

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2022 101

Entscheid vom 22. Februar 2023

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Prisca Reichlin Brügger, Gerichtsschreiberin

Parteien

1. A. _____
2. B. _____
3. C. _____
4. D. _____
5. E. _____
6. F. _____
7. G. _____
8. H. _____
9. I. _____
10. J. _____
11. K. _____
12. L. _____
13. M. _____
14. N. _____

Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. O. _____

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176, 6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,

Vorinstanzen,

4. **Q.**_____ **AG**

5. **R.**_____

5.1 **S.**_____

5.2 **T.**_____

5.3 **U.**_____

5.4 **V.**_____

5.5 **W.**_____

Beigeladene,
alle vertreten durch T._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung "Wohnüberbauung
Z._____")

Sachverhalt:

A. Das im Eigentum der Erbengemeinschaft R. _____ liegende Grundstück KTN 001, Küssnacht, liegt südöstlich der Luzernerstrasse am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Merlischachen. Das Grundstück befindet sich zum einen Teil in der Wohnzone W2B (Wohnzone mit mittlerer Ausnützung) und zum anderen Teil (insbesondere entlang der Luzernerstrasse) in der Zone KI (Kernzone I). Das Grundstück unterliegt der Gestaltungsplanpflicht (Zonenplan Siedlung Merlischachen, Bezirk Küssnacht, vom Regierungsrat am 22.5.2002 genehmigt). Auf Gesuch der Erbengemeinschaft R. _____ hat der Bezirksrat Küssnacht am ____ den Gestaltungsplan "Z. _____" erlassen. Der Regierungsrat hat den Gestaltungsplan mit Beschluss Nr. ____ vom ____ unter Auflagen genehmigt. Dieser Beschluss ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

B. Am 16. Mai 2014 bzw. am 29. August 2014 (Projektänderung) reichte die Q. _____ AG ein Baugesuch für das Gestaltungsplangebiet Z. _____ ein. Der Bezirksrat Küssnacht bewilligte dieses mit Beschluss Nr. 154 vom 11. März 2015 unter Auflagen. Dagegen gingen beim Regierungsrat des Kantons Schwyz drei Beschwerden ein. Mit Beschluss Nr. 297/2016 vom 5. April 2016 hat der Regierungsrat die drei Beschwerde gutgeheissen und den Beschluss Nr. 154 des Bezirkesrates Küssnacht vom 11. März 2015 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 29. Januar 2015 aufgehoben. In der Begründung führte der Regierungsrat u.a. aus:

- Dass die für das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr zuständige Bezirksrätin wegen Anscheins der Befangenheit bei der Beschlussfassung über das Baugesuch hätte in den Ausstand treten müssen (Erw. 8).
- Dass die neuen Gewässerschutzbestimmungen zur Anwendung gelangten. Südlich des Baugrundstückes würde ein - teils oberirdisch, teils unterirdisch - fließender Wasserlauf verlaufen (X-bächli), welches gemäss den Akten eher als Gewässer und nicht als Meteorwasserleitung zu qualifizieren sei. Die Frage der Qualifikation wurde jedoch offengelassen, da die Baubewilligung aus anderen Gründen ohnehin aufzuheben sei. Sollte es sich um ein Gewässer handeln, müssten die Bauten im Baubereich C14 bei einem neuen Bewilligungsverfahren allerdings die neuen Gewässerschutzbestimmungen beachten. Zudem müsste - unabhängig von der Qualifikation des Wasserlaufes - überprüft werden, ob die Abflusskapazitäten ausreichend seien.
- Dass die Lärmschutz Planungswerte an 26 Empfangspunkten entlang der Luzernerstrasse nicht eingehalten würden. Der Gestaltungsplan "Z. _____" sei unter dem Vorbehalt bewilligt worden, dass die Einhaltung der Planungs-

werte noch nachgewiesen werden müsse. Damit sei der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte ins Baubewilligungsverfahren verschoben worden, was grundsätzlich nicht dem Regelfall entspreche und nicht von der Einhaltung der Planungswerte dispensiere. Es seien noch nicht alle möglichen Massnahmen ausgeschöpft, um die Einhaltung der Planungswerte zu gewährleisten; u.a. sei bei der Raumanordnung noch nicht das Optimum in Bezug auf den Lärmschutz erzielt worden. Ausserdem wäre auf dem Gestaltungsplangebiet auch eine andere Gebäudeanordnung möglich, wie z.B. vorgelagerte Wohnnebenbauten. Diesbezüglich könnten sich die Baugesuchsteller nicht auf den bewilligten Gestaltungsplan berufen, da dieser den Vorbehalt der Einhaltung der Planungswerte enthalte und die Bauherrschaft keinen Anspruch auf maximale Ausnützung der Baubereiche habe. Die Beschwerdegegnerin habe das Projekt so abzuändern, dass mit baulichen und gestalterische Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden könnten. Unter Umständen könnten die Baubereiche nicht vollständig ausgenutzt werden, um den lärmschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen (Erw. 10).

C. Am 4. Oktober 2016 (mit Ergänzung vom 21. Dezember 2016) reichte die Q. _____ AG überarbeitete Pläne beim Bezirksrat Küssnacht ein und ersuchte um Erteilung der Baubewilligung für die Wohnüberbauung Z. _____ mit 14 Mehrfamilienhäusern und 2 Einstellhallen auf dem Grundstück KTN 001. Gegen das im Amtsblatt publizierte (Abl ____) und öffentlich aufgelegte Baugesuch gingen diverse Einsprachen ein.

D. Mit Beschluss Nr. 329 vom 7. Juni 2017 erteilte der Bezirksrat unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 5. Mai 2017 die Baubewilligung unter Abweisung der Einsprachen (u.a. der IG Luzernerstrasse, der Sammeleinsprache der Grundeigentümer P. _____ und von AA. _____ u.w.) unter diverser Auflagen:

1.-5. (Abweisung und Nichteintreten auf diverse Einsprachen)

6. Der Q. _____ AG, (...) wird die Baubewilligung für die Wohnüberbauung Z. _____ mit 14 Mehrfamilienhäuser und 2 Einstellhallen auf dem Grundstück KTN 001, (...) unter nachstehenden Bedingungen und Auflagen erteilt.

7. (Verbindliche Pläne und Unterlagen)

8. Die "Allgemeinen Baubedingungen" und die "Allgemeinen Baubedingungen Umweltschutz" (Beilage blau und grün), sowie die beiliegende kantonale Verfügung des Amtes für Raumentwicklung (Gesamtentscheid vom 05.05.2017) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Die entsprechenden Bedingungen und Auflagen sind zu beachten.

9. -31. (weitere Auflagen, Gebühren, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung)

E. Gegen die Baubewilligung liessen u.a. A. _____ sowie 13 weitere Nachbarn am 7. Juli 2017 beim Regierungsrat gemeinsam Beschwerde erheben.

Der Regierungsrat vereinigte diese Beschwerde mit zwei weiteren gegen die Baubewilligung eingegangenen Beschwerden im Beschluss Nr. 736 vom 16. Oktober 2018 (Versand 17.10.2018) und entschied was folgt:

1. Die Beschwerden I bis III werden insoweit teilweise gutgeheissen, als
 - a) die Baubewilligung (d.h. der Beschluss Nr. 329 des Bezirksrates Küssnacht vom 7. Juni 2017) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 5. Mai 2017 für das Haus Nr. 1 aufgehoben werden;
 - b) die Dispositiv-Ziffer 9 des Beschlusses Nr. 329 des Bezirksrates Küssnacht vom 7. Juni 2017 wie folgt angepasst wird:

"Bezirk:

e) Das Farb- und Materialkonzept ist zu präzisieren und mit Muster im Handformat zu bemustern. Dabei ist der kantonale Denkmalpfleger beizuziehen.

f) (...)

g) Die vorgegebenen 1500 m² zusammenhängende Erholungs- und Spielfläche (ohne internen Erschliessungen bzw. Spielstrassen) müssen vor Baufreigabe noch ausgewiesen werden. Die Beschwerdegegnerin hat dafür vor Baufreigabe dem Bauamt Küssnacht die geänderten Pläne einzureichen".

Im Übrigen werden die Beschwerden I bis III abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 4000.-- werden je zu einem Viertel (je Fr. 1000.--) den Beschwerdeführern I-III unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet. (...).

3. Der Beschwerdegegnerin wird insgesamt eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 3000.-- zugesprochen, welche zur Hälfte (Fr. 1500.--) von den Beschwerdeführern II unter solidarischer Haftung, zu einem Drittel (Fr. 1000.--) von den Beschwerdeführern III unter solidarischer Haftung sowie zu einem Sechstel (Fr. 500.--) von den Beschwerdeführern I unter solidarischer Haftung zu tragen ist.

4. Im Übrigen werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. (Rechtsmittelbelehrung)

- 6.-7. (Zustellung).

F. Gegen diesen Beschluss liessen u.a. A. _____ sowie dreizehn weitere Beschwerdeführer mit Eingabe vom 7. November 2018 beim Verwaltungsgericht Beschwerde erheben (Verfahren III 2018 192) mit dem sinngemässen Antrag, die Baubewilligung für den Bau von 14 Mehrfamilienhäusern und zwei Einstellhallen sei zu verweigern und der Gestaltungsplan "Z. _____" vom ___ sei akzessorisch neu zu prüfen, wobei diesbezüglich ein neues Verfahren zu eröffnen sei.

Das Verwaltungsgericht hat dieses Beschwerdeverfahren mit zwei weiteren gegen den Regierungsratsbeschluss erhobenen Beschwerden vereinigt und mit Entscheid VGE III 2018 190 - 192 vom 29. August 2019 entschieden:

1.1 Die Beschwerden werden im Sinne der Erwägungen insoweit gutgeheissen, als die Baubewilligung des Bezirksrates Küsnacht vom 7. Juni 2017 (inkl. Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2017) sowie der diese bestätigende Beschluss Nr. 736/2018 des Regierungsrates vom 16. Oktober 2018 für die Häuser Y.____weg Nr. 3a, 3b, 3c, 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b aufgehoben werden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

1.2-3. Kosten und Entschädigung

4. Rechtsmittelbelehrung

G. Am 18. September 2020 reichte die Q.____AG ein neues Baugesuch ein. Gegen das im Amtsblatt vom 25. September 2020 (S. 2382) publizierte Gesuch erhoben u.a. A.____sowie 13 weitere Nachbarn gemeinsam Einsprache. Am 12. Mai 2021 reichte die Baugesuchstellerin eine Projektänderung ein, wozu die Einsprecher Stellung nehmen konnten.

