

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2022 157

## Entscheid vom 29. März 2023

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Gemeinderat Altendorf**, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf,
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.** \_\_\_\_\_ **AG**,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** Die C.\_\_\_\_\_ AG (Bauherrschaft) ist Eigentümerin des Grundstücks KTN \_\_01 (2'952 m<sup>2</sup>), E.\_\_\_\_\_, Altendorf. Das Grundstück liegt östlich der F.\_\_\_\_\_-strasse (KTN \_\_02; im Eigentum der Gemeinde) und nördlich der G.\_\_\_\_\_-strasse (KTN \_\_03 und KTN \_\_04 [H.\_\_\_\_\_-strasse; anschliessend an den I.\_\_\_\_\_, ab der östlichen Grenze von KTN \_\_03; KTN \_\_03 und KTN \_\_04 sind je im Eigentum Dritter). Von Süd nach Nord fällt das Grundstück um rund 6 m ab. Es befindet sich vollumfänglich in der Wohnzone 2 Geschosse (W2); es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Zudem liegt das Grundstück fast vollumfänglich (bis auf einen kleinen Bereich in der Südostecke) in einem Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> und der überwiegende Teil (Westbereich) in einer Zone geringer Gefährdung (gelber Gefahrenbereich). Auf dem Grundstück befinden sich derzeit die beiden Gebäude Nrn. \_\_05 (161 m<sup>2</sup>), F.\_\_\_\_\_-strasse 45, und \_\_06 (7 m<sup>2</sup>).

Im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_ 2020 (S. \_\_\_\_ ) wurde das Baugesuch der Bauherrschaft betreffend "Abbruch Wohnhaus und Neubau drei Mehrfamilienhäuser mit Unterniveaugarage" publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob neben zwei weiteren Parteien auch A.\_\_\_\_\_, Eigentümer des südlich der Bauparzelle gelegenen und von dieser nur durch die H.\_\_\_\_\_-strasse (KTN \_\_03) getrennten Grundstücks KTN \_\_07 (1'112 m<sup>2</sup>; ebenfalls Zone W2), vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B.\_\_\_\_\_, Einsprache. Am 8. März 2021 reichte die Bauherrschaft geänderte Baupläne ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_ 2021 (S. \_\_\_\_ ) wiederum mit gleichlautendem Beschrieb ergänzt um den Hinweis "Ergänzungen/Abänderungen zum Baugesuch vom \_\_\_\_ 2020" publiziert und öffentlich aufgelegt. Die Einsprecher gegen die Erstpublikation wurden vom Bauamt Altendorf am 11. März 2021 direkt über die neue Publikation informiert. A.\_\_\_\_\_ sowie die beiden anderen Parteien erhoben erneut Einsprache. Es folgten weitere Projektänderungen, letztmals am 20. August 2021, welche von der Gemeinde als untergeordnet taxiert wurden und zu denen die Einsprecher Stellung nehmen konnten.

**B.** Mit Gesamtentscheid (Baugesuch-Nr. B2020-1494) vom 13. Januar 2022 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und unter den Nebenbestimmungen der zuständigen (kantonalen) Stellen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprachen wurden aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2). Vorbehalten blieben die Einspracheentscheide und die Baubewilligung der Gemeinde (Disp.-Ziff. 3). Die Gemeinde wurde eingeladen, die Empfehlungen der kantonalen Stelle (Kap. II. Ziffer 5) zu prüfen und allenfalls als Auflagen in die kommunale Baubewilligung aufzunehmen (Disp.-

Ziff. 3 zweiter Satz); dies betraf die Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege an die kommunale Baubehörde, die Schutzwürdigkeit des zum Abbruch vorgesehenen Vielzweckbauernhauses (F. \_\_\_\_\_-strasse 45) zu prüfen. Vorbehalten blieb die technische Bewilligung Brandschutz (Disp.-Ziff. 4).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 72 vom 21. Februar 2022 (Baugesuche 2020-0102/B2020-1494) erteilte der Gemeinderat unter Eröffnung des Gesamtentscheides vom 13. Januar 2022 die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses und den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Einleitungssatz des Dispositivs). Die Einsprachen wurden im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Soweit die Einsprachen privatrechtliche Belange betrafen, wurde darauf nicht eingetreten (Disp.-Ziff. 1).

**C.** Gegen diese Baubewilligung liess A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 7. März 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit dem folgenden Antrag:

Die Baubewilligung 2020-0102/B2020-1494 vom 21. Februar 2022 sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde vollständige Akteneinsicht nach Beizug und Eingang der Vorakten beantragt.

**D.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 681/2022 vom 13. September 2022 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt (...).
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1000.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**E.** Gegen diesen RRB Nr. 681/2022 (Versand am 20.9.2022) lässt A. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 11. Oktober 2022 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit dem folgenden Antrag:

Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 681/2022 vom 13.09.2022 sei aufzuheben und es sei die Beschwerde von A. \_\_\_\_\_ gutzuheissen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen.

Unter "Formelles" beantragt er zudem vollständige Akteneinsicht nach dem Beizug und Eingang der vollständigen Akten (Beschwerde S. 3 Ziff. 4).

**F.** Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Schreiben vom 17. Oktober 2022 unter Verweis auf die einlässlichen Erwägungen des angefochtenen RRB's die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Der Gemeinderat beantragt mit Eingabe vom 17. Oktober 2022 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und die Erteilung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Gleichzeitig teilt er seinen Verzicht auf eine umfangreiche Vernehmlassung mit. Unter Mitberücksichtigung und Einreichung von Mitberichten des Amtes für Umwelt und Energie vom 18. Oktober 2022 sowie des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz vom 7. November 2022 beantragt das ARE mit Vernehmlassung vom 9. November 2022 die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde aus kantonalen Sicht. Die Beschwerdegegnerin stellt mit Vernehmlassung vom 28. November 2022 folgende Anträge:

1. Die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 11. Oktober 2022 sei abzuweisen.
2. Die Baubewilligung des Gemeinderates Altendorf vom 21. Februar 2022 sei zu bestätigen und die Projektänderung betreffend Gefälle Einfahrt Tiefgarage sei zu bewilligen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zu Lasten des Beschwerdeführers.

