

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 219

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C_487/2022 vom 26. März 2024 abgewiesen.

Entscheid vom 22. Juli 2022

Besetzung

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

Parteien

lic.iur. **A.**_____,
Beschwerdeführerin,

gegen

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

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Mit Baugesuch Nr. 2020-0161 vom 12. Oktober 2020 ersuchten C._____ und D._____ (Bauherrschaft) den Gemeinderat Freienbach um die Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses sowie den Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebenbauten, Pool, Pfahlfundation und Erdsondenwärmepumpeanlage auf KTN __01 am F._____ -weg __02 in G._____. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2020 (S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert Auflagefrist erhob A._____, sowohl Miteigentümerin des Strassengrundstücks KTN __03 (F._____ -weg), welches nördlich direkt an die Bauparzelle KTN __01 grenzt, als auch Alleineigentümerin des Grundstücks KTN __05, welches (nord)östlich der Bauparzelle gelegen ist, mit Eingabe vom 5. November 2020 Einsprache und stellte Antrag auf Verweigerung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft.

B. Mit Schreiben vom 5. November 2020 teilte das Bauamt der Gemeinde Freienbach der Bauherrschaft das Beurteilungsergebnis der Hochbaukommission mit und verlangte eine Ergänzung der Unterlagen betreffend Gebäude- und Firsthöhen. Die Bauherrschaft reichte mit Eingabe vom 27. November 2020 überarbeitete Pläne und ergänzende Unterlagen ein. Nach Bekanntgabe des zweiten Beurteilungsergebnisses der Hochbaukommission vom 11. Dezember 2020 und erneuter Aufforderung zur Überarbeitung des Baugesuchs (Vermassung des höchsten Punktes des Daches) ergänzte die Bauherrschaft die Gesuchunterlagen am 15. Dezember 2020 wie verlangt.

C. Mit Gesamtentscheid vom 26. Januar 2021 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Dispositivziffer 1). Die Einsprache von A._____ wurde aus kantonaler Sicht abgewiesen (Dispositivziffer 2).

D. Mit Beschluss (GRB) Nr. 65 vom 10. Februar 2021 erkannte der Gemeinderat Freienbach auf Abweisung der Einsprache von A._____ (Dispositivziffer 1) und Erteilung der Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und mit Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten (Dispositivziffer 2).

E. Gegen diese Verfügung erhob A._____ mit Eingabe vom 18. März 2021 Beschwerde beim Regierungsrat mit den Anträgen, der GRB Nr. 65 vom 10. Februar 2021 des Gemeinderates Freienbach sowie der Gesamtentscheid vom 26. Januar 2021 des ARE seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft aufzuheben.

F. Mit Beschluss Nr. 795/2021 vom 16. November 2021 (versandt am 23.11.2021) erkannte der Regierungsrat:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1'500.--) verrechnet.
3. Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-- und der Vorinstanz 1 bzw. der Gemeinde Freienbach eine Parteientschädigung von Fr. 700.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

G. Gegen diesen RRB Nr. 795/2021 erhebt A. _____ mit Eingabe vom 21. Dezember 2021 (Postaufgabe gleichentags) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz und stellt folgende Anträge:

1. Es sei der Beschluss Nr. 795 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 16. November 2021 aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

H. Das ARE verzichtet mit Schreiben vom 10. Januar 2022 ausdrücklich auf eine Stellungnahme, da kantonale Belange vom vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht betroffen seien. Das Sicherheitsdepartement reicht mit Eingabe vom 28. Dezember 2021 seine Vernehmlassung ein mit dem Antrag, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. Der Gemeinderat Freienbach lässt am 9. Februar 2022 vernehmlassend beantragen, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Bauherrschaft lässt mit Vernehmlassung vom 14. Januar 2022 beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdeführerin.

I. Mit gerichtlichem Schreiben vom 4. April 2022 wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert, im Rahmen der Replik zur Einhaltung der Rechtsmittelfrist Stellung zu nehmen.

J. Replizierend stellt die Beschwerdeführerin am 12. April 2022 folgende (teilweise ergänzende) Anträge:

1. Es sei der Beschluss Nr. 795 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 16. November 2021 aufzuheben.
2. Eventuell sei der Beschluss Nr. 795 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 16. November 2021 aufzuheben und die Streitangelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Subeventuell sei die vorliegende Beschwerde als Aufsichtsbeschwerde entgegenzunehmen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner.

K. Der Gemeinderat Freienbach lässt mit Schreiben vom 27. April 2022 seinen Verzicht auf eine Duplik mitteilen. Die Beschwerdegegner ersuchen mit Eingabe vom 10. Mai 2022 um Zusendung einer Beilage zur Replik (Zustellnachweis des angefochtenen RRB) und Ansetzung einer Frist zur Stellungnahme, was mit gerichtlichem Schreiben vom 13. Mai 2022 gewährt wurde. Die Beschwerdegegner liessen sich im Weiteren nicht mehr vernehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Vor Erlass eines Entscheids prüft das Gericht nach § 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Ist eine der Voraussetzungen nicht gegeben, trifft das Gericht einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP). Eintretensvoraussetzung ist unter anderem die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruchs (§ 27 Abs. 1 lit. f VRP).

1.2 Laut der dem Gericht zunächst durch die Staatskanzlei übermittelten Sendungsverfolgung wurde der angefochtene RRB am 29. November 2021 an die Beschwerdeführerin versandt (entgegen dem auf dem Beschluss verzeichneten Versanddatum) und von ihr am 30. November 2021 in Empfang genommen (vgl. VG-act. 16). Nachdem die Beschwerdeführerin replizierend Stellung zur Frage der Fristwahrung genommen hatte, berichtigte die Staatskanzlei auf gerichtliche Nachfrage hin die Angaben und bestätigte die Sendungsnummer (_____), wie sie die Beschwerdeführerin beigebracht hatte. Demgemäss erfolgte die Sendungsaufgabe am Dienstag, 23. November 2021, und die Meldung zur Abholung am 24. November 2021 mit (siebentägiger) Abholfrist bis 1. Dezember 2021. Die Beschwerdeführerin hatte zuvor am 30. November 2021 die Abholfrist bis 22. Dezember 2021 verlängern lassen; die Zustellung per Schalter erfolgte am Samstag, 18. Dezember 2021. Da eine Abholfristverlängerung über die siebentägige Abholfrist grundsätzlich unbeachtlich zu bleiben hat, gilt der Regierungsratsbeschluss als am 1. Dezember 2021 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist daher bei einer Beschwerdeerhebung am 21. Dezember 2021 gewährt (vgl. VG-act. 21; § 56 Abs. 1 VRP). Dies wird auch von den Beschwerdegegnern konkludent anerkannt (vgl. vorstehend Ingress lit. K).

2.1 Das Baugrundstück befindet sich in der Landhauszone L2** (zwei Geschosse). Die Landhauszone ist gemäss Art. 38 Abs. 1 des kommunalen Baure-

glements (BauR) vom 28. November 1993 (mit seitherigen Revisionen, letztmals am 10.2.2019) bestimmt für Ferienhäuser, Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser. Sie wird unterteilt in einen Ufersaum mit einer Tiefe von 50 m ab Zürichsee (L2*) und die übrige Landhauszone für das dahinterliegende Gebiet (L2**). In der L2** gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7 m, eine maximale Firsthöhe von 10 m, ein Grenzabstand von 5 m, ein Gebäudeabstand von 10 m, eine maximale Gebäudelänge von 30 m und eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.30 (Art. 38 Abs. 2 BauR).

2.2 Das für eine vierköpfige Familie (vgl. Projektbeschrieb vom 7.10.2020) geplante Einfamilienhaus (EFH) auf dem Baugrundstück KTN __01 - mit einer Fläche von 1'288 m² (rund 50 m [Nord-Süd-Ausrichtung] x rund 25 m [West-Ost-Ausrichtung]) - weist ein Erdgeschoss (EG), ein Obergeschoss (OG) und ein Dachgeschoss (Attika) auf. Es nimmt eine Grundfläche von rund 16 m x 12 m ein. Im Norden schliessen je westlich und östlich Nebenbauten an von je rund 9 m x 6.5 m, zwischen welchen sich somit ein "Hof" ergibt. An der Westseite ist ein Pool (5 m x 3 m) geplant.

Auf der Südseite sind im westlichen und östlichen Bereich Terrassen mit einer Bruttofläche von 14.52 m bzw. 11.14 m² geplant. Im östlichen Bereich zieht sich die Terrasse um die Ecke und setzt sich auf der Ostseite über 3.76 m fort. Die südlichen Ränder dieser beiden Terrassen liegen auf einer Flucht, deren Abstand sich gegenüber der Hausfassade von Westen nach Osten von 3.27 m auf 0.76 m verjüngt. Das Dachgeschoss (Attika) misst 10.05 m auf 8.80 m und ist bei einer Höhe von 3.10 m gegenüber dem unterliegenden Obergeschoss allseitig um 3.15 m zurückversetzt (vgl. Pläne Erdgeschoss und Obergeschoss - beide vom 26.11.2020 [rev.] - sowie Attikageschoss vom 7.10.2020, alle 1:100). In der westlichen und östlichen Nebenbaute sind je zwei Parkplätze, im Hof vor dem Vorplatz/Entrée drei Parkplätze (total sieben Parkplätze) vorgesehen.

3.1 Mit der Einsprache vom 5. November 2020 machte die Beschwerdeführerin eine unzureichende strassenmässige Erschliessung, wozu ein Augenschein durchzuführen sei, ungenügende Baugesuchspläne (im Hinblick auf die Einfriedung) sowie fehlende Parkplätze geltend. Ausserdem müsse der Strassenabstand neu berechnet werden. Im Weiteren rügte sie, die beiden als Garage deklarierten Bauten seien nicht als Nebenbauten zu qualifizieren sowie dass auf der West- und Ostseite des Wohngebäudes die Grenzabstände nicht eingehalten seien. Zudem kämen die Terrassen auf der Südseite in den Gewässerabstand zu liegen. Zu bemerken sei, dass Energiepfähle, welche Frostschutzmittel enthalten, aus gewässerschutzrechtlicher Sicht in der Nähe eines Gewässers nicht bewilligungsfähig seien. Schliesslich sei davon auszugehen, dass für die Baustellenin-

stallation andere Grundstücke in Anspruch genommen würden, womit dies im Baugesuch aufzuzeigen gewesen wäre.

Nach der Einreichung revidierter Baugesuchunterlagen (vgl. vorstehend Ingress lit. B) erachtete der Gemeinderat die Vorbringen der Beschwerdeführerin als unbegründet (Baubewilligung, Erw. 9). Einen Augenschein führte er nicht durch.

3.2 Mit der Verwaltungsbeschwerde vom 18. März 2021 rügte die Beschwerdeführerin abermals eine unzureichende Erschliessung, machte in diesem Zusammenhang eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung geltend und beantragte u.a. einen regierungsrätlichen Augenschein, um die Strassenverhältnisse vor Ort festzustellen. Auch trug die Beschwerdeführerin abermals ihre Rügen betreffend Parkplätze (wobei sinngemäss eine Verletzung der Begründungspflicht geltend gemacht wurde), Strassenabstand, Einfriedung, Qualifikation als Nebenbauten, Grenzabstände sowie Bauinstallation vor. Neu beanstandete die Beschwerdeführerin die Abfallentsorgungsregelung sowie eine unzureichende Versorgung mit Elektrizität. Auf die Wiederholung der Vorbringen bezüglich des Gewässerabstandes und Energiepfählen verzichtete die Beschwerdeführerin.

Im angefochtenen RRB befand der Regierungsrat sämtliche Rügen der Beschwerdeführerin für unbegründet und verzichtete auf die Abnahme eines Augenscheins.

3.3 Im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren hält die Beschwerdeführerin an ihren vor dem Regierungsrat vorgebrachten Rügen fest bzw. erneuert diese. Nach wie vor strittig ist, ob

- das Baugrundstück hinreichend zugänglich (erschlossen) ist, namentlich ob die Strassenbreite genügt;
- Gemeinde- und Regierungsrat diesbezüglich den Sachverhalt richtig und willkürfrei festgestellt haben und zu Recht auf die Abnahme eines Augenscheins verzichten konnten;
- das Baugrundstück hinsichtlich Versorgung mit Elektrizität hinreichend erschlossen ist;
- die erforderlichen Parkplätze mit rechtsgenügendem Parkplatzkonzept ausgewiesen sind;
- Gemeinde- und Regierungsrat in dieser Frage ihrer Begründungspflicht nachgekommen sind sowie ob der Regierungsrat den Sachverhalt richtig abklärte;
- sich die Qualifikation der Garagen als Nebenbauten als korrekt erweist;
- die Terrassen den Grenzabstand einhalten;

- die Abfallentsorgungsregelung baurechtskonform ist und
- die Bauinstallation auf dem Baugrundstück ohne Inanspruchnahme/Beeinträchtigung von Drittgrundstücken möglich ist.

3.4 Die Beschwerdeführerin scheint aufgrund ihrer Sachverhaltsdarstellung anzunehmen, dass es sich beim projektierten Gebäude um ein dreigeschossiges Wohnhaus handelt (Beschwerde S. 2 unten). Replizierend macht sie unter Bezugnahme auf die Vernehmlassung der Beschwerdegegner geltend, auch Dach- bzw. Attikageschosse, sofern diese tatsächlich als solche zu qualifizieren seien, seien als Vollgeschosse zu zählen (Replik S. 3 Ziff. II.1).

Dieser pauschalen Behauptung, die ohne Bezugnahme auf die konkreten Baupläne erfolgt, kann offensichtlich nicht gefolgt werden. Bei der Ermittlung der Geschosshöhe ist gemäss Art. 32 Abs. 1 BauR für die durch die Zonenvorschriften bestimmte zulässige Geschosshöhe die Anzahl Vollgeschosse massgebend. Dachgeschosse werden bei der Ermittlung der Geschosshöhe nicht berücksichtigt. Attikageschosse, welche allseitig um den Winkel von 45° a.T. zurückversetzt sind, gelten als Dachgeschosse. Diese Vorgaben sind vorliegend eingehalten. Dies gilt namentlich auch für die Aufbauten von bis zu einem Drittel der Fassadenlänge, welche an der Qualifikation als Dachgeschoss bzw. Attika und deren Nichtanrechenbarkeit als Vollgeschoss nichts ändern (vgl. Art. 32 Abs. 1 BauR). Es kann hierfür auf die Ausführungen des Gemeinderates in der Baubewilligung (Erw. 3.1) verwiesen werden, welche sich anhand der Planunterlagen (Pläne Attikageschoss sowie Dachaufsicht, beide vom 7.10.2020, 1:100) verifizieren und bestätigen lassen.

4.1 Die Beschwerdeführerin führt aus, das Grundstück sei über den sich auf KTN __03 befindenden F. _____-weg erreichbar, welcher eine Breite von 2.7 bis 2.8 m messe (Ziff. II, Rz. 1, S. 2), womit das Baugrundstück KTN __01 strassenmässig nicht hinreichend erschlossen sei (Ziff. II, Rz. 2, S. 3 - 5). Es sei bezüglich Erschliessung stets ein ganzes Baugebiet und nicht ein einzelnes Grundstück bzw. einzelne Grundstücke zu berücksichtigen. Über den F. _____-weg würden die Grundstücke KTN __11, __16, __17, __18, __01, __19 und 8 mit einer Gesamtfläche von 22'500 m² erschlossen, was bei einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.3 eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 6'750 m² möglich mache, so dass mit einem Verkehrsaufkommen von über 80 bzw. 100 Personenwagen zu rechnen sei. Ein derartiges Verkehrsaufkommen bedinge gemäss Anhang D des einschlägigen Baureglements eine mindestens 4.5 m breite Strasse und einen 1.8 m breiten Gehsteig. Der Gemeinderatsbeschluss vom 26. November 1997, der den F. _____-weg mit einer Breite von 3 m als hinreichende Erschlies-

sungsstrasse festgesetzt habe, sei unbeachtlich, da von den heutigen Verhältnissen ausgegangen werden müsse. Diese zeigten, dass im H. _____ in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit (Überbauung von KTN __06, __07, __08) stattgefunden habe, womit auch in Zukunft zu rechnen sei und wozu der F. _____-weg u.a. mit Lastwagen befahren werde. Daneben müssten auch Krankenwagen o.ä. zirkulieren können. Zudem weise das projektierte Wohngebäude eine in etwa fünfmal grössere BGF als das abzubrechende Ferienhaus auf, womit es sich nicht um eine einfache Ersatzbaute handle; es konsumiere die volle Ausnützung bis auf 3.5 m², womit das Verkehrsaufkommen durch diese Liegenschaft erhöht werde. Selbst wenn anstatt vom Reglement vom Gemeinde-ratsbeschluss ausgegangen werden sollte, welcher den F. _____-weg mit 3 m als ausreichend bemesse, sei dies ungenügend. Das Strassengrundstück KTN __03, F. _____-weg, sei zwar auf eine Breite von 4 m vermarktet, weise aber auf Höhe von KTN __11 ca. 3 m und auf der gesamten Folgelänge in östlicher Richtung lediglich zwischen 2.7 und 2.8 m Breite auf. Die Bewilligungsbehörde habe im Sinne einer punktuellen Betrachtungsweise einzig die Breite der Ausfahrt der Bauparzelle mit 3 m angegeben, hätte jedoch die gesamte Breite des Strassenkörpers entlang sämtlicher an den F. _____-weg grenzender Grundstücke prüfen müssen, womit sie willkürlich gehandelt habe. Die Bedenken der Beschwerdeführerin seien einzig dahingehend abgetan worden, dass es nicht wesentlich sei, wenn der F. _____-weg eine verminderte Breite von 2.7 bis 2.8 m aufweise. Die Vorinstanzen wären zur Prüfung der Strassenbreite entlang des F. _____-weges gehalten gewesen, einen Augenschein durchzuführen, da Luftaufnahmen unzuverlässig seien. Der Augenschein sei vom Verwaltungsgericht nachzuholen. Replizierend präzisiert die Beschwerdeführerin den Antrag dahingehend, dass zusätzlich zur Durchführung des Augenscheins der zuständige Grundbuchgeometer die Messung vorzunehmen habe (Ziff. II, Rz. 3).

4.2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss die rechtlichen Grundlagen der Erschliessung zutreffend dargelegt (Erw. 2.2; Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] vom 22.6.1979; § 37 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Hierauf ist vorab zu verweisen.

4.2.2 Die bundesrechtliche Vorgabe von Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolitische Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden. Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der Benutzer gewährleisten

und den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie der haushälterischen Bodennutzung) genügen (Urteil BGer 1C_273/2014 vom 13.11.2014 [i.S. A. c. Gemeinderat Feusisberg] Erw. 4.3.2 mit Hinweis auf Urteil 1C_20/2008 vom 16.9.2008 Erw. 2.2.1 mit Hinweisen). Das kantonale Recht stellt in § 37 PBG keine weitergehenden Anforderungen. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 Erw. 2.5 mit Hinweisen auf BGE 116 Ib 159 Erw. 6b; Urteile BGer 1C_433/2017 vom 17.4.2018 Erw. 4.1 und weitere; vgl. auch Urteil BGer 1C_273/2014 vom 13.11.2014 [i.S. A. c. Gemeinderat Feusisberg] Erw. 4.3.2). Der Umstand, dass eine Erschliessung nicht einer Idealvorstellung entspricht, sondern in Einzelfällen gewisse Probleme aufweisen mag, macht sie nicht ohne weiteres ungenügend im Sinne von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 1 lit. b RPG (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 Erw. 2.5 mit Hinweisen).

4.2.3 Bei der Beurteilung der hinreichenden Strassenerschliessung steht der kommunalen Baubehörde eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Trotz ihrer umfassenden Prüfungsbezugnis ersetzen die Rechtsmittelinstanzen die Ermessensausübung nicht durch ihre eigene. Sie prüfen deshalb lediglich, ob der angefochtene Entscheid auf einer richtigen und vollständigen Feststellung der massgeblichen Sachumstände beruht und ob die bewilligte Erschliessungslösung als (noch) hinreichend beurteilt werden kann (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 Erw. 2.6.2 mit Hinweisen auf Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Zürich 2019, S. 722; vgl. Urteil BGer 1C_433/2017 vom 17.4.2018 Erw. 4.1 m.H.; VGE III 2013 155 vom 19.2.2014 Erw. 1.3; vgl. auch Urteil BGer 1C_481/2020 vom 3.11.2021 Erw. 4; BGE 121 I 65 Erw. 3a).

4.3 Unbestritten ist - soweit ersichtlich -, dass das Baugrundstück KTN __01 über eine rechtlich hinreichende Zufahrt verfügt. Die Zufahrt führt von der öffentlichen I._____-strasse über die jeweils private J._____-strasse ([hier interessierender Teil auf] KTN __09), K._____-strasse ([hier interessierender Teil auf] KTN __10) und den östlichen Teil des F._____-weges (KTN __03). Als Eigentümer des KTN __01 (Alleineigentümer: C._____) verfügt der Bauherr über subjektiv-dingliches Miteigentum zu 1/12 am sich auf KTN __03 befindlichen Teil des F._____-wegs. Es besteht zugunsten von KTN __01 ein Fuss- und Fahrwegrecht jeweils zulasten von KTN __09, __10 und __03 (vgl. beglaubigter Grundbuchauszug vom 9.9.2020, in: Bauakten; vgl. auch mitangefochtene Baubewilligung Erw. 1.2).

4.4.1 Gemäss Art. 9 Abs. 3 BauR kann der Gemeinderat über die Breite von Verkehrs- und Trottoirflächen namentlich aufgrund der bisherigen Erfahrungen, der zu erwartenden Verkehrsbelastung und der topografischen Verhältnisse Richtlinien erlassen. Laut Anhang D ("Richtlinien für Strassenbreiten"; nachfolgend Richtlinie) wird für alle Zonen bis 40 Personenwagen (PW) eine Fahrbahnbreite von 3.00 m (kein Trottoir), bis 80 PW von 4.50 m (kein Trottoir), und für Wohnzonen bis 300 PW von 4.50 m zuzüglich ein Trottoir von 1.80 m vorgesehen. Die Anzahl PW entspricht der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze gemäss Art. 19 BauR. Gemäss Art. 19 Abs. 2 BauR sind bei Wohnbauten 1½ Abstell- oder Garagenplätze pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zu erstellen.

4.4.2 Der auf KTN __03 gelegene Teil des F._____wegs erschliesst von Westen gegen Osten die gemäss Zonenplan in der Landhauszone 2** (L2) gelegenen Grundstücke KTN __11 (930 m²), __16 (1'040 m²), __17 (2'224 m²), __18 (1'060 m²), __01 (1'288 m²), __19 (1'110 m²) sowie __05 (13'590 m²), wo er in eine Sackgasse mündet, und damit die vom Regierungsrat ermittelte Grundfläche von 21'242 m² (vgl. WebGIS des Kantons Schwyz). Bei einer AZ von 0.30 in der L2** ist somit eine BGF von 6'372.6 m² realisierbar, was 96 Abstellplätze für PWs und eine entsprechende Erschliessung erfordert bzw. gemäss der Richtlinie eine Strassenbreite von 4.50 m samt Trottoir von 1.80 m.

4.4.3 Der Gemeinderat hat in der mitangefochtenen Baubewilligung (Erw. 1.1) eine Strassenbreite von 3.00 m unter Bezugnahme auf seinen Beschluss Nr. 1098 vom 26. November 1997 als hinreichend beurteilt. In diesem Beschluss setzte sich der Gemeinderat mit der rechtsgenügenden Erschliessung der Bauparzellen entlang des L._____weges und des F._____weges auseinander. Angestrebt wurde dabei nicht nur eine Lösung für zum damaligen Zeitpunkt eingereichte Baugesuche, sondern eine Regelung der strassenmässigen Erschliessung für das gesamte H._____. Der Gemeinderat beschloss für den L._____weg eine Strassenbreite von 4.50 m (mit einer Strassenbreite von 3.00 m ab der Ostgrenze von KTN __12, d.h. den restlichen 35 m des L._____wegs [Sackgasse] entlang KTN __14 und __15) (Disp.-Ziff. 1 und 3). Der F._____weg wurde mit einer Breite von 3.00 m als hinreichende Erschliessung akzeptiert (Disp.-Ziff. 4). In der Begründung führte der Gemeinderat aus, die in Anhang D BauR aufgeführten Anforderungen seien nur Richtlinien ohne Rechtssatzcharakter, womit die Anforderungen an die hinreichende Erschliessung in begründeten Fällen herabgesetzt werden könnten, ohne dass von einer Ausnahmesituation ausgegangen werden müsse; nach Aufhebung des Strassenreglements habe der Gemeinderat bezüglich der hinreichenden Er-

schliessung einen grösseren Ermessensspielraum; die früheren Gründe für reduzierte Anforderungen (weitgehend überbautes Gebiet; Teil der Gebäude nur als Ferienhäuser genutzt; Belastung des H._____ nur mit Quartierverkehr; Vollausbau ginge zu Lasten landschaftsschützerischer Interessen und teils der Wohnqualität) hätten nach wie vor Gültigkeit. Ein Vollausbau ginge zu Lasten vor allem überbauter Grundstücke, was bei einer Gesamtwürdigung als unverhältnismässig erscheine.

4.4.4 Der Regierungsrat hat zunächst erwogen, der Gemeinderat sei befugt, von den Richtlinien in Anhang D BauR abzuweichen, da diese Ähnlichkeiten mit Verwaltungsordnungen aufwiesen. Bei deren Anwendung stehe dem Gemeinderat ein gewisser Ermessensspielraum zu. Es sei nachvollziehbar, dass er nicht nur auf die zu erwartende Gesamtbeanspruch abgestellt habe, zumal das sich im Eigentum der Beschwerdeführerin befindende Grundstück KTN __05 mit einer Grundfläche von 13'590 m² bereits alleine 63% der über KTN __03 erschlossenen Gesamtfläche von 21'242 m² ausmache (d.h. 60 der 96 baureglementarisch erforderlichen Abstellplätze entfallen auf dieses Grundstück). Nicht zu erkennen sei, dass der F._____weg auf seiner gesamten Länge weit unter 3.00 m breit sei, wie die Beschwerdeführerin geltend mache. Dies treffe allenfalls auf den westlichen Teil des F._____weges zu, welcher die Grundstücke westlich des Verbindungsstückes zum L._____weg erschliesse und grösstenteils auf KTN __12 liege (angefochtener Beschluss Erw. 2.4.1 ff.).

In einem zweiten Schritt bestätigte der Regierungsrat die gemeinderätliche Beurteilung, dass sich die Umstände, die zu einer Herabsetzung der Erschliessungsanforderungen geführt haben, sich seit 1997 nicht wesentlich geändert hätten. Nach wie vor würden die gleichen Grundstücke über das Strassengrundstück KTN __03 erschlossen. Unverändert geblieben seien Zonenzuweisung und AZ. Die Bauherrschaft plane ein Einfamilienhaus, womit die Anzahl Wohneinheiten unverändert bleibe und daher nicht von einem Mehrverkehr auszugehen sei. Die erst jüngst überbauten Grundstücke KTN __06, __07 und 2331 würden über den L._____weg erschlossen, womit die Beschwerdeführerin hieraus nichts zu ihren Gunsten ableiten könne. Die gemeinderätliche Beurteilung als hinreichende Erschliessungsstrasse sei auch unter verkehrstechnischen Aspekten nachvollziehbar (angefochtener Beschluss Erw. 2.5.1 f.).

4.5.1 Die vorinstanzliche Bejahung einer hinreichenden verkehrsmässigen Erschliessung bedarf in Berücksichtigung des dem Gemeinderat zustehenden Beurteilungsspielraumes keiner Korrektur. Es ist den Vorinstanzen beizupflichten, dass sich die baurechtlichen Rahmenbedingungen seit dem GRB Nr. 1098 vom 26. November 1997 nicht entscheidend geändert haben. Insbesondere

stand bereits damals das AZ-Potential des über den F. _____-weg erschlossenen Baugebietes fest. Der F. _____-weg bzw. das vorliegend relevante Strassengrundstück KTN __03 misst rund 150 m. Erschlossen werden über den F. _____-weg, wie erwähnt, neben dem grossen Grundstück der Beschwerdeführerin nur sechs Liegenschaften (unter Einschluss des streitbetroffenen Grundstückes). Einer Landhauszone ist es eigen, dass (Einfamilien-)Häuser mit einer teils weit überdurchschnittlichen Wohnfläche (vorliegend BGF von 466 m² bei einer im Kanton Schwyz im Jahr 2020 durchschnittlichen Wohnfläche von 50.2 m² pro Person; vgl. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungs-wesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html>) gegenüber dem üblichen Standard von Einfamilienhäusern erstellt werden, was eine entsprechend höhere Anzahl notwendiger Abstellplätze und in der Regel auch eine entsprechend hohe Anzahl von Fahrzeugen nach sich zieht, ohne dass damit auch zwangsläufig eine entsprechend hohe Anzahl von Fahrbewegungen einhergehen muss (vorliegend sieben Abstellplätze bei einer Planung für eine vierköpfige Familie). Die Berechtigung des vorinstanzlichen Argumentes, da die Anzahl Wohneinheiten unverändert bleibe, sei auch nicht von einem (erheblichen) Mehrverkehr auszugehen, kann nicht von der Hand gewiesen werden. Abgesehen davon kann aus einer möglichen ungenügenden Erschliessung künftiger Bauprojekte nicht auf eine ungenügende Erschliessung eines konkret zu beurteilenden Bauprojekts geschlossen werden, das im Beurteilungszeitpunkt hinreichend erschlossen ist (VGE III 2017 1 vom 24.7.2017 Erw. 3.5.1).