H. Mit Beschluss Nr. 308 vom 30. Juni 2021 hat der Bezirksrat Küsnacht unter Eröffnung des Gesamtentscheids des ARE vom 18. Juni 2021 sämtliche Einsprachen abgewiesen und der Q.____AG die ersuchte Baubewilligung unter verschiedenen Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt, wobei im Dispositiv u.a. festgehalten wurde:

6. Sämtliche in der Baubewilligung Nr. 329 vom 7. Juni 2017 verfügten Auflagen und Bestimmungen haben nach wie vor ihre Gültigkeit und sind zwingend zu übernehmen, soweit sie nicht durch Anordnungen in diesem Beschluss ersetzt oder aufgehoben werden, dabei insbesondere auch die mit regierungsrätlichem Beschluss Nr. 736/2018 vom 1. Oktober 2018 in Anpassung der Baubewilligung Nr. 329 vom 7. Juni 2017 zusätzlich verfügte Nebenbestimmung, wonach die vorgegebenen 1'500 m² zusammenhängende Erholungs- und Spielfläche (ohne die internen Erschliessungen bzw. Spielstrassen) vor Baufreigabe noch ausgewiesen werden muss und die Q.____AG dafür vor Baufreigabe dem Bauamt Küsnacht die geänderten Pläne einzureichen hat.

I. Gegen die Baubewilligung liessen A.____sowie 13 weitere Anwohner am 27. Juli 2021 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz gemeinsam Beschwerde erheben mit dem sinngemässen Antrag, die Baubewilligung aufzuheben, den Gestaltungsplan Z.____akzessorisch zu überprüfen und diesbezüglich ein neues Verfahren zu eröffnen.

J. Der Regierungsrat des Kantons Schwyz hat die Beschwerde mit Beschluss Nr. 401/2022 vom 17. Mai 2022 (Versand 24.5.2022) abgewiesen, wobei die Verfahrenskosten zu 3/4 den Beschwerdeführern (Fr. 2'250) und zu einem Viertel

(wegen Gehörsverletzung) dem Bezirk Küssnacht (Fr. 750) auferlegt wurden. Der Beschwerdegegnerin wurde eine Parteientschädigung von Fr. 1'500 und den Beschwerdeführern eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 300 zugesprochen.

K. Gegen den Regierungsratsbeschluss lassen die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 20. Juni 2022 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgemäss Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen:

1. In Aufhebung des Beschlusses der Vorinstanz 1 vom 30. Juni 2021 (Geschäft Nr. 308), mitsamt Gesamtentscheid des ARE vom 18. Juni 2021, und des Beschlusses der Vorinstanz 2 vom 17. Mai 2021 [recte: 2022] sei das Gesuch der Bauherrschaft und/oder der Grundeigentümer zum Bau der Wohnüberbauung Z._____, Y.____weg 1 bis 5 und 9, Merlischachen, KTN 001, Koordinaten nn/mm (gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. ...) nicht zu bewilligen.
2. Der Gestaltungsplan Z._____ erlassen auf Antrag der Grundeigentümer durch Beschluss des Bezirksrates vom ___, Geschäft Nr. 179 auf Seite 575, sei auf Gesuch der Beschwerdeführer, eventualiter von Amtes wegen, akzessorisch neu zu prüfen, wobei zu diesem Zweck ein separates Verfahren zu eröffnen sei zur Prüfung, ob der Gestaltungsplan abzuändern oder zu widerrufen ist.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsteller, der Grundeigentümer oder des Bezirks.

L. Der Bezirksrat Küssnacht beantragt mit Stellungnahme vom 4. Juli 2022 unter Hinweis auf die Vernehmlassung an den Regierungsrat im vorinstanzlichen Verfahren die Abweisung der Beschwerde.

Das ARE sowie das Sicherheitsdepartement beantragen mit Vernehmlassungen vom 7. Juli 2022 bzw. vom 14. Juli 2022 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

Die Beschwerdegegnerin lässt mit Eingabe vom 14. Juli 2022 beantragen:

1. Auf die Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 17. Mai 2022 (RRB 401/2022), und die Baubewilligung des Bezirksrat Küssnacht vom 30. Juni 2021, und den kantonalen Gesamtentscheid des ARE vom 18. Juni 2021 sei nicht einzutreten.
2. Eventualiter sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.
3. Das Rechtsbegehren betreffend akzessorische Prüfung des Gestaltungsplanes Z._____ sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
4. Der Antrag auf Eröffnung eines "separaten Verfahrens" zur akzessorischen Überprüfung des Gestaltungsplanes Z._____ sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

Mit Stellungnahme vom 12. September 2022 halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Eine weitere Eingabe von Seiten der Beschwerdeführer erfolg-

te am 8. November 2022. Die Beschwerdegegnerin nahm dazu mit Eingabe vom 2. Dezember 2022 Stellung.

Am 5. Dezember 2022 wurde den Beschwerdeführern antragsgemäss die Akten zugestellt und gleichzeitig Frist angesetzt für eine allfällige Stellungnahme zur beschwerdegegnerischen Eingabe vom 2. Dezember 2022.

Am 22. Dezember 2022 liessen die Beschwerdeführer fristgemäss ihre Stellungnahme einreichen. Die Beschwerdegegnerin äusserte sich dazu mit Eingabe vom 20. Januar 2023.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Die Beschwerdegegnerin beantragt Nichteintreten auf die Beschwerde wegen ungenügender Begründung. Diesen Antrag hat sie bereits im Rahmen des ersten Rechtsganges vor Verwaltungsgericht gestellt und es kann diesbezüglich auf die Ausführungen in Erwägungen 2.1 und 2.2 im Entscheid vom 29. August 2019 verwiesen werden. Auch wenn die Beschwerde in verschiedenen Punkten nur rudimentär begründet ist, ergibt sich daraus doch, an welchen Mängeln gemäss § 55 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 der angefochtene Regierungsratsbeschluss nach Auffassung der Beschwerdeführer leidet. Auf die im übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.1 Umstritten ist des Weiteren der Streitgegenstand. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, es gehe im vorliegenden Verfahren nur noch um die Projektänderungen welche aus dem Regierungsratsentscheid (RRB Nr. 736/2018) bezüglich Haus Y. ___weg 1 und aus dem Verwaltungsgerichtsentscheid (VGE III 2018 190 - 192) bezüglich der Häuser Y. ___weg 3a, 3b, 3c, 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b resultiert seien. Es gehe mithin nur mehr um die Fassadengestaltung der Häuserzeile entlang der Luzernerstrasse und um die Gestaltung eines Teils der Attikageschosse. Die weiteren Rügen seien durch das Verwaltungsgericht letztinstanzlich und damit verbindlich mit Entscheid vom 29. August 2019 behandelt und abgewiesen worden. Soweit auf diese weiteren Rügen überhaupt einzutreten sei, seien sie gemäss den Erwägungen im Entscheid vom 29. August 2019 abzuweisen.

2.2 Der Regierungsrat hat die Beschwerde gegen das im ersten Rechtsgang zu beurteilende Bauprojekt mit Beschluss vom 16. Oktober 2018 insofern gutgeheissen, als dass er die Baubewilligung für das Haus Y. ___weg Nr. 1 aufgehoben und des Weiteren zwei Auflagen der Baubewilligung ergänzt bzw. angepasst

hat. Einerseits hat er eine Präzisierung des Farb- und Materialkonzepts verlangt, wobei die kantonale Denkmalpflege beizuziehen sei. Andererseits hat er die Baugesuchstellerin verpflichtet, vor der Baufreigabe den Nachweis der vorgegebenen 1500 m² grossen und zusammenhängenden Spiel- und Erholungsfläche zu liefern. Mit VGE III 2018 190 - 192 wurden in der Folge auch die Baubewilligungen für die Häuser Y.____weg Nr. 3a, 3b, 3c, 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b aufgehoben. Diese Bauten wurden in folgenden Punkten beanstandet:

- Die Attikageschosse der Gebäude Y.____weg 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9c entsprachen nicht den Vorgaben des Gestaltungsplanerlassbeschlusses.
- Die Gebäude Y.____weg 3a, 3b und 3c hielten die rechtskräftigen gestalterischen Vorgaben bezüglich der Fassaden gegenüber der Luzernerstrasse nicht ein.

Die weiteren umfassenden Einwände gegen das Bauprojekt wurden abgewiesen.

2.3 Formell ist das am 18. September 2020 überarbeitete Baugesuch für die Häuser Y.____weg 1-5 und 9 ein neues Baugesuch, welches ein neues Baubewilligungsverfahren einleitete. Die Beschwerdeführer, welche den Verwaltungsgerichtsentscheid vom 29. August 2019 nicht angefochten haben, sind berechtigt, das formell neue und materiell veränderte Baugesuch anzufechten. Das bedeutet allerdings nicht, dass sich das Verwaltungsgericht mit den bereits im Rahmen des ersten Verfahrens materiell beurteilten Fragen nochmals befassen muss. Es kann vielmehr auf die entsprechenden Ausführungen im ersten Entscheid verwiesen werden. Die Baugesuchstellerin muss grundsätzlich darauf vertrauen können, dass im Rahmen eines zweiten Rechtsganges die bereits im Rahmen des ersten Rechtsganges materiell beurteilten Fragen nicht neu aufgerollt werden, ausser die Rechts- oder Sachlage hätte sich zwischenzeitlich verändert.

3. Die Beschwerdeführer beantragen zur Hauptsache eine akzessorische Überprüfung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Z._____, welcher vom Bezirksrat am ___ erlassen und vom Regierungsrat am ___ genehmigt worden ist.

3.1 Das Verwaltungsgericht hat sich bereits im Entscheid III 2018 190 - 192 umfassend mit der Frage der Gültigkeit des Gestaltungsplanes Z._____ befasst und eine akzessorische Überprüfbarkeit in Bezug auf die Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) per 1. Januar 2012 bejaht, allerdings entschieden, dass der Gestaltungsplan nicht in Widerspruch steht zu den Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes und den entsprechenden Vollzugsbestimmungen. Die weiteren,

gegen die Gültigkeit des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Z._____ vorgebrachten Einwände wurden abgewiesen.

Die Beschwerdeführer verlangen auch im vorliegenden Verfahren eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes wegen veränderter rechtlicher Umstände infolge Revision des Gewässerschutzgesetzes. Es sei vorab von Amtes wegen abzuklären, ob über das Grundstück oder entlang der Grundstücksgrenze ein Gewässer fliesse, dafür würden gestützt auf ein Privatgutachten klare Hinweise bestehen. Die Beschwerdeführer machen diesbezüglich auch geltend, sie hätten Fachpersonen zur Abklärung der Gewässersituation auf dem Grundstück beauftragt, wobei diese Abklärungen noch nicht abgeschlossen seien.

Die Frage, ob über oder entlang des Gestaltungsplangebiets ein (eingedoltes) Gewässer fliesst mit der Folge, dass gestützt auf die nach Erlass des Gestaltungsplans per 1. Januar 2012 in Kraft getretene Änderung des Gewässerschutzgesetzes Gewässerräume auszuscheiden wären, wurde - wie bereits erwähnt - im Rahmen des ersten Rechtsganges vor Verwaltungsgericht umfassend geprüft, wobei ein Widerspruch der geplanten Überbauung zu den Vorgaben des Gewässerschutzes (insbesondere Art. 36a GSchG) verneint wurde. Die damaligen Vorbringen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes und möglichen Gewässer, welche über das Gestaltungsplangebiet fließen würden, stimmen im Wesentlichen mit den im vorliegenden Verfahren geltend gemachten Vorbringen zur akzessorischen Überprüfung des Gestaltungsplanes infolge Änderung des Gewässerschutzgesetzes überein. Es kann deshalb auf die Ausführungen im Entscheid vom 29. August 2019 verwiesen werden (Erw. 6). Im Übrigen wurde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. August 2019 von im vorliegenden Verfahren nicht (mehr) beteiligten Nachbarn bezüglich der Frage des Bestandes von Gewässern auf dem Gestaltungsplangebiet Beschwerde ans Bundesgericht erhoben, wobei das Bundesgericht mit Urteil 1C_553/2019 vom 17. Mai 2021 zum Schluss kam, dass es keine belastbaren Nachweise für ein früheres offenes Fliessgewässer auf der fraglichen Parzelle oder Zuflüsse aus dem fraglichen Gebiet gebe. Es kann auch auf diese Erwägungen verwiesen werden. Die Änderung des Gewässerschutzgesetzes per 1. Januar 2012 kann mithin keinen Anspruch auf eine akzessorische Prüfung des Gestaltungsplanes begründen.

3.2 Soweit die Beschwerdeführer neu argumentieren, eine akzessorische Überprüfung sei bereits aufgrund des Zeitablaufs zulässig, da der Gestaltungsplan inzwischen 14 Jahre alt sei, kann ihnen nicht gefolgt werden. Der Umstand, dass Nutzungspläne nach einem bestimmten Zeitablauf abänderbar sind (Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung Raumplanungsgesetz, RPG;

SR 700) ändert nichts an der Tatsache, dass ein rechtskräftiger Gestaltungsplan im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich nicht akzessorisch überprüft werden kann bzw. dies nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen möglich ist. Der Zeitablauf seit Erlass des Gestaltungsplanes ändert daran nichts. Die Voraussetzungen der Aufhebung eines Gestaltungsplanes werden im Übrigen in § 31 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) definiert. Demnach kann ein Gestaltungsplan durch Verfügung des Gemeinde- oder Bezirksrates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde (§ 31 Abs. 1 PBG) oder die Stimmberechtigten können beim Erlass oder bei der Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen (§ 31 Abs. 2 PBG). Von Seiten des Bezirks kann mithin insbesondere auch infolge Zeitablaufs auf einen rechtskräftigen Gestaltungsplan zurückgekommen werden, die entsprechende Kompetenz kommt dem Verwaltungsgericht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens hingegen nicht zu.

3.3 Soweit die Beschwerdeführer eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes mit dem Hinweis auf dessen ursprüngliche Fehlerhaftigkeit infolge Verletzung der Ausstandspflicht des Ortsbildkommissionspräsidenten beim Erlass des Gestaltungsplanes verlangen, kann ebenfalls auf die Ausführungen in VGE III 2018 190 -192 verwiesen werden (E. 5.4). Die Beschwerdeführer verkennen in ihrer Argumentation im Übrigen, dass das Verwaltungsgericht im Rahmen des Entscheides vom 29. August 2019 nicht überprüft hat, ob eine Verletzung des Ausstandsgrundes im Rahmen des Gestaltungsplanerlassverfahrens vorlag. Dies war im Baubewilligungsverfahren auch nicht möglich. Es hat lediglich geprüft, ob die geltend gemachte Verletzung einer Ausstandspflicht zur Nichtigkeit des Gestaltungsplanes führen könnte und dies verneint. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der Ausstandspflicht im Rahmen der Beratung des Geschäfts durch die Ortsbildkommission ohnehin nicht ausgewiesen ist, vom Bezirksrat seit jeher bestritten wird und im Erlassbeschluss vom ___ eine Verletzung der Ausstandspflicht rechtskräftig verneint worden ist.

3.4 Auch mit der im vorliegenden Verfahren wiederum geltend gemachten akzessorischen Überprüfung des Gestaltungsplanes wegen Missachtung des Ortsbild- und Denkmalschutz hat sich das Gericht bereits im Rahmen des ersten Rechtsganges befasst und es kann auf die entsprechenden Erwägungen verwiesen werden (Erw. 5.7).

3.5 Die Beschwerdeführer monieren des Weiteren, eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes habe auch infolge veränderter rechtlicher und

tatsächlicher Umstände zu erfolgen. Sie berufen sich diesbezüglich darauf, dass die Schutzziele für das BLN Gebiet Nr. 1606 erst 2017, mithin mehrere Jahre nach dem Erlass des Gestaltungsplanes definiert worden seien. In den Schutzziele werde u.a. auch der Erhalt der wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld verlangt. Darunter falle auch die "ungestörte Ansicht der alten Bebauungsränder" gemäss ISOS.

Der Einwand der veränderten rechtlichen Situation infolge Definition der BLN-Schutzziele erst nach Erlass des Gestaltungsplanes ist neu. Der Regierungsrat hält diesbezüglich im angefochtenen Beschluss fest, dass die per 1. Juni 2017 in Kraft getretene Revision der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN; SR 451.11), welche eine detaillierte Formulierung der Schutzziele beinhalte, keine Veränderung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse bewirkt habe. Diesen Ausführungen kann gefolgt werden. Im Zentrum der Revision des Inventars und der entsprechenden Verordnung standen eine umfassendere Umschreibung der 162 Inventarobjekte und eine präzisere Begründung der nationalen Bedeutung der Objekte sowie die objektspezifische Formulierung der Schutzziele (vgl. www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/landschaft/mitteilungen.msg-id-66167.html). Massgebend ist allerdings, dass die Schutzbestimmungen des NHG und ihrer Verordnungen - wozu auch die VBLN gehört - lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise Anwendung finden. Im Rahmen von kantonalen und kommunalen Aufgaben - wozu auch die Prüfung von Baugesuchen für Bauten innerhalb der Bauzone zählt - wird der Schutz von Orts- und Landschaftsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Entsprechend wurde auch im Rahmen des ersten Rechtsganges geschlossen, dass eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes wegen Verletzung von Anliegen des Denkmal- oder Landschaftsschutzes im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht möglich ist bzw. nur bei völliger Missachtung des Denkmal- oder Landschaftsschutzes in Betracht gezogen werden kann, was verneint wurde (vgl. VGE III 2018 190 - 192 vom 29.8.2019, Erw. 5.7.3). An dieser Rechtslage hat die geltend gemachte Revision der VBLN nichts geändert. Die VBLN-Revision kann deshalb für sich alleine auch nicht Grundlage für eine akzessorische Überprüfung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes bilden. Im Übrigen verweist der Regierungsrat zu Recht auf das Urteil 1C_553/2019 vom 17. Mai 2021 (Erw. 4.2). In diesem gegen den Verwaltungsgerichtsentscheid VGE III 2018 190 - 192 vom 29. August 2019 von anderen Beschwerdeführern eingeleiteten Beschwerdeverfahren gelangte das Bundesgericht u.a. zum Schluss, dass die Schutzziele des BLN-Objekts 1606 (Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi) durch das geplante Vorhaben nicht betroffen seien.

3.6 Die Beschwerdeführer machen zudem geltend, bei Erlass des Gestaltungsplanes sei die Tragweite der Eigentumsbeschränkungen zu ihren Lasten nicht erkennbar gewesen. Erst die im Baubewilligungsverfahren durchgeführte Profilierung und die konkreten Pläne hätten das Ausmass der Eigentumsbeschränkungen in Bezug auf Aussicht, Besonnung, Lärm, Luftimmissionen aufgezeigt. Auch seien im Gestaltungsplan lediglich 64 Wohneinheiten mit 79 Fahrzeugabstellplätzen vorgesehen, während das konkrete Projekt 79 Wohneinheiten mit 141 Fahrzeugabstellplätzen vorsehe. Diese massive Erhöhung der Wohneinheiten sei unerwartet gewesen und verändere die Auswirkungen der Überbauung auf ihr Grundeigentum relevant. Die Beschwerdeführer sind zudem der Ansicht, dass die Auswirkungen der Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften, die infolge von Gestaltungsplanvorteilen in Anspruch genommen würden (Art. 24 Abs. 2 und 3 PBG), ebenfalls erst im Zusammenhang mit dem Baugesuch abgeschätzt werden konnten und es mithin erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erkennbar sei, dass die im Gestaltungsplan geltend gemachten Vorteile gar nicht umgesetzt würden. Die Beschwerdeführer beanstanden in dieser Hinsicht u.a. die Erhöhung der Ausnützungsziffer, die Erhöhung der Attika-Grundfläche, die Erhöhung der Gebäudehöhe und den fehlenden Nachweis für die gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Spiel- und Erholungsfläche. Die für die Abweichung von den Bauvorschriften geltend gemachten Gründe würden nicht umgesetzt.