**G.** Mit Eingabe vom 30. Januar 2023 repliziert der Beschwerdeführer mit gleichbleibendem Antrag. Mit Schreiben vom 10. Februar 2023 teilt die Beschwerdegegnerin ihren Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit. Die übrigen Verfahrensbeteiligten (bzw. die Vorinstanzen) haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Das Baugrundstück hat eine rechteckige Form mit Seitenlängen (in Nord-Süd [bzw. Südwest-Nordost-]Richtung) von rund 45 m (Westseite) und 65 m (Ostseite) sowie (in West-Ost [bzw. Nordwest-Südost-]Richtung) von rund 55 m (Südseite) und 60 m (Nordseite; diese versetzt: rund 25 m westliche Nordseite; rund 35 m östliche Nordseite) (vgl. Plan 201 Version A, Situation, 1:500; vom 17.11.2020, rev. 3.3.2021 und 12.8.2021). Laut Baubeschrieb vom 17. November 2020 (rev. 18.8.2021 = RR-act. II/01/Dossier 8) sind auf dem Baugrundstück drei Mehrfamilienhäuser (MFH) mit 16 Wohneinheiten vorgesehen. Die drei MFH weisen gleiche Grundrisse auf und sind versetzt angeordnet: das MFH A auf dem westlichen Grundstücksbereich, die MFH B und C auf dem östlichen Grundstücksbereich (nördlich bzw. südlich). Die drei MFH bestehen je aus einem südli-

chen und nördlichen Baukörper, wobei der nördliche Baukörper gegenüber dem südlichen nach Osten versetzt ist (um 4.88 m gegenüber der Westseite und 3.77 m gegenüber der Ostseite). Die südlichen Baukörper weisen eine Ost-West-Ausdehnung von 15.56 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von (westseitig) 12.80 m und (ostseitig) 8.13 m auf, die nördlichen Baukörper jeweils von 14.45 m bzw. (westseitig) 7.14 m und (ostseitig) 11.81 m. Die drei MFH weisen mithin eine Nord-Süd-Ausdehnung von insgesamt 19.94 m (8.13 m + 11.81 m) und eine Ost-West-Ausdehnung von insgesamt 19.96 m (15.56 m + 3.77 m bzw. 14.45 m + 4.88 m) auf.

Die MFH bestehen aus ein- bis zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss.

Im MFH A sind sechs Wohnungen geplant: eine 3.5-Zimmerwohnung im Sockelgeschoss (SG), wo sich auch Keller- und Technikräume befinden; je eine 2.5- und 4.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss (EG) und im Obergeschoss (OG bzw. "Ebene 1") sowie eine 3.5-Zimmerwohnung im Attikageschoss (AG bzw. "Ebene 2"). Im MFH B sind ebenfalls sechs Wohnungen geplant: zwei 3.5-Zimmerwohnungen im SG, wo sich auch Keller- und Technikräume befinden; je eine 2.5- und 4.5-Zimmerwohnung im EG sowie je eine 2.5- und 3.5-Zimmerwohnung im OG. Im MFH C sind vier Wohnungen geplant: eine 3.5-Zimmerwohnung im EG, wo sich auch Kellerräume befinden; je eine 3.5- und 4.5-Zimmerwohnung im OG sowie eine 5.5-Zimmerwohnung im AG.

Das Sockelgeschoss im südlichen Bereich des Grundstückes (sowie des Hauses C) beherbergt die Tiefgarage mit 33 Autoeinstellplätzen und zwei Veloräumen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Abzweigung F. \_\_\_\_\_-strasse/l. \_\_\_\_\_ her. Insgesamt sind auch sieben Besucherparkplätze (inklusive ein Parkplatz für Menschen mit Behinderungen) vorgesehen (vgl. Pläne 202 Version A, Sockelgeschoss, 1:100, vom 17.11.2020, rev. 18.8.2021; 204 Version A, Erdgeschoss/Umgebung, 1:100, vom 17.11.2020, rev. 3.3.2021 und 18.8.2021; 205 Version A, Grundrisse Ebene 1 bis 3, 1:100, vom 17.11.2020, rev. 3.3.2021 und 18.8.2021).

**1.2** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB im Wesentlichen Folgendes erwogen:

- Verfahrenstechnisch seien mit der zweiten Projekteingabe lediglich Projektpläne früheren Datums nachträglich ersetzt worden. Diese Vorgehensweise entspreche allgemein anerkannter Praxis. Im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit seien die Einsprecher hierüber informiert worden. Ein formeller Rückzug der ursprünglichen Eingabe sei unter diesen Umständen nicht erforderlich gewesen. Die Verfahrensrechte der Einsprecher seien nicht

beeinträchtigt worden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege folglich nicht vor (Erw. 2.1 ff.).

- Die Bauherrschaft habe im Verwaltungsbeschwerdeverfahren mit neuen Plänen aufgezeigt, dass auch im Bereich der überdeckten Tiefgarageneinfahrt das Gefälle der Rampe nur noch 15% betrage, womit die baureglementarischen Vorgaben eingehalten würden (Erw. 3.4).
- Die Gebäude- und Strassenabstände seien im Situationsplan 1:500 vermassst und würden eingehalten. Der Beschwerdeführer könne nicht aufzeigen, wo der Gebäude- oder Strassenabstand nicht eingehalten werde (Erw. 4.2 ff.).
- Die insgesamt 40 Abstellplätze für Motorfahrzeuge begründeten keine verkehr-intensive Einrichtung mit der Pflicht zur Einholung eines (unabhängigen) Verkehrsgutachtens. Die strassenmässige Erschliessung sei technisch hinreichend und die Sichtverhältnisse seien korrekt. Der I. \_\_\_\_\_-Zufahrt komme für die dahinterliegende, von Norden her erschlossene Überbauung mangels grundbuchlichem Wegrecht keine Erschliessungsfunktion zu (Erw. 5.2 f.).
- Das Amt für Umwelt und Energie (AUE) habe eine nochmalige Berechnung der Lärmimmissionen vorgenommen. Die Immissionsgrenzwerte seien eingehalten. Die Begründungspflicht sei nicht verletzt worden (Erw. 6.1 ff.).
- Beim Wohn- und Esszimmer des Hauses C habe man sich infolge Überschreitung des Planungswertes für eine Festverglasung entschlossen. Die Balkontüre könne als natürliche Belüftung für das Wohn- und Esszimmer dienen (Erw. 6.4).
- Mit den Projektanpassungen seien im Sinne des Vorsorgeprinzips zudem verschiedene Lärmschutzmassnahmen umgesetzt worden (Erw. 6.5).
- Es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass die Bauherrschaft zu Unrecht von der Pflicht zum Bau eines eigenen Schutzraumes befreit worden wäre (Erw. 7).

**1.3** Vor dem Verwaltungsgericht hält der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde an den Rügen betreffend das Baubewilligungsverfahren, die Baubewilligungspraxis/Prüfungsumfang und Prüfungsergebnisse in der Baubewilligung, strassenmässige Erschliessung/Verkehrssicherheit, Lärmschutz, Zivilschutzplätze sowie Gebäudehöhe fest (S. 3 Ziff. I).

**2.1** Der Beschwerdeführer macht geltend, es sei bis dato ungeklärt, ob zwei Baugesuche zu beurteilen seien oder eines bzw. welches. Die Beschwerdegegnerin habe sich geweigert, ihr erstes (ursprüngliches) Baugesuch zurückzuzie-

hen. Das erste Baugesuch trage die Nummer 2020-0102, das zweite die Nummer 2020-0102/1. Die angefochtene Baubewilligung trage die Nummer 2020-0102. Für das Ersetzen von Plänen sei keine erneute Publikation begründbar. Das Bauamt habe darauf hingewiesen; die Beschwerdegegnerin habe jedoch auf einer erneuten Publikation bestanden. Massgebend für eine erneute Publikation in einem laufenden Baubewilligungsverfahren sei die Erheblichkeit von Projektänderungen. Dazu fänden sich keine Hinweise, insbesondere kein Begleitbericht zu den neu eingereichten Plänen. Es gehe um die Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs und die Rechtssicherheit, insbesondere für neu hinzukommende Einsprecher. Bisherige Einsprecher müssten sicher sein, ob sie eine neue Einsprache machen müssten oder ob ein Hinweis auf die bereits eingereichte Einsprache genüge (Beschwerde S. 4 f. Ziff. 1.1.1 ff.; vgl. auch Replik S. 5).

**2.2.1** Nach Erhalt der Projektänderung vom 22. Februar 2021 informierte das Bauamt die Bauherrschaft mit Schreiben vom 25. Februar 2021, dass die Publikation der Projektänderung mit in rot und gelb (für geänderte bzw. nicht zu erstellende Bauteile) kolorierten Bauplänen angesichts von Art. 59 Abs. 2 BauR so nicht erfolgen könne. Andererseits lasse es der Grundsatz "a maiore in minus" zu, die Projektänderung nicht zu publizieren, sondern nur den Einsprechern anzuzeigen, allerdings ohne Verwendung der Farben rot und gelb. Sofern an einer Publikation festgehalten werde, sei vorgängig das erste Baugesuch zurückzuziehen oder das Bewilligungsverfahren zu sistieren.

Hierauf schlug die Bauherrschaft mit Schreiben vom 3. März 2021 vor, die Änderungen mit dem Hinweis "Ergänzungen/Abänderungen zum Baugesuch vom 17.11.2020" zu publizieren unter Auflage allein der geänderten Pläne ("Austauschpläne"), versehen mit dem Revisionsdatum und ohne Kolorierungen. Überdies soll das Bauamt die Einsprecher mit separatem Schreiben informieren. Diesem Vorschlag stimmte das Bauamt mit E-Mail vom 3. März 2021 zu.

**2.2.2** Mit Schreiben vom 11. März 2021 informierte das Bauamt die Einsprecher über die Publikation der Änderungen/Ergänzungen (Gesuch Nr. 2020-0102/1) im Amtsblatt unter gleichzeitiger Beilage der aufgelegten Unterlagen der Projektänderungen. Sie hätten nun während der Auflagefrist (12.3.2021 bis 1.4.2021) die Möglichkeit, "gegen das Baugesuch betreffend 'Ergänzungen/Änderungen zum Baugesuch vom 17.11.2020' Einsprache zu erheben oder Ihre Einsprache zum ursprünglichen Baugesuch aufgrund der Projektänderung zurückzuziehen".

**2.2.3** Mit Schreiben vom 1. April 2021 ans Bauamt machte der Beschwerdeführer unter anderem geltend, dass sich im gleichen Verfahren nun zwei Baugesuche befänden. An der Baueinsprache werde mit Bezug auf beide Baugesuche fest-

gehalten. Es fehle ein Beschrieb zu den Änderungen/Ergänzungen im zweiten Baugesuch gegenüber dem ersten Baugesuch. An den Plänen habe sich, soweit ersichtlich, nichts geändert. Es stelle sich daher die Frage, welche wesentlichen Änderungen am Projekt vorgenommen worden seien, welche eine Zweitpublikation rechtfertigten.

Die Bauherrschaft stellte sich mit Stellungnahme vom 25. Mai 2021 (S. 3 Rz. 5) auf den Standpunkt, das geänderte Projekt sei an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens getreten; Verfahrensinhalt bilde allein das geänderte Projekt.

**2.3.1** Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin einerseits der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 Erw. 5.2 mit Hinweisen). Andererseits bezweckt das Baugesuchsverfahren mit Publikation eines Baugesuchs unter anderem eine Beurteilung des Vorhabens durch die Nachbarn und soll diese in die Lage versetzen, allfällige Einwendungen geltend zu machen (Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 N 4).

**2.3.2** Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden. Zudem dürfen sie für bestimmte Bauvorhaben ein vereinfachtes Verfahren vorsehen (sog. kleine Baubewilligung) sowie Kleinstbauten einer blossen Anzeigepflicht unterstellen oder überhaupt von der Bewilligungspflicht ausnehmen, sofern sie keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung und Umwelt bewirken (Urteil BGer 1C\_157/2011 vom 21.7.2011 Erw. 3.1 m.w.H.). Voraussetzung für die Bewilligungsfreiheit solcher Kleinvorhaben muss die aus einer Prima-facie-Beurteilung fliessende Erkenntnis bilden, dass das Vorhaben offensichtlich keine Drittinteressen berührt. Lässt sich darüber ernsthaft streiten, ist das Baubewilligungsverfahren gerade dazu bestimmt, die Auseinandersetzung einer Beurteilung zuzuführen (Stalder/Tschirky, in: Griffel et. al., FHB Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 2.94). Die Kantone können nicht von der Be-

willigungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf (Urteil BGer 1C\_51/2015 vom 8.4.2015 Erw. 3 mit Hinweisen).

**2.3.3** Das Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 regelt das Baubewilligungsverfahren in den §§ 75 ff. Das kommunale Baureglement (BauR) vom 2. Dezember 1990 (letztmals revidiert am 19.5.2019) regelt das Baubewilligungsverfahren in den Art. 57 ff. Es wird unterschieden nach dem Melde-, dem vereinfachten oder ordentlichen Verfahren (§ 75 Abs. 1 Satz 2 PBG; Art. 57 Abs. 2 BauR). Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Erfüllung der Meldepflicht (§ 75 Abs. 6 Satz 1 PBG; Art. 57 Abs. 2 Satz 2 BauR und Art. 58 Abs. 1 BauR). Im vereinfachten Verfahren können Bewilligungen für kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben ohne Auflage und Publikation erteilt werden, wenn das schriftliche Einverständnis der direkten Anstösser und der zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bundes vorliegt (§ 79 Abs. 1 Satz 1 PBG). Handelt es sich nicht um ein geringfügiges Bauvorhaben und kommt auch das vereinfachte Verfahren nicht in Frage, ist das ordentliche Bewilligungsverfahren mit Publikation und Auflage durchzuführen (vgl. § 78 PBG).

**2.3.4** Das vereinfachte Verfahren kann für kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben angewendet werden, wenn nach Einschätzung der Baubewilligungsbehörde keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden (VGE III 2017 113 vom 24.11.2017 Erw. 6.2; EGV-SZ 2010 C 2.1 Erw. 5.2; vgl. auch Sutter, Aktive und passive Zugangsrechte zu behördlichen Informationen im Kanton Schwyz, EGV-SZ 2005 D, S. 366, Ziff. 3.1.2.4). Für die Beurteilung, welches Verfahren zur Anwendung kommen soll, sind das öffentliche und das private Interesse, die Zweckbestimmung des öffentlichen Baupolizeirechts, die Durchsetzbarkeit und die Kontrollmöglichkeiten, Gewohnheitsrecht und die bisherige Verwaltungspraxis als Kriterien massgebend. Der örtlichen Baubehörde kommt ein gewisser Ermessensspielraum zu (VGE III 2017 113 vom 24.11.2017 Erw. 6.2; EGV-SZ 2010 C 2.1 Erw. 5.2 m.V.a. EGV-SZ 1990, Nr. 62 Erw. 3a mit Hinweisen).

Weder das PBG noch das BauR machen Vorgaben zur Behandlung von Änderungen und/oder Ergänzungen von bereits eingereichten und publizierten Baugesuchen. Art. 59 Abs. 2 BauR macht Vorgaben zu den zu verwendenden Farben bei Um-, An- und Aufbauten bestehender Bauteile.

**2.3.5** Projektänderungen sind während eines laufenden Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich zulässig. Die Beantwortung der Frage, ob eine erneute Ausschreibung zu erfolgen hat, richtet sich nach dem Ausmass der Änderung. Bei

einer allfälligen Reduktion des Projektes kann getreu dem Grundsatz "in maiore minus" regelmässig von einer erneuten Publikation abgesehen werden (vgl. VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 Erw. 3.1.1; VGE III 2014 103 vom 28.8.2014 Erw. 3.2.2; VGE III 2009 3 vom 20.5.2009 Erw. 3.3.1 mit weiteren Hinweisen; VGE 569/91 vom 21.11.1991 Erw. 3g; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 239 mit Fn 20). In diesem Fall stellt die Projektänderung kein neues Projekt dar. Soweit es indessen nicht um eine Reduktion (des Projekts), sondern um eine andere Gestaltung des ausgeschriebenen Bauvorhabens (ein sog. "aliud") geht, kann von einer neuen Ausschreibung nicht abgesehen werden, es sei denn, die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 79 PBG seien gegeben (vgl. VGE III 2013 113 vom 27.11.2013 Erw. 2.3.2; VGE III 2010 194 vom 20.1.2011 Erw. 1.3.2).

**2.3.6** Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts (VGE 1029+1032/97 vom 22.8.1997 Erw. 3). Das heisst, dass mit der Vorlage der Projektänderung das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen gilt (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Bd. I, 5. Aufl. 2020, Art. 32-32d N 13c).

**2.4.1** Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers stellt die Publikation der Änderungen/Ergänzungen des Bauprojektes keine Rechtsverletzung dar. Im Zweifelsfall drängt es sich auf, die nächst höhere Verfahrensart zu wählen, also statt des Meldeverfahrens das vereinfachte Verfahren und statt des vereinfachten Verfahrens das ordentliche Verfahren. Allein aus dem Umstand, dass die Änderung/Ergänzung publiziert und öffentlich aufgelegt wird, lässt sich gleichwohl nicht auf ein neues Projekt im Sinne eines "aliud" schliessen.

Eine an und für sich im vereinfachten Verfahren bewilligungsfähige Projektänderung, welche jedoch im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens vorgenommen wird und die nicht ein bereits rechtskräftig bewilligtes Bauvorhaben betrifft, eröffnet einem Dritten, der es versäumt hat, rechtzeitig Einsprache gegen das ursprüngliche Projekt zu erheben (und der auch keinen Fristwiederherstellungsgrund geltend machen konnte), grundsätzlich nicht die Möglichkeit, auf diesem Weg doch noch Einwände gegen das ganze aktuelle Bauvorhaben vorzubringen (VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 Erw. 3.1.2). Mit einer Einsprache gegen die Projektänderung muss allerdings nicht nur deren Rechtswidrigkeit geltend gemacht werden können, sondern gerade auch, dass sie den Rahmen einer Projektänderung sprengt (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N 13).

Ansonsten bleiben gegen das ursprüngliche Projekt erhobene Einsprachen bestehen, soweit sie durch die Projektänderung nicht gegenstandslos geworden sind (Zaugg/Ludwig, a.a.O., ebenda).

Eine Publikation von Änderungen/Ergänzungen hat für eine Bauherrschaft zur Konsequenz, dass weitere Parteien hiergegen Einsprache erheben können. Selbst wenn gegen das ursprüngliche Projekt, soweit dieses nicht angefochten wurde, an und für sich keine Einsprache mehr erhoben werden kann, können sich diesbezügliche Abgrenzungsfragen stellen, welche allenfalls in einem Rechtsmittelverfahren zu klären sind und für die Bauherrschaft mit einem erhöhten Zeit- und ökonomischen Aufwand verbunden sind.

**2.4.2** Vorliegend anerkannten die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 1. April 2021, S. 2 Ziff. 5 (RR-act. II/01/Dossier 7), dass sich am Bauprojekt bzw. den Plänen soweit ersichtlich nichts geändert habe, d.h. sie gingen ihrerseits auch nicht von einem "aliud", d.h. von keinen bzw. jedenfalls keinen nennenswerten Änderungen aus. Daran, dass es sich nicht um ein "aliud" handelt, kann indessen, wie gesagt, auch die Publikation nichts ändern. Der Beschwerdeführer hat keinen Rechtsnachteil erlitten. Vielmehr wurde er gleich doppelt informiert, nämlich durch die Publikation wie auch die persönliche Dokumentierung mit den revidierten Plänen vom 3. März 2021.

**3.1** Der Beschwerdeführer rügt (Beschwerde S. 5 f Ziff. I.2), es sei unzulässig, den Mangel eines mit 18% übermässigen Gefälles der Rampeneinfahrt zur Tiefgarage mit einer Auflage zu beheben. Eine Korrektur des Gefälles von 18% auf zulässige 15% bedeute eine Korrektur von 16.67% und habe mutmasslich Auswirkungen auf das gesamte Bauwerk in diesem Baubereich, so die strassenmässigen Erschliessungsverhältnisse, die Lärmwerte und weiteres. Der Regierungsrat stuft diesen Mangel ohne Begründung als untergeordnet ein und stütze sich dabei auf die neu eingereichten Pläne der Beschwerdegegnerin. Der Regierungsrat weise nicht nach, ob und gestützt auf welche Fachkundigkeit er die neu eingereichten Pläne geprüft habe. Hinzu komme, dass neue Pläne stufengerecht, d.h. von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen seien. Die Beschwerdegegnerin habe den Mangel während rund eines Jahres nicht behoben. Schliesslich sei der Regierungsrat keine Fachbehörde.

**3.2** Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15% aufweisen, welches 3 m vor der Strassenlinie auf 3% herabzusetzen ist (Art. 13 Abs. 2 BauR).

Der Gemeinderat hat mit seiner Baubewilligung festgestellt (S. 11 f. Rz. 72 ff.), dass gemäss Plan Nr. 203A "Sockelgeschoss/ Kanalisation/ Werkleitungen/ Erdwärmesonden" (rev. 18.8.2021) das Gefälle der Rampe zur Tiefgarage 18% be-

trägt und das Bauvorhaben daher die verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Anforderungen bezüglich Vorgabe von Art. 13 Abs. 2 BauR nicht erfüllt. Er hat die Bauherrschaft verpflichtet, vor Baubeginn mittels eines Längsprofils durch die Garagen-Rampe aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 13 Abs. 2 BauR eingehalten werden können (vgl. Baubewilligung Disp.-Ziff. 6). Im Übrigen erfüllten Zufahrtsstrasse und Rampe zur Tiefgarage sowie die Fahrzeugabstellplätze bezüglich Breite und Geometrie die Vorgaben der einschlägigen Normen.

**3.3** Baugesuchsteller, deren Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen genügen, haben grundsätzlich Anspruch auf Erteilung einer unbefristeten, unbedingten und unbelasteten Baubewilligung. Eine Bewilligung kann insbesondere mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen überhaupt verweigert werden könnte (vgl. BGE 121 II 88 Erw. 3a). Nebenbestimmungen müssen mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar sein. Sie müssen die Voraussetzungen der Eignung, der Erforderlichkeit und der Verhältnismässigkeit zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung erfüllen (vgl. Urteil BGer 1C\_750/2013 vom 28.4.2014 Erw. 3.1; PVG 1993, Nr. 37; VGE III 2008 6+7 vom 15.4.2008 Erw. 3.3).

Diese Möglichkeit entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Es geht beispielsweise nicht an, einen Bau zu bewilligen mit der Auflage, die fehlende Erschliessung müsse vor Baubeginn geregelt sein. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a RPG verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist - so etwa wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist - und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (Urteile BGer 1C\_615/2017 vom 12.10.2018 Erw. 2.5 mit Hinweisen; 1C\_398/2016 vom 2.2.2017 Erw. 2.7).

Das Verwaltungsgericht hat beispielsweise die Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte nicht als einen untergeordneten Mangel erachtet. Selbst wenn dies der Fall wäre, hat es im konkreten Fall eine Heilung des Mangels mit einer Nebenbestimmung infolge der fehlender Kontrollier- und Durchsetzbarkeit aus-

geschlossen (VGE III 2016 216 vom 24.7.2017 Erw. 6.6.2). Gleichermassen wurde mit VGE III 2017 125 vom 20. Dezember 2017 der Bauabschlag und das Absehen von einer Nebenstimmung (Ersatz strassenseitiger Fenster durch transparente Fassadenelemente) bestätigt, da mehrere Möglichkeiten bestanden, das Bauvorhaben so anzupassen, dass die Lärmschutzvorschriften eingehalten werden konnten. Mit VGE III 2017 126 vom 20. Dezember 2017 wurde die vorinstanzliche Beurteilung einer Überschreitung der Ausnützungsziffer (um knapp 9 m<sup>2</sup> entsprechend 1.73% der Bruttogeschossfläche) als untergeordneter und mittels Nebenbestimmung heilbarer Mangel bestätigt, der ohne konzeptionelle Umgestaltung des Bauprojekts behoben werden konnte. Mit VGE III 2018 121 vom 18. Dezember 2018 wurde die regierungsrätliche Auffassung bestätigt, dass die Frage, ob aufgrund des konkreten Bauvorhabens eine neue Zufahrtsbewilligung erforderlich sei, keinen untergeordneten Mangel darstellt, der mit der Auflage, dass erst nach Vorliegen der Bewilligung für die Zufahrt mit den Bauarbeiten begonnen werden dürfe, behoben werden könne. Von der Einfahrtsbewilligung hing ab, ob das Bauvorhaben als solches in der geplanten Form überhaupt bewilligungsfähig war.

**3.4** Vorliegend erwog der Regierungsrat im angefochtenen RRB, die notwendigen Wegrechte zur Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen über die private Quartierstrasse "I. \_\_\_\_\_" seien vorhanden (Erw. 3.2). Im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels habe sich der Beschwerdeführer zu den von der Beschwerdegegnerin angepassten Bauplänen äussern können. Mit den neu eingereichten Plänen werde aufgezeigt, dass das Gefälle der Rampe auch im Bereich der Überdachung 15% betrage. Somit handle es sich um einen untergeordneten Mangel, welcher keine wesentliche Projektänderung nach sich ziehe. Die abschliessende Genehmigung der angepassten Pläne habe durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baufreigabe zu erfolgen (Erw. 3.4).

**3.5.1** Der Vergleich der beiden Pläne 202A (Sockelgeschoss, 1:100) vom 18. August 2021 (1. Revision) und dem von der Beschwerdegegnerin im Verwaltungsbeschwerdeverfahren eingereichten vom 22. März 2022 wie auch der beiden Pläne 203A (Sockelgeschoss/Kanalisation/Werkleitungen/Erdwärmesonden vom 18.8.2021 [2. rev.] bzw. 22.3.2022 [3. rev.]) zeigt, dass die Reduktion des maximalen Gefälles von 18% auf 15% vollumfänglich im Bereich der überdeckten Garagenzufahrt und insbesondere nach dem Garagentor, das an der gleichen Stelle bleibt, möglich ist. Dies wird durch eine andere Verteilung des Gefälles ermöglicht. In der ersten Revision war eine Verteilung des Gefälles von 18% über 12% bis 6% (vom Garagentor bis Tiefgaragenniveau) vorgesehen; neu wird das Gefälle von 15% über 14.5% bis 8.5% reduziert. Dies aus den Plänen herauszu-

lesen, bedarf es keiner besonderen Fachkenntnisse. Abgesehen davon wurde auch der Baubewilligungsbehörde im Rahmen des regierungsrätlichen Verfahrens die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin zugestellt. Angesichts der klaren Plandarstellung konnte sie aus guten Gründen auf eine Stellungnahme hierzu verzichten. Eine Verletzung der Begründungspflicht als Teilgehalt des Gehörspruchs des Beschwerdeführers seitens des Regierungsrates ist in diesem Zusammenhang nicht erkennbar. Der Verweis auf selbsterklärende Pläne ist zulässig. Von der Begründungspflicht als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs ist eine allfällige Fehlinterpretation von Plänen, welche allenfalls zu einer unzutreffenden materiellen Würdigung eines Teilaspekts eines Bauvorhabens führen kann, zu unterscheiden. Eine solche unzutreffende Würdigung der Planunterlagen liegt betreffend die Tiefgarageneinfahrtsrampe ebenfalls nicht vor.

**3.5.2** Nachdem die Reduktion des Gefälles vollumfänglich im Innern des Gebäudes bzw. im Bereich der überdeckten und geschlossenen Zufahrtsrampe erfolgt, und überdies ab dem Garagentor ins Freie das Gefälle unverändert bleibt, ist nicht ersichtlich, welche (allenfalls zusätzlichen) Aussenwirkungen diese Änderung auf die Erschliessung und allfällige Lärmimmissionen haben könnten. Öffentliche oder nachbarliche Interessen werden durch die Anpassung nicht betroffen. Angesichts des reduzierten Gefälles kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass ein allfälliger Anfahrärm der Fahrzeuge aus der Tiefgarage ebenfalls reduziert wird.

**3.5.3** Mit der Vernehmlassung vom 20. April 2022 im regierungsrätlichen Verfahren (S. 3 f. Rz. 8 f.) verweist die Beschwerdegegnerin zudem auf die VSS-Norm SN 640 291a, welche zwischen ungedeckten und gedeckten Rampen und den unterschiedlichen maximalen Vorgaben (15% bzw. 18%) verweist. Allerdings gelten diese Werte einerseits für Zufahrten der Komfortstufe A, während für die Komfortstufen B und C Werte von 12% bzw. 15% zu beachten sind; von welcher Komfortstufe vorliegend auszugehen ist, ist unbekannt. Andererseits verweist das BauR in Art. 13 nicht auf die Anwendbarkeit der VSS-Norm(en), anders als in Art. 14 Abs. 2 lit. b BauR (betreffend Abstellplätze bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten), sondern setzt vorbehaltlos ein Höchstgefälle von 15% fest.

**3.6** Es erweist sich somit, dass die Vorinstanzen hinsichtlich des übersetzten Gefälles der Tiefgaragenzufahrt zu Recht von einem untergeordneten Mangel, der mit einer Nebenbestimmung saniert werden kann und der einen Bauabschlag nicht rechtfertigen kann, ausgegangen sind. Allerdings liegt das vom Gemeinderat verlangte Längsprofil durch die Garagen-Rampe, soweit ersichtlich, nach wie

vor nicht vor. Dieses ist insofern unbeachtlich, als sich ein solches zur Beurteilung, ob von einem untergeordneten Mangel auszugehen ist, (noch) nicht als erforderlich erwiesen hat. Indes ist das Längsprofil noch vor Baubeginn (also als Voraussetzung für die Baufreigabe) zu erstellen und der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Eine gerichtliche Genehmigung, wie von der Beschwerdegegnerin beantragt (Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin S. 4 Rz. 7), kann (bereits) wegen des Fehlens dieses Längenprofils nicht in Frage kommen.

**4.1.1** Der Beschwerdeführer rügt, die Bewilligungsbehörde habe die strassenmässige Erschliessung und die Verkehrssicherheit isoliert mit Bezug auf das Bauprojekt (rudimentär) beurteilt und alle übrigen Verkehrsströme und den Langsamverkehr ausgeblendet (Beschwerde S. 8 f. Ziff. 1.3). Die Ausfahrt in die bestehende Kreuzung J. \_\_\_\_\_-/F. \_\_\_\_\_-strasse gefährde die Sicherheit der anderen Strassenbenützer und verstosse somit gegen § 38 Abs. 1 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 und gegen Art. 13 BauR. Es sei eine förmliche und spezielle Einfahrtsbewilligung des Gemeinderates erforderlich. Die bloss Ermittlung der Sichtweiten in den Plänen genüge nicht; es fehle ein Gutachten eines unabhängigen Experten. Eine bloss einspurige Garagenzufahrt für eine Tiefgarage mit 33 Abstellplätzen erscheine ungenügend; es handle sich um eine (kleine) verkehrsintensive Einrichtung.

**4.1.2** Mit der Beschwerdegegnerin (Vernehmlassung S. 5 Rz. 13 sowie S. 7 Rz. 20) bedarf vorab die Sachverhaltsdarstellung des Beschwerdeführers insoweit einer Klärung, als die Ausfahrt aus der Tiefgarage nicht in den Knoten (Kreuzung) J. \_\_\_\_\_-/F. \_\_\_\_\_-strasse führt, sondern in die G. \_\_\_\_\_-strasse und anschliessend nach wenigen Metern in die F. \_\_\_\_\_-strasse. Die Einmündung der J. \_\_\_\_\_-strasse in die F. \_\_\_\_\_-strasse folgt rund 20 m südwestlich (vgl. Plan-Nr. 204A, Erdgeschoss/Umgebung, 1:100, rev. 18.8.2021; Plan Nr. 21.851.1-1a, Sichtweiten, Schleppkurven & Wendemanöver, 1:200, der TEAMverkehr.zug ag vom 22.1.2021, rev. 19.8.2021). Zudem wird die Einfahrt in die Tiefgarage mit einer Verkehrssignalanlage geregelt.

**4.2.1** § 38 Abs. 1 StraG bestimmt, dass der Bestand der Strassen und die Sicherheit ihrer Benützer nicht durch Bauten, Anlagen, Einrichtungen, Bepflanzungen oder Einfriedungen sowie durch weitere Einwirkungen aus einem angrenzenden Grundstück beeinträchtigt werden dürfen. Art. 13 Abs. 1 BauR verlangt, dass Strassenausfahrten übersichtlich zu gestalten sind. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden. Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahn-

fläche zu beanspruchen (Art. 13 Abs. 3 BauR). Ein- und Ausfahrten bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde (Art. 13 Abs. 4 BauR).

**4.2.2** Das Erstellen neuer und der Aus- oder Umbau bestehender Zufahrten und privater Zugänge zu Strassen bedürfen einer Bewilligung des Strassenträgers (§ 47 Abs. 1 StraG). Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn über eine bestehende Zufahrt ein wesentlich grösserer oder andersartiger Verkehr in eine Strasse geleitet werden soll (§ 47 Abs. 2 StraG). Die Bewilligung wird verweigert, wenn der Gemeingebrauch erheblich behindert, die Umweltschutzvorschriften nicht eingehalten oder die Verkehrssicherheit gefährdet würden (§ 48 Abs. 1 StraG). Gemäss § 25 Abs. 1 der Strassenverordnung (StraV; SRSZ 442.111) vom 18. Januar 2000 sind Zufahrten und Zugänge nach § 47 StraG bewilligungspflichtig, wenn sie neu erstellt werden (lit. a) oder wenn Planungsmassnahmen oder Bauprojekte für bestehende Einfahrten und Zugänge eine zusätzliche oder andersartige Belastung erwarten lassen (lit. b). Eine rechtsgültig erteilte Einfahrtsbewilligung ist zu überprüfen, wenn die erwartete Belastung nach § 25 Abs. 1 lit. b StraV erheblich ist (§ 25 Abs. 2 StraV).

**4.2.3** Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen unter anderem ein Verkehrsgutachten verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig erscheint (Art. 59 Abs. 3 BauR).

**4.3.1** Im kantonalen Richtplan (Stand 26.6.2020 [Genehmigung Bund]) wird der Begriff der verkehrsintensiven Einrichtungen definiert. Hierunter fallen "generell Einkaufs- und Freizeitanlagen (z.B. Sportanlagen, Multiplexkinos u.ä.) sowie solche Einrichtungen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Anlagen" (B-7.1 Abs. 1 lit. a). Verkehrsintensive Betriebe werden mittels verschiedener Schwellenwerte unterteilt in grosse (Einrichtungen mit mehr als 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder mehr als 300 Parkplätzen oder mehr als 2'000 Fahrten pro Tag [an hundert Tagen]), mittelgrosse (Einrichtungen mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder mehr als 60 Parkplätzen) sowie kleinere verkehrsintensive Einrichtungen; als solche gelten Einrichtungen, welche die Schwellenwerte für mittelgrosse Einrichtungen nicht erreichen (B-7.1 Abs. 2 lit. a bis c). Kleine verkehrsintensive Einrichtungen sind zulässig im Rahmen der allgemeinen Zonenvorschriften (B-7.2 lit. c).

Bei einer rein numerischen Betrachtung kann also eine Wohnüberbauung mit 33 Autoeinstellplätzen und 7 Besucherparkplätzen unter eine kleine verkehrsintensive Einrichtung fallen. Allerdings ist der Begriff der verkehrsintensiven Einrichtung auf Betriebe zugeschnitten bzw. solchen vorbehalten, welche einen Beitrag zur allgemeinen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistun-

gen leisten (vgl. B-7 "Ausgangslage und Erläuterungen"), sowie lokale Einkaufs- oder Freizeitanlagen, also Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr. Solche haben in der Regel nicht übermässige verkehrliche Auswirkungen, so dass sie nicht speziell behandelt werden müssen. Vorausgesetzt sie sind zonenkonform, können sie direkt bewilligt werden (vgl. ARE, Verkehrsintensive Einrichtungen, Arbeitshilfe, 6.12.2017, S. 8 Ziff. 4).

Bei den vorliegenden drei MFH als reine Wohnbauten in der W2 kann es sich somit begrifflich nicht um eine verkehrsintensive Einrichtung handeln.

**4.3.2** Gemäss dem "Merkblatt zur Ergänzung Formular Z15" des kantonalen Tiefbauamtes vom 13. Juni 2016 muss bei Einfahrten von verkehrsstarken Anlagen ein Verkehrsgutachten eines qualifizierten Verkehrsplaners erstellt und mit dem Baugesuch eingereicht werden. Allerdings gilt dieses Merkblatt zum einen für neue Einfahrten in Kantonsstrassen; zum andern gelten als verkehrstarke Anlagen insbesondere Anlagen mit entweder über 50 Parkplätzen und mehr als 600 Fahrzeugen pro Tag. Keine dieser Voraussetzungen ist vorliegend erfüllt. Zur Erstellung eines Gutachtens besteht kein Anlass.

**4.3.3** Es ist dem Gemeinderat wie auch dem Regierungsrat somit beizupflichten, dass einerseits von den drei unbestreitbar zonenkonformen MFH keine übermässigen verkehrlichen Auswirkungen ausgehen, d.h. keine verkehrsintensive Einrichtung vorliegt, und andererseits die Einholung eines Gutachtens nicht erforderlich war/ist (Baubewilligung Ziff. 68; angefochtener RRB Erw. 5.1). Dass und/oder inwiefern ein besonderer Fall im Sinne von Art. 59 Abs. 3 BauR vorliegt, der für die Beurteilung des Baugesuchs ein Gutachten erheischt, ist nicht ersichtlich und lässt sich auch mit den Vorbringen des Beschwerdeführers nicht begründen. Es kann auch nicht ernsthaft behauptet werden, die Auswirkungen dieser drei MFH auf Raum und Umwelt seien so hoch, dass die Zonenkonformität nicht mehr klar gegeben ist (vgl. ARE, Verkehrsintensive Einrichtungen, S. 11 Ziff. 6), was entsprechend ebenfalls vertiefte Abklärungen aufdrängen würde.

**4.3.4** Mit dem erwähnten Plan Nr. 21.851.1-1a (Sichtweiten, Schleppkurven & Wendemanöver, 1:200) wurden die Sichtweiten gemäss den Vorgaben der VSS-Norm SN 640 273 (Knoten) ermittelt und von den Vorinstanzen zu Recht als nachvollziehbar erachtet. Die geforderten Sichtweiten sind sowohl bei der Einfahrt aus der Tiefgarage in die G. \_\_\_\_\_-strasse (in südöstliche Richtung wie zum Knoten G. \_\_\_\_\_-strasse/F. \_\_\_\_\_-strasse) als auch in die F. \_\_\_\_\_-strasse (Richtung Nordost wie auch Richtung Knoten F. \_\_\_\_\_-strasse/J. \_\_\_\_\_-strasse) gewahrt. Eine Tangierung der Verkehrssicherheit ist angesichts der 33 Abstellplätze in der Tiefgarage (sowie der sieben Besucher-

parkplätze) und der dadurch generierten geringen Zahl an Zu- und Wegfahrten pro Tag (im Lärmgutachten der K. \_\_\_\_\_ AG vom 13.8.2021 [rev.] wird von einem doppelten Umschlag pro Parkplatz pro Tag, d.h. von insgesamt 132 Fahrten ausgegangen) nicht zu befürchten. Die Beschwerdegegnerin weist zudem daraufhin, dass der Verkehr auf der F. \_\_\_\_\_-strasse angesichts der Überbauungssituation und des Fehlens eines gewerblichen oder industriellen Verkehrs gering ist und das Quartier E. \_\_\_\_\_ über die nördlich gelegene Zufahrt erschlossen wird. Im Übrigen verpflichtet Art. 26 Abs. 1 des Strassenverkehrsgesetzes (SVG; SR 741.01) vom 19. