR an und für sich nur beim Neubau von Wohnhäusern mit vier oder mehr Wohnungen anzulegen. Art. 10 SBV, wonach 20% der gesamthaft zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche als Spielflächen auszuscheiden sind, geht mithin über diese Vorgabe hinaus. Insoweit konnte der Regierungsrat zu Recht von einem Vorteil "nur in eingeschränktem Umfang" sprechen.

5.5.3 Die dank der geplanten Tiefgarage und den gemeinsam angelegten Besucherparkplätzen weitgehende Freihaltung von motorisiertem Verkehr bzw. die damit angesprochene Entflechtung von motorisiertem Verkehr und nichtmotorisiertem Verkehr wie auch die Tiefgarage mit Einstellplätzen für Bewohner der Baubereiche W2.1-W2.3 sowie WG3 mit gemeinsamer Zufahrt wurde zu Recht positiv als Vorteil gewürdigt. Die Anerkennung des entsprechenden Vorteils ist baureglementarisch (vgl. Art. 76 Abs. 3 lit. c BauR) und damit gesetzlich vorgesehen; insofern vermag der beschwerdeführerische Verweis, wonach gemäss Planungshilfe des ARE (ARE, Der Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, Planungshilfe, Version 1.0 vom 25.11.2019) Tiefgaragen nicht als ausreichende Gegenleistung für Ausnahmen gelten würden, nicht zu verfangen; der Planungshilfe kommt kein verbindlicher Charakter zu und ist als Orientierungshilfe gedacht (vgl. Planungshilfe S. 5 Ziff. 1.2).

Der Regierungsrat hat bei seiner Beurteilung auch die Zufahrt zur Tiefgarage gewürdigt und als kaum störend veranschlagt. Als nachteilig hat er indessen mit Recht die eigenen Zufahrten zu den drei Einfamilienhäusern im südlichen Baubereich W2.4 mit je eigenen Garagenbauten erachtet. Seiner Auffassung, der Vorteil gemäss Art. 76 Abs. 3 lit. c BauR sei teilweise gegeben, kann auch beige-pflichtet werden.

5.5.4 Des Weiteren hat der Regierungsrat in verkehrstechnischer Hinsicht zu Recht als Vorteil gewichtet, dass - gemäss verbindlichem Planinhalt - ein mit Dienstbarkeitsvertrag (vgl. Beilage der Beschwerdegegnerin zu ihrer Vernehmlassung) rechtlich gesicherter Fussweg ab der T. _____-strasse durch das Gestaltungsplan-Areal, namentlich über KTN J. _____, geführt werden soll.

Entgegen den nicht näher belegten Vorbringen der Beschwerdeführerin ist nicht ersichtlich, dass dem bestehenden Fussweg Verbindlichkeit zukommt. Diesbezüglich weist der Regierungsrat (Erw. 6.5 m.H. auf WebGIS) zu Recht darauf hin, dass zurzeit weder ein Wanderweg noch ein im Wegrodel eingetragener Fussweg auf dem Gestaltungsplan-Perimeter ersichtlich ist.

Zutreffend ist zwar, dass ein Teil des Fusswegs im nordwestlichen Bereich des Gestaltungsplan-Areals den Waldabstand unterschreitet (vgl. Gestaltungsplan, Plan Nr. 604-B-001). Mit den zu bestätigenden regierungsrätlichen Ausführungen, wonach einerseits im Waldabstandsbereich Erschliessungsstrassen sowie land- und forstwirtschaftliche Güterwege, damit aber erst Recht Fusswege, die einen geringeren Umfang aufweisen würden, zulässig sein müssten, Fusswege jedenfalls einen Abstand von 2 m ab Stockgrenze einhalten müssten (vgl. angefochtener RRB Erw. 6.5 m.H. auf § 67 Abs. 2 PBG sowie die Waldabstandsrichtlinien des Amtes für Wald und Natur vom 1.3.2018 Ziff. 6.5), setzt sich die Beschwerdeführerin nicht näher auseinander. Dass der Gestaltungsplanperimeter und somit auch der ihn querende Fussweg gänzlich im Baugebiet liegt, ist nicht bestreitbar. Sodann wird es, sofern öffentlich-rechtlich relevant, Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen sein, ob durch den geplanten Fussweg die Bewohner der (geplanten) Häuser massgeblich gestört werden könnten.

5.5.5 Beizupflichten ist der regierungsrätlichen Beurteilung schliesslich auch betreffend die weiteren geltend gemachten Vorteile. Bei der verdichteten Bauweise handelt es sich zwar um einen baureglementarischen Vorteil (Art. 76 Abs. 2 lit. e) BauR). Allerdings ist die Verdichtung auch Folge der gewährten Vorteile. Insofern kann dieser Vorteil vorliegend nicht allzu stark gewichtet werden.

Unter Verweis auf die regierungsrätliche Beurteilung sind die zentrale Containeranlage wie auch die Veloabstellplätze allenfalls als (sehr) geringe Vorteile anzurechnen, den im Rahmen der Gesamtbetrachtung (Abwägung Vorteile - beanspruchte Ausnahmen) auch eine gewisse Bedeutung beigemessen werden darf.

5.6 Die Beschwerdegegnerin beansprucht den maximalen AZ-Bonus (wobei gemäss den SBV die AZ gemäss Richtprojekt nicht vollständig konsumiert wird). Als Ausnahme ist auch die AZ-Übertragung zu qualifizieren. Innerhalb eines Baubereichs (von fünf Baubereichen) wird eine Erhöhung der Gebäudelänge und innerhalb eines Baubereichs die Reduktion der internen Gebäudeabstände beansprucht. Insofern kann gesagt werden, dass die Ausnahmen zurückhaltend bzw. in den Vorteilen angemessener Weise beansprucht werden. Insgesamt hat der Regierungsrat das Verhältnis von Vorteilen zu beanspruchten Ausnahmen

jedenfalls zu Recht als gerade noch ausgewogen und mithin die Abweichungen von der Regelbaunorm als gerechtfertigt erachtet.

6.1 Die Beschwerdeführerin bringt schliesslich am Rande (S. 8 Rz. 30) noch vor, die Tiefgarage weise 49 Autoabstellplätze auf. Es werde daran festgehalten, dass hierfür ein Lärmschutznachweis für die Ein-/Ausfahrt schon im Gestaltungsplanverfahren beigebracht werden müsse; ein solcher Lärmschutznachweis existiere nicht.

Das Sicherheitsdepartement (Vernehmlassung vom 23.12.2021 S. 3) hält dem entgegen, die Tiefgaragenzufahrt könne so ausgestaltet werden, dass sie kaum Lärmemissionen verursache, beispielsweise mit einer Einhausung, und dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden könnten; deshalb habe auf die Einholung eines Lärmschutznachweises im Gestaltungsplan-Verfahren verzichtet werden können. Die Beschwerdegegnerin wie auch der Gemeinderat gehen ebenfalls davon aus, dass kein Lärmschutznachweis erforderlich ist (Vernehmlassungen S. 9 Ziff. 3.4 bzw. S. 6 f. Ziff. 3.1).

6.2.1 Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Das Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 schafft eine enge Verbindung zwischen der Nutzungsplanung und der in den einzelnen Zonen zulässigen Lärmbelastung (vgl. Art. 23 ff. USG). Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden unter Vorbehalt von Art. 22 Abs. 2 USG nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Art. 22 Abs. 1 USG).