Auch dieser Einwand wurde bereits im Rahmen des ersten Rechtsganges vor Verwaltungsgericht vorgebracht und geprüft. Dem Einwand konnte nicht gefolgt werden, entsprechend war auch keine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes wegen fehlender Erkennbarkeit der Tragweite der daraus resultierenden Eigentumsbeschränkungen zum Zeitpunkt des Planerlasses möglich. Auf die entsprechenden Erwägungen kann verwiesen werden (Erw. 5.5). Aus dem Gestaltungsplan ergeben sich im Übrigen die gewährten Vorteile wie Erhöhung der Ausnützungsziffer, Erhöhung der Attika-Grundflächen und teilweise Erhöhung der Gebäudehöhen.

3.7.1 Eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes wird des Weiteren mit der Begründung beantragt, der Gestaltungsplan sei seitens der Denkmalpflege mit dem Vorbehalt verbunden worden, dass ein Grüngürtel zwischen den Bauten und der Luzernerstrasse angelegt werde. Durch den zwischenzeitlich geplanten und bewilligten Fahr- und Gehweg entlang der Luzernerstrasse werde der Grüngürtel verkleinert. Entsprechend müssten die Baufelder angepasst bzw. verschoben werden, damit wieder ein genügend breiter Raum geschaffen werden könne für den Grüngürtel. Es sei zudem nicht ersichtlich, dass die kantonale

Denkmalpflege die Problematik des Grüngürtels in Bezug auf das vorliegende dritte Projekt beachtet habe.

3.7.2 Die Beschwerdegegnerin wendet ein, diese erstmals vorgebrachte Rüge sei verspätet. Im Übrigen sei sie unbegründet und es wird auf das Ermessen der Baubewilligungsbehörde in dieser Frage verwiesen.

3.7.3 Der Regierungsrat hat im Beschwerdeentscheid 736/2018 vom 16. Oktober 2018 u.a. ausgeführt (Erw. 11.8.4):

Ausserdem hat der kantonale Denkmalpfleger bereits beim Erlass des Gestaltungsplanes Z. _____ bzw. beim Festlegen der Baubereiche im Gestaltungsplan festgestellt, dass die geplanten Gebäudekörper entlang der Luzernerstrasse gegenüber dem Strassenraum in etwa im gleichen Masse zurückversetzt sind wie die historischen Bauten vis-à-vis. Daraus hat der Denkmalpfleger zu Recht den Schluss gezogen, dass dadurch auf der Strassenseite vor die geplanten Baukörper ein angenehmer Grüngürtel zu liegen komme. Dadurch entstehe keine Gassenwirkung (Mitbericht des Amtes für Kulturpflege vom 2. Juli 2008). Die geplanten Bauten entlang der Luzernerstrasse werden nun in den im Gestaltungsplan festgelegten Baufeldern realisiert. Dadurch bleibt der grosszügige, offene Strassenraum erhalten.

Während des anschliessenden Beschwerdeverfahrens vor Verwaltungsgericht hat das Baudepartement des Kantons Schwyz das Strassenprojekt "Merli-schachen Sumpf bis Küssnacht" im Amtsblatt Nr. 25 / 21. Juni 2019 S. 1464 publiziert und öffentlich aufgelegt. Das Projekt umfasst einen kombinierten Rad- und Fussgängerweg entlang der Luzernerstrasse, welcher - soweit aus den Akten ersichtlich - teilweise in den oberwähnten Grüngürtel zu liegen kommt und diesen verschmälert. Die Beschwerdeführer haben deshalb im Verfahren VGE III 2018 190 - 192 ein Sistierungsgesuch gestellt mit der sinngemässen Begründung, durch das geplante Strassenprojekt werde die nutzbare Fläche auf dem Baugrundstück abnehmen, was auf die Ausnützung Auswirkungen haben werde.

In Erw. 11.8 von VGE III 2018 190 - 192 hat das Verwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines neuen Baubewilligungsverfahrens der Schaffung eines Grüngürtels gegenüber der Luzernerstrasse wie er im Gestaltungsplan vorgesehen sei, Beachtung geschenkt werden müsse. Zwischenzeitlich wurde das Strassenprojekt vom Regierungsrat am 18. August 2020 bewilligt und die erforderlichen Ausgaben wurden vom Kantonsrat am 18. November 2020 und der Bezirksanteil von den Stimmberechtigten des Bezirks Küssnacht am 7. März 2021 genehmigt. Aus dem aktuellen Umgebungsplan ergibt sich, dass der eingezeichnete Grüngürtel zwischen Strasse und Überbauung durch den geplanten Rad- und Gehweg um ca. 1,5 m verschmälert wird; es verbleibt ein Grüngürtel in der Breite zwischen 1 m bis 3 m. Die geplanten Bauten sind übereinstimmend mit

dem im vorangehenden Verfahren zu beurteilenden Projekt entlang der Luzernerstrasse situiert. Es wurde mithin im Vergleich zum Vorprojekt keine Anpassung des Grüngürtels vorgenommen. Allerdings ergibt sich aus den Akten - was von den Parteien bis anhin nicht geltend gemacht wurde - dass der kombinierte Fahr- und Gehweg im rechtskräftigen Gestaltungsplan Z._____ bereits vorgesehen ist bzw. eingeplant war (vgl. GP Z._____, Baubereiche + Erschliessung, Mst 1:500, vom 15.6.2007). Die im Gestaltungsplan vorgegebenen Baubereiche werden im Grenzbereich gegenüber der Luzernerstrasse eingehalten. Es besteht mithin kein Anlass, das Projekt diesbezüglich zu beanstanden. Es berücksichtigt die im Gestaltungsplan - insbesondere auch im Bereich gegenüber der Luzernerstrasse - vorgegebenen Baubereiche und die zuvor zitierte Feststellung der Denkmalpflege erfolgte bereits auf Basis des den Fahrrad- und Gehweg eingeplanten Gestaltungsplanes. Der zwischenzeitlich bewilligte kombinierte Fahrrad- und Gehweg stellt mithin keine neue Sach- und Rechtslage dar, welche eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes erlauben würde.

4.1 Beschwerdeführer bemängeln, dass das revidierte Projekt gemäss dem Plan "Entwicklung Fassade Luzernerstrasse" vom 2. Dezember 2019 in Bezug auf die im Rahmen des ersten Rechtsganges gerügte Fassadengestaltung abgesehen vom Einbau einer ortsbildfremden Dachlukarne nicht geändert worden sei. Die Fassaden seien weiterhin nicht bewilligungsfähig. Die leicht veränderte Fensteranordnung ändere weiterhin nichts daran, dass die Gebäude nicht - wie es die OBK 2008 verlangt habe - gegen die Strasse orientiert seien. Die Fenster seien weiterhin einfach Löcher in der Fassade, ohne eine Orientierung der Baute in Richtung der Strasse herzustellen. Sie würden wie Fremdkörper wirken.

4.2 Die Beschwerdegegnerin führt aus, gemäss dem Projektänderungsgesuch 2020 seien die Fassaden nun abwechslungsreicher gestaltet und würden mehr Fenster ausweisen als im Gestaltungsplan vorgesehen gewesen sei. Die Beschwerdegegnerin verweist zudem auf die positive Stellungnahme des Amtes für Kultur.

4.3 In VGE III 2018 190 - 192 wurde in Erw. 11.6 ausgeführt, dass im Erlassbeschluss des Bezirkes zum Gestaltungsplan Z._____ festgehalten worden sei, die Fassadengestaltung des Richtprojekts gegenüber der Luzernerstrasse sei zu bemängeln, weil diese aufgrund der praktisch fehlenden Fensteröffnungen abweisend wirkten und nicht einem ortsüblichen, gegen die Strasse orientierten Gebäude in der Kernzone entsprechen würden. Im Weiteren wurde ausgeführt:

Der Erlassbeschluss wurde deshalb (u.a.) mit folgenden Auflagen versehen:

17. Die Fassaden der Bauten in der Kernzone sind gemäss den Erwägungen (...) abwechslungsreicher zu gestalten und mit zusätzlichen Fenstern zu versehen. Dies ist im Baubewilligungserfahren aufzuzeigen.

18. Die Bauten sind gemäss den Erwägungen (...) farblich zu differenzieren. Dies ist bei der Baueingabe in einem Material- und Farbkonzept aufzuzeigen.

Diese Auflagen sind mit dem Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen. (...). Entgegen dieser Auflage wurde die Anzahl der Fenster im Vergleich mit dem Richtprojekt im Gestaltungsplan im vorliegend zu beurteilenden Bauprojekt gar noch relevant reduziert (während im Richtprojekt die in der Kernzone gelegenen Fassaden in Richtung Luzernerstrasse - Y. ___weg 3a, 3b, 3c - noch über 7 Fenster verfügen, sind im konkreten Bauprojekt nurmehr 3-4 Fenster pro Fassade vorgesehen). Das Bauprojekt widerspricht damit klarerweise den rechtskräftigen Vorgaben im Gestaltungsplanbeschluss.

In Erw. 11.7 wurde in der Folge die Frage geprüft, ob aufgrund lärmschutzrechtlicher Vorgaben von der Einhaltung der fraglichen Auflage im Gestaltungsplanbeschluss abgesehen werden könne, was verneint wurde.

Die Baubewilligung für das Haus Y. ___weg Nr. 1 war bereits im vorangehenden Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat aufgehoben worden. Im Verfahren III 2018 190 - 192 wurde auch in Bezug auf dieses Haus ergänzend festgehalten, dass die rechtskräftigen gestalterischen Vorgaben bei den Fassaden gegenüber der Luzernerstrasse nicht eingehalten würden.

4.4 Der Regierungsrat anerkennt im angefochtenen Beschluss in Bezug auf das Haus Nr. 1, dass sowohl an der Nord- als auch an der Westfassade zusätzlich Fenster geplant seien. Zudem seien an der Westfassade zwei zusätzliche Loggias geplant, was ebenfalls zur Auflockerung der Fassade beitrage. Die allesamt gleich grossen Fenster seien neu in einem klaren Muster angeordnet. Den symmetrisch ausgebildeten Fassaden auf der gegenüberliegenden Strassenseite werde damit ausreichend Rechnung getragen. Das vorgesehene Material- und Farbkonzept schaffe eine angemessene Verbindung zu den gegenüberliegenden Holzhäusern. Es wird zudem auf die in der Baubewilligung vorgesehene Auflage hingewiesen, wobei das Material- und Farbkonzept vor der Baufreigabe mit der Denkmalpflege abzusprechen sei.