4.5.2 Der F. _____-weg bzw. das vorliegend relevante Strassengrundstück KTN __03 verläuft schnurgerade und ist auch sehr übersichtlich. Es kann dem Regierungsrat beigespflichtet werden, dass durch die Strassenanlage (kurz und schmal; Quartierstrasse/Sackgasse) das Fahrverhalten grundsätzlich positiv beeinflusst wird (angefochtener Beschluss Erw. 2.5.2 mit Hinweis auf VGE III 2017 1 vom 24.7.2017 Erw. 3.5.3). Mit anderen Worten haben engere Strassenverhältnisse in einem Wohnquartier grundsätzlich eine verkehrsberuhigende Wirkung, indem regelmässig langsamer gefahren wird (VGE III 2017 172 vom 27.9.2017 Erw. 2.5.5). Von motorisierten Verkehrsteilnehmern kann zudem eine vorsichtige Fahrweise erwartet und vorausgesetzt werden (vgl. Urteil BGer 1C_275/2017 vom 18.1.2018 i.S. A. vs. Bezirksrat Küssnacht Erw. 2.4.1). Auch die Zufahrt durch Blaulichtorganisationen ist bei einer Fahrbahnbreite von rund 3.00 m gewährleistet.

4.5.3 Die reduzierten Anforderungen an eine Erschliessung über den F. _____-weg geben, in Berücksichtigung des der Gemeinde in dieser Hinsicht zustehenden beträchtlichen Ermessens, keinen Anlass zur Beanstandung.

Es ist daher auch nicht rechtsfehlerhaft, wenn der Gemeinderat angesichts der konkreten Ausgestaltung des F._____weges (welche ein generelles Tempo 50 illusorisch macht) einer zuvor vom kommunalen Tiefbauamt positiv beurteilten Reduktion der Sichtweiten ab Einfahrt/Ausfahrt nach West und Ost auf 35.00 m (vgl. Plan Parkplatzberechnung vom 7.10.2020, 1:300) zugestimmt hat. Auch wenn der F._____weg nur rund 3.00 m breit ist, ist daher die Verkehrssicherheit gewährleistet.

4.5.4 Angesichts des GRB Nr. 1098 vom 26. November 1997 sowie der aktenkundigen (Plan-)Unterlagen sowie über WebGIS den abrufbaren Plänen besteht auch kein Anlass an der Strassenbreite von 3.00 m zu zweifeln (vgl. auch Vernehmlassung der Beschwerdegegner S. 5 Ziff. 12 mit Hinweis auf das WebGIS). Von der Beschwerdeführerin wird weder substantiiert belegt, dass bereits 1997 die Strassenbreite weniger als 3.00 m betragen hat, noch dass sich diese Breite seither reduziert hat. Selber anerkennt die Beschwerdeführerin, dass das Strassengrundstück KTN __03 auf eine Breite von 4.00 m vermarcht ist (vgl. vorstehend Erw. 4.1).

Vom beantragten Augenschein und/oder der Veranlassung einer amtlichen Vermessung kann ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin abgesehen werden.

Anzumerken ist gleichwohl, dass in der mitangefochtenen Baubewilligung einmal von einem Ausbau des F._____wegs im Baubereich "auf ca. 3.00 m" die Rede ist (Erw. 1.1), an anderer Stelle von "ca. 3.30 m Breite im Baubereich" (so zweimal in Erw. 6.3), was der Klarheit/Zuverlässigkeit numerischer Angaben abträglich ist.

4.6.1 Die Beschwerdeführerin bleibt auch bei ihrer Rüge (vgl. Baueinsprache, S. 3 Ziff. II Rz. 5; Verwaltungsbeschwerde, S. 4 f. Ziff. II Rz. 5), das Parkplatzzkonzept sei nicht praktikabel. Der Parkplatz Nr. 3 käme teilweise quer vor den Parkplatz Nr. 2, die Nr. 5 vor Nr. 6 sowie vor den Hauseingang zu liegen. Diese Parkplätze könnten somit nicht zeitgleich benutzt werden, womit zwei Abstellplätze fehlten. Es sei davon auszugehen, dass der F._____weg für das Umparkieren benutzt werden müsse, woran auch eine kleine verbleibende Fläche auf dem Baugrundstück nichts ändere.

4.6.2 Gemäss Ziff. 6.1 der Vollzugshilfen zum kommunalen Baureglement (Stand 1.12.2018) werden doppeltief angeordnete Parkplätze (hintereinander liegend) akzeptiert, sofern es sich nicht um Kunden-, Besucher- oder öffentliche Parkplätze handelt.

Im Verfahren VGE III 2014 103 vom 28. August 2014 (betreffend die Gemeinde Freienbach; der Beschwerdeführerin bekannt) waren bei neun erforderlichen Parkplätzen deren sechs Parkplätze doppeltief angeordnet (3x2), was das Verwaltungsgericht "nicht als besonders ideal" erachtete. Im Lichte der Bewilligungsfähigkeit war indes entscheidend, dass die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen - auch zu den jeweils anderen doppeltief angeordneten Parkplätzen - nicht behindert wurde, und es sich im Sinne der Vollzugshilfen um eine Privatliegenschaft ohne Kunden- und/oder anderweitigen Publikumsverkehr handelte (Erw. 4.3.5).

Vorliegend sind die Parkplätze 1 und 2 in der westlichen Nebenbaute und die Parkplätze 6 und 7 in der östlichen Nebenbaute, je mit Ausrichtung West-Ost, angeordnet. Die Aussenparkplätze 3 bis 5 befinden sich im "Hof" vor dem Vorplatz mit Nord-Süd-Ausrichtung. Dabei ragen die nördlichen Bereiche dieser drei Parkplätze geringfügig in den Zufahrtsbereich zu den Parkplätzen 2 und 6 hinein (vgl. Plan Erdgeschoss vom 26.11.2020, 1:100). Der Regierungsrat hat errechnet, dass zwischen den Aussenparkplätzen und der Einfriedung ein freier Platz mit einer Fläche von 54 m² bzw. unter Einbezug der drei Aussenparkplätze und der Einfahrt von rund 114 m² besteht. Es ist ihm beizupflichten, dass bei dieser Sachlage der F. _____-weg für ein allfälliges Umparkieren der Fahrzeuge nicht benötigt wird (angefochtener Beschluss Erw. 4.1). Im Vergleich zum zitierten Präjudiz erweist sich die vorliegende Parksituation mithin als vorteilhafter.

4.7.1 Was die Versorgung der Bauparzelle mit Elektrizität anbelangt, bringt die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht vor, die M. _____ AG als Konzessionärin verfüge nicht über die notwendige Dienstbarkeit zulasten des Strassengrundstücks KTN __03, weshalb das Baugrundstück auch in dieser Hinsicht nicht hinreichend erschlossen sei. Die M. _____ AG habe nicht das Recht, von sich aus Rechte zulasten privater Grundstücke wie KTN __03 zu enteignen. Es sei ein von sämtlichen Miteigentümern unterzeichneter Dienstbarkeitsvertrag vonnöten, welcher nicht vorliege (Beschwerde Ziff. 2, Rz. 2, S. 5).

4.7.2 Eine rechtsgenügende Erschliessung setzt (auch) voraus, dass Energieleitungen so nahe an ein Grundstück heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (vgl. § 37 Abs. 1 PBG; Art. 8 Abs. 1 lit. b BauR).

Es ist mit dem Gemeinde- und Regierungsrat festzuhalten, dass die Netzbetreiber verpflichtet sind, in ihrem Netzgebiet alle Endverbraucher an das Elektrizitätsnetz anzuschliessen (Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Stromversorgung [Stromversorgungsgesetz, StromVG; SR 734.7] vom 23.3.2007; vgl. mitangefochtene Baubewilligung Erw. 1.2; angefochtener RRB Erw. 3.1). Der Gemeinderat erwog hierzu, dass die Gemeinde Freienbach die Elektrizitätsver-

sorgung mittels Konzessionsvertrag vom 7. Dezember 2003 an die M._____ AG übertragen habe und diese für die Versorgung der Liegenschaft mit Elektrizität zuständig sei. Die Bauherrschaft habe vor Baubeginn den Nachweis zu erbringen, dass das Baugrundstück durch die M._____ AG hinreichend erschlossen werde, was der Gemeinderat als Nebenbestimmung in Dispositivziffer 5.4 der mitangefochtenen Baubewilligung festhielt.

Der Regierungsrat hat die gemeinderätliche Beurteilung bestätigt (angefochtener Beschluss Erw. 3.2). Unter Hinweis auf § 32 PBG hat er ergänzt, dass die Miteigentümer von KTN __03 ein Durchleitungsrecht zu Lasten von KTN __03 zu dulden haben und dass der Gemeinderat nötigenfalls zur Erlangung der erforderlichen Rechte das Enteignungsrecht ausüben kann. Dieses Enteignungsrecht beschlägt auch Anlagen der Groberschliessung, welche von öffentlich- oder privatrechtlichen Versorgungswerken oder von Grundeigentümern nach § 39 Abs. 3 PBG erstellt werden (vgl. VGE III 2017 105 vom 24.10.2007 Erw. 11.4 mit Hinweis auf VGE 1057/03 vom 29.10.2004 Erw. 2.1). Mit dem von der Bauherrschaft eingereichten Konzessionsvertrag (RR-act. IV-03 Beilage, wobei es sich offensichtlich nur um die dem Stimmvolk vorgelegte Fassung des Konzessionsvertrages handelt - was von der Bauherrschaft unverständlicherweise nicht transparent gemacht wird; die vom Stimmvolk genehmigte und vom Regierungsrat genehmigte Fassung liegt nicht bei den Akten) wird auch die Inanspruchnahme von nicht gemeindeeigenem Grund geregelt (Ziff. 5); namentlich kann die Gemeinde auf Begehren der M._____ AG nötigenfalls auf deren Kosten das Enteignungsrecht ausüben (Ziff. 5.2). Zu Recht haben die Vorinstanzen somit die rechtliche Sicherung der Durchleitung bejaht.

Im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren ist die Bauherrschaft im Übrigen der Auflage gemäss Disp.-Ziff. 5.4 der mitangefochtenen Baubewilligung mit Eingabe vom 28. Juni 2021 nachgekommen (vgl. RR-act. IV-02 Beilage 1 und 2 [vom M._____ AG visiertes Antragsformular Hausanschluss sowie Bestätigung der M._____ AG vom 28.6.2021]).

Das Beharren der Beschwerdeführerin auf ihrem Standpunkt kann an der rechtsgenügenden Erschliessung auch mit Elektrizität nichts ändern. Insbesondere setzt sie sich mit der vorinstanzlichen Begründung nicht substantiiert auseinander. Insofern ist ihre diesbezügliche Kritik (was zu grossen Teilen auch für die weiteren Rügen gilt) vorwiegend appellatorischer Natur.

5.1 Die Beschwerdeführerin hält auch an der Rüge fest, die beiden als "Nebenbaute 1" und "Nebenbaute 2" deklarierten Garagen seien infolge Überlagerung durch Teile des Hauptgebäudes nicht mehr als eingeschossige Nebenbauten zu qualifizieren, da sie durch ebendiese Überlagerungen teilweise

sogar dreigeschossig seien und als Bestandteil des Hauptgebäudes zu gelten hätten. Eine andere Qualifikation komme einer rechtswidrigen Umgehung von Bauvorschriften gleich. Es seien daher Grenzabstände von 5 m einzuhalten, was vorliegend nicht der Fall sei (Ziff. 4 S. 6).

5.2.1 § 61 Abs. 1 PBG sowie Art. 27 Abs. 1 BauR definieren die Nebenbauten als "eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten". Vorliegend ist insbesondere das Kriterium der Eingeschossigkeit umstritten.

5.2.2 Es ist auch diesbezüglich auf die regierungsrätlichen Erwägungen zu verweisen. Der Regierungsrat hat zutreffend namentlich dargelegt (angefochtener Beschluss Erw. 5.2 ff.), dass

- sich aus der systematischen Einordnung von § 61 PBG ergebe, dass es bei Nebenbauten grundsätzlich um Abstandsfragen geht;
- nach dem Willen des kantonalen Gesetzgebers eine Nebenbaute nur dann vorliege, wenn das Kriterium "unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten" erfüllt sei;
- die Nebenbaute zur Hauptbaute insofern in einem untergeordneten bzw. zugehörigen Verhältnis stehen müsse, als dass sie einem Nebenzweck für die Hauptbaute diene (VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.3.2);
- sämtliche Bauten bzw. Gebäudeteile, die nicht als Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG qualifiziert seien, seien nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis Hauptbauten (VGE III 2019 96 vom 21.12.2016 Erw. 3.4.1);
- das Kriterium der Eingeschossigkeit eng auszulegen sei;
- von einer eingeschossigen Baute nur dann die Rede sein könne, wenn dem zusätzlichen Bereich über oder unter dem (Erd- bzw. Haupt-)Geschoss im Vergleich zum Hauptgeschoss nur eine völlig untergeordnete Bedeutung zukomme, d.h. der zusätzliche Bereich nur sehr beschränkt nutzbar sei (VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.3.3);
- eine Nebenbaute auch als Anbaute realisiert werden könne;
- gemäss Rechtsprechung eine gewisse, meist sinnvolle gegenseitige Verknüpfung zulässig sei, so etwa die untergeordnete Terrassennutzung der Dachfläche einer Nebenbaute (VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.3.5 mit Verweis auf EGV-SZ 1987 Nr. 8 S. 37 ff.);
- anders verhalte es sich, wenn die Anpassungen einer Nebenbaute derart ausfielen, dass die Terrasse eine funktionelle Einheit mit dem Hauptgebäude

bilde, da darin eine klare Gesetzesumgehung zu erblicken wäre (VGE III 2018 9 vom 30.5.2018 Erw. 1.3.5 mit Verweis auf VGE 1065/97 vom 8.4.1998 Erw. 3.b; VGE III 2020 175 vom 22.2.2021 Erw. 1.2 [beim Bundesgericht hängig unter der Verfahrensnummer 1C_179/2021]);

und dass vorliegend

- die im Nordwesten und Nordosten geplanten Bauten vom nördlichen Teil des Obergeschosses je um 1.80 m überragt würden;
- zwischen den überlagernden Teilen überdies ein vertikaler Abstand von 15 cm vorgesehen sei;
- keine bauliche Verbindung mit der Hauptbaute bestehe;
- keine Zugangsmöglichkeiten vom Obergeschoss auf die Dächer der beiden unterliegenden Bauten bestehe, womit davon auszugehen sei, dass diese Dächer nicht genutzt werden könnten;
- die beiden Bauten keine zusätzliche für das Hauptgebäude bestimmte und untergeordnete Funktion hätten;
- das Kriterium der Eingeschossigkeit also erfüllt sei;
- ebenso das Kriterium der "unbewohnten Baute" unbestrittenermassen erfüllt sei.

Diese einlässliche Beurteilung lässt sich anhand der Planunterlagen verifizieren (vgl. Pläne Erdgeschoss, Obergeschoss [beide rev. vom 26.11.2020] sowie Westfassade/Ostfassade [rev. vom 15.12.2020]) und ist somit als zutreffend zu bestätigen. Eine von der Beschwerdeführerin vermutete rechtswidrige Umgehung von Bauvorschriften (Beschwerde S. 6 Ziff. 4) ist nicht erkennbar. Die beiden Nebenbauten wahren gegenüber den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen den Abstand von 2.50 m und gegenüber der Nordgrenze bzw. dem F._____ -weg (Privatstrasse) den in der Landhauszone L2 und in der Wohnzone W2 erforderlichen Mindeststrassenabstand von 3.00 m (Art. 21 Abs. 1 lit. a BauR; vgl. § 65 Abs. 2 PBG).

Sollte die Bauherrschaft zu einem späteren Zeitpunkt eine Begehbarkeit und Nutzung der Dächer der beiden Nebenbauten einrichten wollen, ist nicht absehbar, wie dies ohne bauliche Massnahmen zu bewerkstelligen sein wird. Dies bedingte entsprechend ein Baugesuch und die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit in einem neuen Baubewilligungsverfahren.

6.1 Mit der Einsprache vom 5. November 2020 (S. 3 Ziff. 7) rügte die Beschwerdeführerin bereits, die entlang der westlichen und östlichen Grenze geplanten Terrassen mit einer Ausladung von mindestens 2.50 m verletzen die Grenzabstände.

Der Gemeinderat hielt hierzu in der mitangefochtenen Baubewilligung fest, es bleibe völlig unbegründet, welche Terrassen gemeint seien. Auf der Westseite sei lediglich ein Sitzplatz geplant, wobei es sich um eine Anlage handle. Nach Osten werde ein Balkon mit 1.50 m Ausladung angebaut, was zulässig sei. Die Grenzabstände würden allseitig eingehalten (Erw. 9.5). Beim östlichen Balkon sei eine massive Wandscheibe geplant. Dieses Element wirke fassadenähnlich. Es werde als Erker beurteilt und genieße ein Abstandsprivileg von 1.50 m. Damit sei der Grenzabstand gewahrt (Erw. 3.8).

6.2 Wie sich aus den Plänen ergibt (Pläne Erdgeschoss, Obergeschoss [beide rev. vom 26.11.2020] sowie Westfassade/Ostfassade und Nordfassade/Südfassade [rev. vom 15.12.2020]), sind auf der Südseite im westlichen und östlichen Bereich Terrassen geplant. Die Terrasse im östlichen Bereich setzt sich um die Ecke auf der Ostseite über 3.76 m fort (vgl. vorstehend Erw. 2.2). Auf der Westseite ragt die Terrasse nicht über die Westfassade hinaus. Auf der Ostseite ragt die Terrasse 1.50 m über die Fassade hinaus. Wie die Beschwerdeführerin auf eine Auskrugung der Terrasse(n) von 2.5 m kommt, ist unerfindlich und lässt sich den Plänen nicht entnehmen. Damit profitiert diese Terrasse von der Abstandsprivilegierung von 1.50 m der über die Fassade vorspringenden Gebäudeteile im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG und Art. 27 Abs. 5 BauR und zwar unabhängig davon, ob dieser Gebäudeteil als Balkon oder Erker qualifiziert wird. Der erforderliche Grenzabstand von 5.00 m (Art. 38 Abs. 2 BauR) wird eingehalten.

Allerdings ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass die vom Gemeinderat als für die Qualifikation als Erker bedeutsam erachtete Wandscheibe am Balkoncharakter dieses Gebäudeteils nichts ändern kann. Die Wandscheibe misst eine Länge von 1.20 m bei einer Balkonlänge auf der Ostseite von rund 3.00 m und eine Breite von 0.70 m. Das Glasgeländer nimmt eine Höhe von 1.00 m ein, womit eine Öffnung von 1.50 m zur Unterkante des darüber liegenden Dachvorsprunges verbleibt, womit die Terrasse auch zwischen Wandscheibe und Hausfassade nicht geschlossen ist. Insgesamt vermittelt die bauliche Ausgestaltung der Terrasse unter Einschluss der Wandscheibe optisch (vgl. auch Projektbeschreibung vom 7.10.2020 mit Visualisierung der Südseite) das Bild eines Balkons und lässt nicht auf einen Erker (d.h. ein geschlossener, überdachter, über ein oder mehrere Geschosse reichender Vorbau an der Fassade eines Hauses) schliessen. Mit der Vernehmlassung vom 9. Februar 2022 (S. 4 Ziff. 5) schliesst sich nun auch der Gemeinderat der regierungsrätlichen Beurteilung, dass es sich nicht um einen Erker handelt, an.

Die Beschwerdeführerin rügt, soweit ersichtlich, nicht mehr, dass die Terrassen den Gewässerabstand von 20 m nicht einhalten bzw. dass auf der Südseite der

Gewässerabstand von 20 m nicht eingehalten wird. Träfe dies zu, müssten die Planunterlagen (Pläne Erdgeschoss und Obergeschoss) diesbezüglich entsprechend falsch sein, was von der Beschwerdeführerin nicht, jedenfalls nicht substantiiert, geltend gemacht wird.

7.1 Die Beschwerdeführerin bleibt auch bei ihrer Rüge der ungenügenden Abklärung des Sachverhaltes hinsichtlich der Abfallentsorgung bzw. des entsprechenden Standortes (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 6).

7.2 Der Gemeinderat führte in der mitangefochtenen Baubewilligung unter Bezugnahme auf die Umweltschutzfachstelle aus (Antrag vom 3.11.2020; Erw. 7; Disp.-Ziff. 2.6), aus Wegen, Sackgassen und kurzen Querstrassen, die von den Abfuhrfahrzeugen nicht befahren würden, müssten die Sammelbehälter / Sperrgüter am Abfuhrtag an die nächstbefahrene Strasse gebracht werden. Der Bereitstellungsort für die Kehrichtcontainer dürfe nicht weiter als 5.00 m vom Halteplatz des Kehrichtwagens entfernt sein. Der F._____weg werde mangels einer Wendemöglichkeit nicht bedient. Kehricht und Wertstoffe seien am jeweiligen Abfuhrtag zur Kreuzung F._____weg/L._____weg zu bringen und am selben Tag nach der Leerung wieder zurückzustellen.

7.3.1 Vor dem Regierungsrat rügte die Beschwerdeführerin eine fehlende Sicherstellung der Abfallentsorgung. Die gemeinderätliche Anordnung beinhalte einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsrechte der Eigentümer der Grundstücke KTN __03 (östlicher Teil des F._____weges), KTN __13 (L._____weg) oder allenfalls KTN __12. Die Bauherrschaft verfüge über kein grundbuchlich gesichertes Recht, den Abfall am F._____weg abzustellen.

7.3.2 Der Regierungsrat legte die gesetzlichen Grundlagen dar, namentlich die Verpflichtung der Entsorgung der Siedlungsabfälle durch die Kantone (Art. 31b Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [USG; SR 814.01] vom 7.10.1983) und den Erlass von Reglementen über die Abfallentsorgung der Gemeinden (§ 9 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Umweltschutzgesetz [EG-zUSG; SRSZ 711.110] vom 24.5.2000). Für die Gemeinden Feusisberg, Freienbach und Wollerau hat der Regierungsrat mit RRB Nr. 181/2002 vom 5. Februar 2002 ein Reglement über die Abfallentsorgung (Abfallreglement) erlassen. Das beauftragte Ressort organisiert die Entsorgung von Siedlungsabfällen und richtet für die Sammlung von Wertstoffen, Problemabfällen (evtl. Sonderabfällen in Kleinmengen) Sammelstellen ein und/oder sorgt für entsprechende Sammlungen (Art. 10 Abfallreglement). Es bezeichnet den Ort der Bereitstellung. Für Wohnsiedlungen, einzelne oder mehrere Strassenzüge kann ein zentraler Bereitstellungsort bezeichnet werden (Art. 22 Abfallreglement).

Der Regierungsrat führte weiter vergleichsweise den VGE III 2017 105 vom 24.10.2017 an (der Beschwerdeführerin bekannt), in welchem das Verwaltungsgericht erwog (Erw. 12.3), ob an der Kreuzung L. _____-weg/K. _____-strasse-F. _____-weg bereits Container beständen, welche mitbenutzt werden könnten ohne allenfalls weitere Verkehrseinschränkungen zu verursachen, könne offenbleiben, da das Abfallgut zumindest direkt an den L. _____-weg gestellt werden könne, ohne fremdes Grundeigentum oder Quartierstrassen in Anspruch nehmen zu müssen. Die rechtmässige Abfallentsorgung sei somit sichergestellt.

Im vorliegenden Fall verhalte es sich ähnlich (angefochtener RRB Erw. 7.2). Die fragliche Kreuzung werde gemäss der gemeinderätlichen Vernehmlassung bereits seit Jahren unwidersprochen einmal pro Woche als Sammelplatz benutzt. Angesichts der Platzverhältnisse auf dem Verbindungsstück zwischen dem L. _____- und F. _____-weg auf KTN __12 sei es durchaus nachvollziehbar, dass diese Stelle bereits seit mehreren Jahren als Sammelstelle genutzt werde und demnach dort bereits Container vorhanden seien. Zudem könne davon ausgegangen werden, dass die Bewohner des bestehenden Gebäudes auf KTN __01 ihren Kehricht ebenfalls schon dort bereitgestellt hätten. Ungeachtet dessen könnte das Abfallgut auch an der westlichen Grenze des Strassengrundstückes KTN __03, d.h. auf der Höhe von KTN __06 und KTN __11, bereitgestellt werden, wo genügend Platz auch für eine ausreichende Wendemöglichkeit für das Kehrichtfahrzeug vorhanden sei. Das Strassengrundstück KTN __03 stehe im Miteigentum der Beschwerdegegner, womit kein fremdes Grundeigentum in Anspruch genommen werden müsse. Ein grundbuchlich gesichertes Recht zur Abfallentsorgung auf dem F. _____-weg sei deshalb nicht notwendig.

7.3.3 Auch an der Richtigkeit dieser Beurteilung können die Vorbringen der Beschwerdeführerin nichts ändern. Für den bestehenden Abstellplatz weist der Gemeinderat vernehmlassend darauf hin (S. 4 f. Ziff. 6), dass die Beschwerdeführerin nicht geltend macht, die geübte Praxis habe bisher zu Unzulänglichkeiten geführt. Dies betrifft auch die von der Beschwerdeführerin geäusserten Bedenken zur Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch den Standort der Abfallsammelstelle. Eine solche ist angesichts der Platzverhältnisse im fraglichen Bereich nicht zu erkennen; nicht anders verhält es sich bezüglich des vom Regierungsrat als allfällige Alternative genannten Teils des Strassengrundstückes KTN __03. Die Abfallentsorgung erfolgt zudem nur temporär - die Anwohner sind gehalten, die Abfallbehältnisse am gleichen Tag an der Sammelstelle zu deponieren und von dort wieder zurückzuholen -, womit sich allfällige Beeinträchtigungen Dritter und/oder der betroffenen Grundstücke sehr bescheiden ausnehmen.

Falls der gewählte Abstellplatz allenfalls einen Eingriff in Eigentumsrechte bedeuten würde, ist bei einer summarischen Beurteilung davon auszugehen, dass dieser auch gerechtfertigt wäre. Wie erwähnt, kann das beauftragte Ressort den Ort der Bereitstellung und für Wohnsiedlungen sowie einzelne oder mehrere Strassenzüge einen zentralen Bereitstellungsort bezeichnen (Art. 22 Abfallreglement); ein Eintrag im Grundbuch wird nicht verlangt (vgl. Vernehmlassung der Bauherrschaft S. 13 Rz. 33). Damit besteht eine gesetzliche Grundlage für den Eingriff in Eigentumsrechte. Dass die Abfallentsorgung einem (hohen) öffentlichen (wie auch privaten) Interesse entspricht, kann nicht ernsthaft in Abrede gestellt werden. Der allfällige Eingriff in die Eigentumsrechte nimmt sich im konkreten Fall in jeder Beziehung (sachlich, zeitlich und persönlich) sehr bescheiden und somit als verhältnismässig aus. Schliesslich ist fraglich, wie weit die Beschwerdeführerin überhaupt anstelle Dritter, welche keine Rechtsmittel ergriffen haben, die Verletzung von Eigentumsrechten geltend machen kann.

Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist die konkrete Regelung der Abfallentsorgung jedenfalls nicht zu beanstanden.

8.1 Ohne Baubewilligung dürfen unter anderem provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden, erstellt werden (vgl. § 75 Abs. 5 PBG). Der Gemeinderat hat in der mitangefochtenen Baubewilligung dargelegt (Erw. 9.8), das Baugrundstück (1'288 m²) sei genügend gross, um den Bauinstallationen ohne Inanspruchnahme des F. _____-weges (KTN __03) Platz zu bieten. Ein Baubewilligungsverfahren sei nicht vorgeschrieben. Üblich sei die Einreichung der Bauinstallationspläne vor Baubeginn, andernfalls keine Baufreigabe erfolge. Mit Disp.-Ziff. 5.2 wurde die Bauherrschaft entsprechend verpflichtet, für die Bauinstallation Planunterlagen mit einem unter anderem verkehrssicheren Erschliessungskonzept einzureichen.

8.2 Mit dem Regierungsrat (angefochtener RRB Erw. 8.2) ist dieses gemeinderätliche Vorgehen nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin (Beschwerde S. 8 Ziff. 7) lässt es bei Mutmassungen (es sei nicht nachvollziehbar, wo die Bauinstallationen aufgestellt werden sollten; es müsse davon ausgegangen werden, dass andere Grundstücke mitbenutzt werden müssten) bewenden. Soweit sie rügt, die Baubewilligung hätte mit einer entsprechenden Auflage versehen werden müssen, hat der Gemeinderat präzise umschrieben, was mit den Planunterlagen für die Bauplatzinstallation aufzuzeigen sei. Im Übrigen weist die Bauherrschaft - was vorliegend indes an und für sich nicht interessiert - auf § 61 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB;

SRSZ 210.100) vom 14. September 1978 i.V.m. Art. 695 ZGB hin, wonach während der Bauphase Drittgrundstücke betreten werden dürften (S. 14 oben).

9. Es erweist sich, wie aus den vorstehenden Erwägungen hervorgeht, die auf den aktenkundigen Planunterlagen und Schriftstücken sowie den allgemein zugänglichen Informationen wie WebGIS-SZ beruhen, dass der Regierungsrat ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes von einem Augenschein absehen durfte, den Sachverhalt hinreichend abgeklärt und berücksichtigt hat, seiner Begründungspflicht vollumfänglich und insbesondere rechtsgenügend nachgekommen ist, und somit auch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.

10.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

10.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin den beanwalteten Beschwerdegegnern und der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung zu entrichten. 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 im Falle der Beschwerdegegner auf insgesamt Fr. 3'000.-- und im Falle der Gemeinde auf Fr. 1'200.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Die Beschwerdeführerin hat am 3. Januar 2022 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat den beanwalteten Beschwerdegegnern eine Parteienschädigung von gesamthaft Fr. 3'000.-- und der beanwalteten Gemeinde eine solche von Fr. 1'200.-- (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:
 - die Beschwerdeführerin (R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Freienbach (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 22. Juli 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: 27. Juli 2022