6.2.2 Der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte ist von Gesetzes wegen (Art. 24 USG) im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens bzw. des Gestaltungsplanverfahrens zu erbringen; es geht grundsätzlich nicht an, diesen Nachweis auf das Baubewilligungsverfahren zu verschieben (VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 Erw. 6.5.1; VGE III 2018 190 vom 29.8.2019 Erw. 7.3.2; VGE 1015/99 vom 19.11.1999 Erw. 7.c/bb; VGE 1042/99 vom 16.3.2000 Erw. 10.a; vgl. Wolf, a.a.O., Art. 24 N 32).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt es, wenn die Einhaltung der Planungswerte möglich erscheint (vgl. Urteil BGer 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 vom 22.2.2019 Erw. 8 und 10, in: URP 2019 S. 375 f.; 1C_664/2018 vom 14.11.2019 Erw. 5.4). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfolgt der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte nament-

lich dann im Baubewilligungsverfahren, wenn die (Quartier-)Planung mangels genügend detaillierter Angaben (z.B. zur Lage von Lüftungsschächten) noch keine abschliessende Beurteilung zulässt (zit. Urteil BGer 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 Erw. 10 in fine m.H.a. Urteil BGer 1C_351/2008 vom 25.2.2009 Erw. 2.3).

6.3 Aktenkundig ist der "Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm" der X._____ GmbH vom 4. April 2019 (in: Vi-act. II-02/Beilage 7; nachfolgend: Lärmschutznachweis). Diesem Lärmschutznachweis zufolge können unter Berücksichtigung der Immissionen der R._____ -strasse (vgl. Ziff. 1, 4, 5.1 und Anhang in fine) die Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in der Empfindlichkeitsstufe (ES) III bzw. von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in der ES II (Ziff. 4, 5.3) an allen 20 Empfangspunkten (deren 18 am Mehrfamilienhaus [WG3, ES III] und je einer am Doppeleinfamilienhaus 6-7 bzw. Einfamilienhaus 11 [W2, ES II]; vgl. Ziff. 5.3 f.; Anhang) eingehalten werden. Mithin wird mit dem Lärmschutznachweis aufgezeigt, dass für die exponiertesten Gebäude auf KTN L._____, KTN K._____ und KTN J._____ unter Berücksichtigung des Strassenlärms der R._____ -strasse bei einem DTV (Durchschnittlicher Tagesverkehr) von 1'300 die Einhaltung der Lärmgrenzwerte (mithin die gegenüber den Immissionsgrenzwerten strengeren Planungswerte, vgl. Anhang 3 Ziff. 2 Lärmschutz-Verordnung [LSV; SR 814.41] vom 15.12.1986) der ES II und III möglich ist.

Gegen diesen Lärmschutznachweis hat die Beschwerdeführerin keine Einwände. Es besteht auch kein erkennbarer Anlass, an dessen Stimmigkeit zu zweifeln.

6.4 Angesichts der dargelegten Rechts- und Sachlage kann die Lärmrüge der Beschwerdeführerin nicht verfangen. Im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind die im Zusammenhang mit der Tiefgarageneinfahrt/-ausfahrt stehenden Lärmemissionen im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Wie vom Sicherheitsdepartement vorgebracht, sind entsprechend im Baubewilligungsverfahren auch allfällig erforderliche Lärmschutzmassnahmen bei der Tiefgarageneinfahrt/-ausfahrt zu prüfen und gegebenenfalls anzuordnen.

7.1 Die Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich insgesamt als unbegründet. Die Beschwerde ist mithin (unter Hinweis auf vorstehende Erw. 5.4) abzuweisen.

7.2 Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens werden dem Verfahrensausgang entsprechend der Beschwerdeführerin auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin dem beanwalteten Gemeinderat einerseits und der Beschwerdegegnerin sowie den Beigeladenen Ziff. 4 und 5 (gemeinsam beanwaltet) andererseits je eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 74 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; 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 je auf Fr. 2'000.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 5. Januar 2022 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Gemeinde einerseits sowie der Beschwerdegegnerin und Beigeladenen Ziff. 4 und 5 (diesen drei gemeinsam beanwalteten Parteien insgesamt) andererseits je eine Parteien-schädigung von je Fr. 2'000.-- (je 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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin sowie der Beigeladenen Ziff. 4 und 5 (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 4.4.2022)
 - die Beigeladene Ziff. 6 (R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Vorderthal (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 4.4.2022)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 4.4.2022)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 23. 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: 25. Mai 2022