Bezüglich der Einordnung der Häuser 3a, 3b und 3c hält der Regierungsrat fest, die Baubewilligungsbehörde bzw. die Ortsbildkommission habe keine ausreichende materielle Beurteilung der geänderten Fassadengestaltung vorgenommen. Die Baubewilligungsbehörde wurde deshalb im Rahmen des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens aufgefordert, eine entsprechende materielle/inhaltliche Beurteilung vorzunehmen. Dieser Aufforderung kam die Baubewilligungsbehörde mit Stellungnahme vom 1. März 2022 nach. Die Baukommission ver-

weist auf den (in den Akten liegenden) Plan, welcher anlässlich der Besprechung vom 29. Juni 2020 präsentiert worden ist und welcher ein Vergleich des Richtprojektes gemäss Gestaltungsplan und des Projektes aus der Baueingabe 2016 mit dem aktuellen Projekt ermögliche. Die Veränderung sei klar erkennbar. Die vorliegende Gestaltung sehe gegenüber dem Vorprojekt 2016 sowie dem Richtprojekt eine spannungsvollere, ansprechendere und vor allem abwechslungsreichere Anordnung der Fenstergestaltung vor, wodurch Artikel 17 des Gestaltungsplanerlasses Rechnung getragen werde.

Der Regierungsrat verweist im angefochtenen Entscheid auf diese Stellungnahme vom 1. März 2022 sowie auf die eingereichten Präsentationsunterlagen vom 2. Dezember 2019. Daraus ergebe sich nun eine ausreichende Begründung in Bezug auf die umstrittene Fassadengestaltung, welcher gefolgt werden könne. Mit der neuen und gleichmässigen Anordnung der Fensterflächen trage auch das geplante Farb- und Materialkonzept dazu bei, dass eine ausreichende Verbindung zu den bestehenden, hangseitigen Holzhäusern geschaffen werde. Es wird im Übrigen auf die Ausführungen des Amtes für Kultur als Fachbehörde verwiesen.

4.5 Aus den auf Anfrage des Rechts- und Beschwerdedienstes am 3. März 2022 nachgereichten Protokollen bzw. Beschlüssen der Baukommission des Bezirks Küssnacht ergibt sich, dass die Fassadengestaltung der entlang der Luzernerstrasse projektierten Gebäude anlässlich von drei Sitzungen (3.6.2019, 30.6.2020 und 14.7.2020) besprochen wurde, wobei an der ersten Sitzung auch die kantonale Denkmalpflegerin anwesend war. Im Protokoll der Sitzung vom 14. Juli 2020 wird zudem auf die Einschätzung der kommunalen Ortsbildkommission verwiesen. Demnach wurden die Gestaltung der Fassaden entlang der Luzernerstrasse und das Material- und Farbkonzept verfeinert und diese seien nun aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege in Ordnung. Die Ortsbildkommission erklärte sich mit der Gestaltung einverstanden.

Das Amt für Kultur (Denkmalpflege) hat im Rahmen des Gesamtentscheides des ARE vom 18. Juni 2021 den Antrag gestellt, die Baubewilligung könne mit Auflagen erteilt werden. Als Auflage wurde die Verpflichtung zur Besprechung, Bemusterung und Bereinigung des Material- und Farbkonzepts der Bauten mit der Denkmalpflege vor der Baufreigabe in die Baubewilligung aufgenommen. Des Weiteren hat sich das Amt für Kultur zur Einordnung der Gebäude Y.____weg 1 (welches sich im ISOS-A Gebiet befindet) und der Häuser 3a, 3b und 3c entlang der Luzernerstrasse geäußert. Bezüglich des Gebäudes Y.____weg 1 hielt es fest, das überarbeitete Projekt entspreche den erhöhten Anforderungen. Die überarbeitete Gestaltung der Nordfassade mit zusätzlichen Fensteröffnungen,

einem neuen Dachaufbau, dem Hauptzugang und einer differenziert gestalteten Oberflächenstruktur werde grundsätzlich positiv gewertet. Die Westfassade sei sehr prägend für das Ortsbild und bilde den Auftakt zum nordöstlichen Ortsteil von Merlischachen. Aus denkmalpflegerischer Sicht sei auf Glasbrüstungen zu verzichten. Bezüglich der drei Häuser Z. _____ 3a, b und c entlang der Luzernerstrasse hielt das Amt für Kultur fest, diese würden die beiden gegenüberliegenden Schutzobjekte sowie die Bauernhausinventarobjekte nicht wesentlich beeinträchtigen und seien daher aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

4.6 Aus den Planunterlagen geht hervor, dass das Haus Y. ___weg 1 an der massgeblichen Nord- und Westfassade im Vergleich mit dem Vorprojekt durch zusätzliche Fenster (elf anstatt sieben bei der Nordfassade und sieben anstatt zwei bei der Westfassade), eine Dachlukarne bei der Nordfassade und zwei Loggias bei der Westfassade stärker und zugleich gleichmässiger gegliedert ist und damit nicht mehr geschlossen, sondern offen wirkt und sich besser in die bestehende Struktur eingliedert. Es liegt diesbezüglich eine relevante Verbesserung im Vergleich mit dem Vorprojekt vor. Der Einschätzung des Regierungsrates in Bezug auf die Einordnung des Gebäudes Y. ___weg 1 kann mithin gefolgt werden.

Bei den Häusern Y. ___weg 3a, 3b und 3c handelt es sich um drei identische Doppelhäuser mit Satteldächern, wobei die beiden Doppelhaushälften versetzt aneinandergelagert sind. Während die Nordfassaden des Vorprojektes über sieben Fensteröffnungen verfügten, sind im geänderten Projekt neu neun Fenster vorgesehen, wobei diese im Vergleich mit dem Vorprojekt gleichmässiger angeordnet sind. Die zusätzlich vorgesehenen Fenster lassen die Fassaden offener erscheinen und im Vergleich mit dem Vorprojekt ist eine gleichmässiger Gestaltung erkennbar. Insbesondere stellt die geplante Fassadengestaltung im Vergleich mit dem Richtprojekt keine Verschlechterung mehr dar, sondern entspricht grundsätzlich den Vorgaben im rechtskräftigen Gestaltungsplan. Insgesamt kann auch in Bezug auf die Fassadengestaltung dieser drei Häuser der Einschätzung des Regierungsrates gefolgt werden, auch wenn die vorgenommenen Änderungen weniger gewichtig sind als beim Haus Y. ___weg 1.

5.1 Die Beschwerdeführer rügen im Weiteren, das Bauprojekt widerspreche in verschiedenen Punkten den Vorgaben im Gestaltungsplan. Insbesondere erachten sie auch weiterhin die Gestaltung der Attikageschosse als gestaltungsplanwidrig. Die Erhöhung der Attika-Grundfläche von 60% auf 80% sei gemäss Beschluss zum Erlass des Gestaltungsplanes vom ___ unter der Auflage genehmigt worden, dass eine Fassadenrückversetzung an den Querfassaden (Südwest bzw. Südost) erfolgen solle. Eine Fassadenrückversetzung finde sich allerdings

nur nordseitig. Neu sei zwar eine kleine Aussparung vorgesehen, welche allerdings nicht als Fassadenrückversatz qualifiziert werden könne. Die Attikageschosse der Häuser 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b seien weiterhin gestaltungsplanwidrig. Die Beschwerdeführer erachten die fehlende Rückversetzung der Attikageschosse auch unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes als nicht bewilligungsfähig.

5.2 Gemäss Art. 4 der Sonderbauvorschriften (SBV) des Gestaltungsplanes Z._____ sind im Baubereich C (mit den Gebäuden 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b) zwei Vollgeschosse vorgesehen. Zudem kann ein Attikageschoss mit maximal 80% des darunterliegenden Vollgeschosses erstellt werden.

Die Baubewilligung für die Gebäude im Baubereich C wurde im VGE III 2018 190 - 192 wie bereits erwähnt u.a. wegen der Gestaltung der Attikageschosse im Baubereich C aufgehoben. Dazu wurde in Erw. 10.4.4 ausgeführt:

Die Attikageschosse der Gebäude Y.____weg 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b haben allesamt (gemäss dem in den Baugesuchsunterlagen vorhandenen Nachweis Attika vom 22.9.2016) eine Grundfläche von exakt 80% des darunterliegenden Vollgeschosses. Allerdings ist bei sämtlichen erwähnten Attikageschossen die gesamte Terrasse überdacht (abgesehen vom Gebäude 9a, wo der südwärts gelegene Balkon nur teilweise überdacht ist), wobei die Überdachung bündig an die Fassade der darunterliegenden Stockwerke schliesst und die Terrassen gegen unten als auch gegen oben mit zur Fassade der unteren Stockwerke bündigem Mauerwerk eingefasst sind. Es ist nicht zu verkennen, dass die geplanten Attikageschosse aufgrund der Überdeckung der Terrassen mit breitem Dachabschluss (Dachrand von 1m Höhe), der bis an die Fassadenflucht der unteren Stockwerke reicht, sowie mit einer den unteren Geschossen identischen Brüstung (mit einem Mauerwerk von rund 1m Höhe), nicht als solche erkennbar sind. Vielmehr wirkt das oberste Geschoss mit der vorgesehenen Überdachung der Terrasse bei allen Gebäuden (abgesehen vom Gebäude 9a) wie ein Vollgeschoss. Es hebt sich nicht von den darunterliegenden Stockwerken ab. Die Attikageschosse entsprechen nicht dem, was landesüblich unter einem Attikageschoss verstanden wird, nämlich ein auf Flachdächern aufgesetztes verkleinertes Geschoss (VGE 1036/03 vom 5.12.2003 E. 3d; vgl. auch Definition des Attikageschosses in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB; vom 22.9.2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 10.7.2012], Anhang 1 Ziff. 6.4: Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein; ebenso SIA-Norm 423). Charakteristisch für das Attikageschoss ist eine deutliche bauliche Unterordnung im Vergleich zu den Vollgeschossen (vgl. Themenblatt Nr. 11, Institut für Raumentwicklung IRAP, Hochschule Rapperswil, Ziff. 2.3). Im Entscheid VGE III 2010 115 vom 18. November 2010 (betr. Bezirk Küssnacht) wurde offengelassen, ob eine gedeckte Terrasse bei der Berechnung der Grundfläche im Sinne von Art. 37 Abs. 5 BauR zu berücksichtigen ist oder nicht, da selbst unter Mitberechnung

der gedeckten Terrasse die zulässige Grundfläche des Attikageschosses nicht überschritten wurde.

(...).

Die geplanten Attikageschosse stehen im Widerspruch zu den Vorgaben im Erlassbeschluss des Bezirksrates vom _____. Dort wird in Erwägung lit. C.2 u.a. ausgeführt, die Ortsbildkommission habe einer Vergrößerung des Attikageschosses von 60% auf maximal 80% der Grundfläche zugestimmt. Sie habe jedoch verlangt, dass der Fassadenrückversatz an den Querfassaden (Südwest bzw. Südost) erfolgen solle. Einer noch weitergehenden Vergrößerung des Attikageschosses auf 100% könne hingegen nicht entsprochen werden. Im Dispositiv des Erlassbeschlusses wird die Erhöhung der Attika-Grundfläche von 60% auf 80% bewilligt, wobei auf die Erwägungen in lit. C verwiesen wird. Auf S. 17 des Erlassbeschlusses weist der Bezirksrat nochmals darauf hin, dass die Ortsbildkommission verlange, den Fassadenrückversatz (beim Attikageschoss) an den Querfassaden vorzunehmen. Damit bleibe der Charakter einer leicht verdichteten, zweigeschossigen Wohnzone erhalten.

Aus diesen Ausführungen im Erlassbeschluss ergibt sich eindeutig, dass bei den Attikageschossen an den Querfassaden eine Rückversetzung gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zu planen ist und dass es andererseits darum geht, die Attikageschosse so auszugestalten, dass der Charakter einer zweigeschossigen Wohnzone gewahrt bleibt, was bei der vorgesehenen Ummauerung und Überdachung der Terrassen der Attikageschosse bis zur Fassadenflucht der unteren Geschosse und mit einer Dachrandhöhe von 1 m nicht der Fall ist. Die geplanten vorerwähnten Attikageschosse heben sich (abgesehen bei Gebäude 9a) nicht von den darunterliegenden Geschossen ab; eine Rückversetzung der Querfassaden ist nicht erkennbar. Die geplanten Attikageschossen unterscheiden sich allenfalls in Bezug auf die Ausnutzung von einem Vollgeschoss, aber nicht in Bezug auf die Volumetrie; der Charakter zweigeschossiger Wohnbauten entfällt gänzlich. Die Bewilligung der Attikageschosse in den Gebäuden 3d, 5a, 5b, 5c, 9a (dieses in Bezug auf die Situierung der Rückversetzung) und 9b widerspricht den Vorgaben im Erlassbeschluss vom _____.

5.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss festgehalten, dass die geforderte bauliche Unterordnung der Attikageschosse bei den Häusern 3d, 5a, 5b, 5c, 9a und 9b gegenüber den darunterliegenden Stockwerken im neuen Projekt nun klar erkennbar sei. Indem die Beschwerdegegnerin die erforderlichen Rückversetzungen vorgenommen habe und die Überdachungen der Attikageschosse nicht mehr bis zur Fassadenflucht der unteren Geschosse reichten bzw. auch nicht mehr mit der Fassade direkt verbunden seien, bleibe der Charakter einer zweigeschossigen Wohnzone gewahrt. Die überarbeiteten Attikageschosse würden die gestalterischen Vorgaben des Gestaltungsplanes Z. _____ erfüllen.

5.4 Den Ausführungen des Regierungsrates kann gefolgt werden. Bei allen gerügten Gebäuden ist nun die gesamte Südfassade (bzw. Südostfassade) des Attikageschosses um 3.20 m zurückversetzt. Die Brüstungen sind transparent

bzw. nicht mehr durchgehend als hochgezogene Fassaden des darunterliegenden Stockwerkes gestaltet. Die Terrassen der Attikageschosse sind nur noch teilweise überdacht und auf der Seite der offenen bzw. zurückversetzten Fassade besteht keine direkte Verbindung der Terrassenüberdachung mit dem darunterliegenden Geschoss mehr. Bei allen Gebäuden ist zudem mindestens eine weitere Fassade (teilweise zwei Fassaden) des Attikageschosses um 1.20 m vom darunterliegenden Geschoss zurückversetzt. Insgesamt sind bei allen Gebäuden die Attikageschosse nun erkennbar zurückversetzt. Das Projekt ist diesbezüglich nicht zu beanstanden.

6. Soweit die Beschwerdeführer die Erhöhung der Ausnutzungsziffer beanstanden, ist darauf hinzuweisen, dass die vier Häuser Y.____weg 1 bis 3c in der Kernzone I liegen, für welche keine Ausnutzungsziffer vorgegeben ist (Art. 64 BauR). Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer für die übrigen Bereiche ist in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Z._____ rechtskräftig festgelegt worden (Art. 4 Abs. 9 SBV).

7. Die Beschwerdeführer machen des Weiteren geltend, eine Erhöhung der Gebäudehöhe im Vergleich zur Regelbauweise sei gestützt auf die Begründung gewährt worden, die Bauten würden ansonsten "im Hang versinken" und es würden sonst unpassende und wenig einladende Fassaden entstehen. Mit dem vorliegenden Projekt zeige sich aber, dass die Gebäude entlang der Kantonsstrasse "zugeschüttet" würden und dafür talseitig bis 2 m über dem gewachsenen Terrain zu liegen kämen. Entsprechend sei die Erhöhung der Gebäudehöhe nicht zu gewähren.

Die Beschwerdeführer zielen mit dieser Argumentation auf den Gestaltungsplan, welcher rechtskräftig ist. Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden in Art. 4 SBV für zwei Baubereiche abweichend von der Regelbauweise definiert, was vorliegend nach dem Gesagten allerdings nicht akzessorisch überprüft werden kann.

8.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass die Baugesuchsteller den Nachweis der Spiel- und Erholungsflächen weiterhin nicht zu erbringen vermöchten. Der Nachweis der erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen sei Grundlage für die gewährten Sonderbauvorschriften. Nachdem die Gestaltungsplankonformität der Spiel- und Erholungsflächen nicht nachgewiesen sei, könne die Baubewilligung nicht erteilt werden oder der entsprechende Nachweis sei eventualiter im Beschwerdeverfahren einzufordern.

8.2 Gemäss Art. 6 Abs. 2 SBV sind mindestens 1'500 m² halbprivate, zusammenhängende Erholungs- und Spielflächen einzuplanen. Der Regierungsrat hat im Beschwerdeentscheid vom 16. Oktober 2018 korrekt dargelegt, dass gemäss Plan Nr. 05.01.02 vom 2.9.2016 1'546 m² Spielplätze und Spielstrassen geplant seien. Es sei jedoch festzuhalten, dass die Fusswege zur internen Erschliessung nicht als Freifläche angerechnet werden könnten, weshalb das Bauprojekt zu wenig Spiel- und Erholungsflächen ausweise. Dieser Mangel könne jedoch relativ einfach behoben werden, da auf dem Baugrundstück gemäss dem erwähnten Plan genügend Grünflächen zwischen den geplanten Häusern vorhanden seien. Diese Flächen müssten im erforderlichen Umfang als Spiel- und Erholungsfläche ausgeschieden werden. Die damals zu beurteilende Baubewilligung wurde vom Regierungsrat deshalb mit der Auflage ergänzt, dass die vorgegebenen 1'500 m² an zusammenhängenden Erholungs- und Spielflächen vor Baufreigabe noch ausgewiesen werden müssten.

Das Verwaltungsgericht hat dazu in VGE III 2018 190 - 192 (Erw. 10.8.2) festgehalten, ein wesentlicher Vorzug des Gestaltungsplans könne in der Schaffung besonders grosszügiger und zweckmässiger Frei- und Spielflächen bestehen (§ 24 Abs. 3 PBG). Es sei nicht zu verkennen, dass die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Spiel- und Erholungsflächen - in Relation mit den durch den Gestaltungsplan gewährten Ausnahmen von der Regelbauweise - kaum als besonders grosszügig und zusammenhängend qualifiziert werden könnten. Es würden zwei kleine und nicht zusammenhängende Spiel- und Gemeinschaftsplätze ausgewiesen und zudem werde ein Teil der internen Verbindungswege als Spielfläche deklariert, was vom Regierungsrat zu Recht beanstandet worden sei. Allerdings sei der fragliche Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen. Es sei dem Regierungsrat unter diesen Umständen verwehrt gewesen, die Aufhebung bzw. die Abänderung der Grundordnung zu verlangen. Es sei deshalb auch nicht zu beanstanden, dass mit dem angefochtenen Beschluss die Auflage verbunden werde, im Plan ausgewiesene private Freiflächen den Spiel- und Erholungsflächen zuzurechnen, damit die gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Fläche erreicht werden könne, was vor Baufreigabe nachzuweisen sei. Der Regierungsrat gehe im angefochtenen Beschluss zu Recht davon aus, dass genügend private Freiflächen vorhanden seien, welche die erforderliche Änderung in Spiel- und Erholungsflächen erlaubten.

8.3 Der vorliegend zu beurteilende Umgebungsplan unterscheidet sich in Bezug auf die darin festgelegten Spiel- und Erholungsflächen insofern von dem im Verfahren III 2018 190 - 192 zu beurteilenden Plan vom 29. November 2016, als

dass die interne Erschliessung der Gebäude 5a und 5b verbreitert wurde und nun als "Spielstrasse" bezeichnet wird.

In der Baubewilligung vom 30. Juni 2021 führt der Bezirksrat aus, dass die planlich ausgewiesenen Perimeterbereiche der betreffenden Spiel- und Erholungsflächen mit den Ausführungen im Beschwerdeentscheid des Regierungsrates vom 16. Oktober 2018 nicht vereinbar seien. Es wird darauf hingewiesen, dass die internen Erschliessungswege nicht als Freiflächen angerechnet werden könnten, weshalb die internen Erschliessungen bzw. Spielstrassen nicht Bestandteil der gemäss Gestaltungsplan erforderlichen 1'500 m² Erholungs- und Spielflächen sein könnten. Die Baugesuchstellerin sei deshalb (unverändert) verpflichtet, die gestaltungsplanerisch vorgegebenen 1'500 m² zusammenhängende Erholungs- und Spielfläche (ohne die internen Erschliessungen bzw. Spielstrassen) vor Baufreigabe noch auszuweisen und dafür vor Baufreigabe dem Bauamt die geänderten Pläne einzureichen. Diese Verpflichtung sei rechtskräftig und deshalb nicht nochmals zu verfügen. In Dispositiv Ziff. 6 der Baubewilligung wird festgehalten, dass sämtliche in der Baubewilligung vom 7. Juni 2017 verfügten Auflagen und Bestimmungen nach wie vor ihre Gültigkeit hätten und zwingend zu übernehmen seien, soweit sie nicht durch Anordnungen in diesem Beschluss ersetzt oder aufgehoben würden, dabei insbesondere auch die mit regierungsrätlichem Beschluss vom 16. Oktober 2018 zusätzlich verfügte Nebenbestimmung, wonach die vorgegebenen 1'500 m² zusammenhängende Erholungs- und Spielflächen (ohne die internen Erschliessungen bzw. Spielstrassen) vor Baufreigabe noch ausgewiesen werden müssten.

8.4 Der Regierungsrat hält im angefochtenen Beschluss (Erw. 10) bezüglich dem Ausweis der Spiel- und Erholungsflächen fest, der Bezirksrat habe in der Baubewilligung zu Recht konstatiert, dass der Nachweis der im Gestaltungsplan Z. _____ verlangten Fläche von 1'500 m² erneut fehle. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb dieser bereits beim Vorgängerprojekt festgestellte Mangel trotz des im RRB Nr. 736 vom 16. Oktober 2018 enthaltenen Hinweises zur Projektüberarbeitung nicht bereinigt worden sei. Da dieser Mangel jedoch relativ einfach zu beheben sei, sei es nicht zu beanstanden, dass der Bezirksrat im angefochtenen Beschluss auflageweise verlangt habe, dass die Beschwerdegegnerin vor der Baufreigabe einen geänderten Plan mit den vorgegebenen 1'500 m² Erholungs- und Spielfläche (ohne die internen Erschliessungen bzw. Spielstrassen) einreichen müsse.

8.5 Es ist nicht zu verkennen, dass im Umgebungsgestaltungsplan vom 3. Juni 2020 unter Ausschluss der internen Erschliessungen, welche als "Spielstrassen" bezeichnet werden, die erforderlichen 1'500 m² Spiel- und Erholungsflächen nicht

erreicht werden. Wie der Regierungsrat korrekt festhält, sind grundsätzlich genügend Freiflächen vorhanden, welche als Spiel- bzw. Erholungsflächen ausgewiesen werden können, auch wenn nicht zu verkennen ist, dass Flächen in unmittelbarer Umgebung der Wohnbauten in Anspruch zu nehmen sein werden. Nachdem sich das vorliegende Bauprojekt in Bezug auf die Umgebung bzw. den Nachweis der erforderlichen 1'500 m² Spiel- und Erholungsflächen nicht relevant vom Sachverhalt unterscheidet, welcher im Verfahren III 2018 190 - 192 zu beurteilen war, kann auf die damaligen Ausführungen verwiesen werden. Demgemäss ist der angefochtene Regierungsratsbeschluss bzw. die Baubewilligung auch in diesem Punkt zu bestätigen.

9. Eine weitere Rüge betrifft die geplante Mauer nördlich der Häuser Y.____weg 1 und 3a, welche in Strassennähe zu liegen komme und eine Gefährdung von Personen und Sachen im Sinne von § 54 Abs. 1 PBG darstelle. Die geplanten Bepflanzungen entlang der Luzernerstrasse würden zudem der Strassengesetzgebung widersprechen.

Dieser Einwand wurde bereits im Rahmen des 1. Rechtsganges vor Verwaltungsgericht vorgetragen. Das Projekt hat diesbezüglich keine Änderung erfahren. Es kann deshalb auf die Erwägung 10.12 im Entscheid vom 29. August 2019 verwiesen werden mit der Ergänzung, dass die im damaligen Entscheid erwähnte Auflage (betr. Absprache der Bepflanzung mit dem Tiefbauamt) im Gesamtentscheid des ARE vom 5. Mai 2017 auch im Gesamtentscheid vom 18. Juni 2021 enthalten ist. Bezüglich der genauen Lage bzw. die Details zur Hochwasserschutzmauer besteht die Auflage der Absprache vor deren Erstellung mit dem Tiefbauamt. Damit wird der erforderlichen Koordination mit der Erstellung des geplanten kombinierten Rad- und Gehwegs entlang der Luzernerstrasse Rechnung getragen.

10.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, aufgrund des zwischenzeitlich bewilligten Bauprojektes des Tiefbauamtes des Kantons Schwyz zur Erweiterung des Strassenraumes bzw. der Trottoir- und Radwege könne der Strassenabstand nicht mehr eingehalten werden. Geplante Abgrabungen für die Zugänge, Einfriedungen und Mauern würden innerhalb des Strassenabstandes liegen und seien nicht zulässig. Zudem hätten längst Baulinien für die Strassenerweiterung festgelegt werden müssen, welche gestützt auf § 68 Abs. 2 PBG den Strassenabstandsvorschriften vorgehen würden.

10.2 Wie bereits in Erw. 3.7.3 ausgeführt, ist der kombinierte Fahr- und Gehweg bereits im rechtskräftigen Gestaltungsplan Z._____ vorgesehen. Das Projekt wurde in den Bauplänen vom 29. November 2016 berücksichtigt und ist auch in

den vorliegend zu beurteilenden Plänen vom 3. Juni 2020 (vgl. Umgebungsplan) übereinstimmend mit dem Umgebungsplan vom 29. November 2016 eingezeichnet. Das Strassenprojekt (kombinierter Rad- und Gehweg) wurde vom Regierungsrat am 18. August 2020 genehmigt. Das Tiefbauamt hat gemäss Gesamtscheid des ARE vom 18. Juni 2021 mithin in Kenntnis der Strassenprojektgenehmigung dem Bauprojekt unter Auflagen zugestimmt. Gemäss den vom Regierungsrat im Beschwerdeentscheid dargelegten Abklärungen des Rechts- und Beschwerdedienstes entspricht das bewilligte Strassenprojekt dem im aktuellen Umgebungsplan berücksichtigten und eingezeichneten Rad- und Gehweg. Es kann grundsätzlich auf die Ausführungen in Erw. 8.6 von VGE III 2018 190 - 192 verwiesen werden. Der gestützt auf die Strassengesetzgebung gegenüber Hauptstrassen einzuhaltende Strassenabstand von 6 m zu dem für den motorisierten Verkehr vorgesehenen Fahrbahnrand ist eingehalten (§ 41 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. b StraG). Das Strassengesetz unterscheidet zwischen Strassenraum, zu welchem die Fahrbahnen samt Rad- und Gehwegen gehören (§ 3 StraG) und dem Fahrbahnrand im Sinne von § 41 Abs. 2 StraG, welcher für die Bemessung des Strassenabstandes gegenüber Bauten und Anlagen massgeblich ist. Bauten und Anlagen haben den vorgesehenen Strassenabstand gegenüber dem Fahrbahnrand, d.h. ohne Berücksichtigung von Rad- und Gehwegen einzuhalten (vgl. VGE III 2021 176 vom 5.5.2022 Erw. 4.4.4; VGE 933/04 vom 28.4.2005 Erw. 3.2). Dieser Vorgabe kommt das Bauprojekt nach.

11.1 Die Beschwerdeführer machen ohne weitergehende Substantiierung geltend, die Lärmschutzvorschriften würden nicht eingehalten. Diesbezüglich bestreiten sie nicht nur die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sondern machen auch geltend, durch die Überbauung würde eine relevante Lärmbelastung bei ihren Wohnungen und Häusern infolge lärmreflektierender Wirkung verursacht. Diesbezüglich sei der Lärmschutznachweis unvollständig.

11.2 Der Regierungsrat weist im angefochtenen Beschluss korrekt darauf hin, dass im vorliegenden Baubewilligungsverfahren der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte erbracht werden muss, da dieser Nachweis im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens - wo dieser Nachweis von Gesetzes wegen zu erbringen wäre - noch nicht erbracht worden ist. Das Baugrundstück liegt an der Luzernerstrasse, wobei die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III zur Anwendung gelangen (vgl. angefochtener RRB Erw. 7.1). Gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) gelten bei Strassenverkehrslärm in der Empfindlichkeitsstufe III die Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (Anhang 3 LSV).

11.3 Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften war bereits im Verfahren III 2018 190 - 192 umstritten. Dabei wurde konstatiert, dass es der Lärmschutz nicht erlaube, von der Vorgabe einer abwechslungsreicheren Gestaltung der Fassaden gegenüber der Luzernerstrasse abzuweichen. Wie vorstehend dargelegt, wurde die Fassadengestaltung der entlang der Luzernerstrasse liegenden Gebäude mit dem vorliegend zu beurteilenden Projekt angepasst. Gleichzeitig wurde die Anlage der Räume im Inneren dieser Gebäude verändert. Es wurde deshalb ein neuer Lärmschutznachweis der AC. _____ AG vom 20. August 2020 mit dem Baugesuch eingereicht. Im Lärmschutznachweis wird zusammenfassend festgehalten, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte betreffend Aussenlärm gemäss LSV bei allen massgebenden Empfangspunkten von lärmempfindlichen Räumen in Bezug auf den Strassenverkehrslärm (sowie Industrie- und Gewerbelärm) eingehalten würden. Im Lärmschutznachweis vom 20. August 2020 wird nicht mehr auf dieselben Verkehrszahlen abgestellt wie in dem mit Baugesuch vom 4. Oktober 2016 eingereichten Lärmschutznachweis vom 1. September 2016. Damals wurde von den Verkehrszahlen 2011 ausgegangen unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 1,5% pro Jahr bis 2016 (vgl. VGE III 2018 190 -192 Erw. 7.4). Im aktuellen Lärmschutznachweis wird auf die Angaben des Tiefbauamtes bzw. das vom Tiefbauamt in Auftrag gegebene "Gutachten abweichende Höchstgeschwindigkeit Hauptstrasse Nr. 2, Abschnitt Dorf, Merlischachen" von 2017 abgestellt und es wird eine allgemeine Verkehrszunahme von 2017 bis 2020 von 0,8% berücksichtigt, dies ebenfalls gestützt auf die Zahlen des Tiefbauamtes. Die Beschwerdeführer verlangen zwar eine neue Verkehrszählung, setzen sich allerdings nicht mit dem Lärmnachweis bzw. den diesem zugrundeliegenden und insbesondere auch in Berücksichtigung der an der Zählstelle Nr. 001 (Küssnacht Kreisel Baer, Luzernerstrasse) in bzw. aus Richtung Merlischachen ermittelten (vgl. Datenblatt Verkehrszahlen 2017 des Tiefbauamtes vom 26.4.2018, Zählstelle 001 Küssnacht Kreisel Baer, einsehbar unter: https://www.sz.ch/public/upload/assets/35826/001_K%C3%BCssnacht_Kreisel_Baer_2017.pdf?fp=1531226458089, besucht am 26.1.2023) und nachvollziehbaren Zahlen auseinander.

Das Amt für Umweltschutz hat zum Lärmschutz verschiedene Auflagen formuliert, welche im Gesamtentscheid des ARE vom 18. Juni 2021 übernommen wurden. Insbesondere bezüglich der Aussenbauteile der vom Lärm übermässig betroffenen Räume wurden Auflagen gemacht (schall- und fugendichte Brüstungen, schallabsorbierende Auskleidung der Deckenuntersichten, keine Öffnungsmechanismen bei den transparenten Fassadenbauteilen). Mit den unter Auflagen erwähnten Massnahmen würden die Planungswerte für den Strassenverkehrs-

lärm gemäss Lärmschutznachweis eingehalten. Dem Lärmschutznachweis könne zugestimmt werden.

Wie bereits für den Regierungsrat besteht auch für das Verwaltungsgericht kein Anlass, an der Richtigkeit der Beurteilung der Fachbehörde zu zweifeln. Soweit die Beschwerdeführer wiederholt eine Lärmbelastung durch eine lärmreflektierende Wirkung der Neubauten geltend machen, kann auf die Ausführungen in VGE III 2018 190 -192 Erw. 7.7 verwiesen werden.

12.1 Die Beschwerdeführer rügen des Weiteren eine Verletzung der Regelbauweise. Vorab machen sie diesbezüglich geltend, die Vorgabe von Art. 55 Abs. 2 BauR, wonach in der Zone K1 die Grundlinie von Giebdreiecken maximal 15 m betragen dürfe, werde bei den Gebäuden 3a, 3b und 3c verletzt.

Diesbezüglich unterscheidet sich das vorliegend zu beurteilende Projekt nicht von dem im Verfahren III 2018 190 - 192 zu beurteilenden Projekt. Es kann deshalb auf die Ausführungen in dieser Entscheid verwiesen werden (Erw. 10.11.1 - 10.11.3).

12.2 Im Weiteren rügen die Beschwerdeführer die Nichteinhaltung der Gebäude- und Firsthöhen bei den Gebäuden entlang der Luzernerstrasse (Y. ___weg 1, 3a, 3b, 3c und 3d) in verschiedener Hinsicht. Auch in dieser Hinsicht unterscheidet sich das vorliegend zu beurteilende Projekt nicht vom Vorgängerprojekt. Da es sich um teilweise neue Einwendungen handelt, ist dazu Folgendes festzuhalten:

Vorab ist auf die einzuhaltenden Vorgaben einzugehen. Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG). Nicht berücksichtigt werden u.a. die Höhe des Giebdreiecks bei Giebfassaden (§ 60 Abs. 3 lit. a PBG, analog Art. 39 Abs. 2 lit. a BauR) sowie Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen (§ 60 Abs. 3 lit. b PBG, analog Art. 39 Abs. 2 lit. b BauR). Die im PBG geregelten Messweisen sind für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich (§ 31 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz, PBV; SRSZ 400.111). Sieht das Baureglement der Gemeinde weitere Nutzungsmasse wie Firsthöhen usw. vor, sind für deren Messweise kantonale bereits bestimmte Vorgaben (Messpunkte usw.) zu verwenden. Gemäss Art. 48 Abs. 1 BauR gilt als Firsthöhe das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt des Daches bzw. des Attikageschosses. Die Firsthöhe wird für jede Fassade einzeln bestimmt.

Die Sonderbauvorschriften sehen in Art. 4 für die Baubereiche A und B vom Baureglement abweichende maximale Gebäude- und Firsthöhen vor. Im Baubereich A liegt die maximale Gebäudehöhe bei 9 m und die maximale Firsthöhe bei 15 m. Im Baubereich B liegt die maximale Gebäudehöhe bei 10.5 m und die maximale Firsthöhe bei 16.5 m. Für die Baubereiche C und D sehen die Sonderbauvorschriften keine Vorgaben für die Gebäude- und Firsthöhen vor. Das Gebäude Y.____weg 1 liegt im Baubereich A, die Gebäude Y.____weg 3a, 3b und 3c liegen im Baubereich B, das Gebäude Y.____weg 3d liegt im Baubereich C. Im Baubereich B sind drei Vollgeschosse zulässig, im Baubereich C deren zwei (Art. 4 SBV). Für das Gebäude Y.____weg 3d werden im Baureglement keine maximalen Gebäude- und Firsthöhen definiert, vielmehr wird die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen statuiert (Art. 74 BauR).

Als Vollgeschoss gilt gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR ein Geschoss, wenn es sich nicht um ein Untergeschoss oder um ein Dach- oder Attikageschoss handelt. Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als einem Drittel seines Volumens unterhalb des gewachsenen Terrains liegt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen (Art. 37 Abs. 3 BauR). In der Regel ist ein sichtbares Untergeschoss zulässig. Ein Untergeschoss gilt dann als sichtbar, wenn es das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1 m überragt (Art. 37 Abs. 7 BauR).

12.3 Soweit die Beschwerdeführer vorab eine willkürliche Festlegung der EG-Koten rügen, ist darauf hinzuweisen, dass die im rechtskräftig bewilligten Gestaltungsplan Z._____ verzeichneten EG-Koten (OK-EG) im Bauprojekt übernommen wurden (vgl. GP Z._____ Baubereiche und Erschliessung vom 15.6.2007).

12.4 In Bezug auf das Gebäude Nr. 1 rügen die Beschwerdeführer, es liege vollständig über dem gewachsenen Terrain.

Das im Baubereich A liegende Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe wird nirgends überschritten, was auch nicht geltend gemacht wird. Die zulässigen Baumasse sind eingehalten.

12.5 Bezüglich des Gebäudes Y.____weg 3a rügen die Beschwerdeführer, die Erdgeschosskote liege um 1.60 m über dem gewachsenen Terrain. Die Vermessung des gewachsenen Terrains sei nicht korrekt.

Das im Baubereich B liegende Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss. Es hält die in Art. 4 SBV vorgesehene

maximale Gebäude- und Firsthöhe ein. Entsprechend ist der Hinweis der Beschwerdeführer auf die über dem gewachsenen Terrain liegende EG-Kote ohne Belang. Es kann diesbezüglich auf die korrekten Ausführungen im angefochtenen Regierungsratsbeschluss verwiesen werden (Erw. 6.6).

12.6 Bezüglich der Häuser 3b und 3c wird geltend gemacht, die Erdgeschosse lägen zu mehr als 70% über dem gewachsenen Terrain. Die zu hoch gelegten EG-Koten führten zu einer Sockelbildung und die Möglichkeit einer UG-Nutzung werde nicht ausgeschöpft, wodurch die Gebäude zu hoch platziert würden.

Auch die - ebenfalls im Baubereich B liegenden - Gebäude 3b und 3c verfügen über drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, was zulässig ist. Die Untergeschosse (mit Keller- und Technikräumlichkeiten) liegen zu mehr als 1/3 unterhalb des gewachsenen Terrains. Dass das Untergeschoss teilweise über das gewachsene Terrain hinausragt und damit sichtbar ist, ist gemäss Art. 37 Abs. 3 BauR zulässig. Sowohl die maximale Gebäude- als auch die maximale Firsthöhe wird eingehalten. Eine Baureglementswidrigkeit ist nicht erkennbar.

12.7 In Bezug auf das Gebäude 3d wird eingewendet, das Erdgeschoss liege zu mehr als 50% über dem gewachsenen und vollständig über dem neuen Terrain. Es erscheine an der Südfassade als 4-geschossige Baute, weshalb es um ein Geschoss zu reduzieren sei.

Das Gebäude 3d verfügt über zwei Vollgeschosse, ein Attikageschoss und ein Untergeschoss, was gestützt auf Art. 4 SBV und Art. 37 Abs. 2, 3 und 4 BauR zulässig ist. Untergeschosse dürfen bis zu 66% ihres Volumens über dem gewachsenen Terrain liegen. Damit ist grundsätzlich auch möglich, dass Untergeschosse bei abfallendem Gelände an einer Fassade wie Vollgeschosse wirken. Auch in Bezug des Gebäudes 3d ist eine Verletzung der vorgegebenen Baumasse nicht ersichtlich.

12.8 Bemängelt werden im Weiteren die Dachgauben, ohne allerdings zu spezifizieren, bei welchen Gebäuden. Sie würden die Gebäude entlang der Seitenwände um 2.80 m erhöhen und dürften nicht in direkter Verbindung mit der Fassade stehen.

Dachgauben sind bei den Gebäuden Y. ___weg 1, 3a, 3b und 3c geplant. Keine der geplanten Dachgauben nimmt mehr als einen Drittel der Fassadenlänge ein, weshalb sie bei der Gebäudehöhe nicht anzurechnen sind (§ 60 Abs. 3 lit. b PBG, Art. 39 Abs. 2 lit. b BauR). Dass die Dachgauben mit den darunterliegenden Vollgeschossen verbunden sind, ist nicht zu beanstanden. Es kann diesbezüglich auf die korrekten Ausführungen im angefochtenen Regierungsratsbe-

schluss verwiesen werden (Erw. 6.5 m.H. auf Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., S. 1203 f.).

13. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend gehen die Kosten des Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zu Lasten der Beschwerdeführer (§ 72 Abs. 2 VRP).

Die Beschwerdeführer haben der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 74 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie haben am 4. Juli 2022 einen Kostenvorschuss dieser Höhe geleistet, wodurch die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben der beanwalteten Beschwerdegegnerin unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (3/R)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - die Beigeladenen (per T. _____, Siegwartstrasse 17, 6403 Küssnacht, R).

Schwyz, 22. Februar 2023

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***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: 10. März 2023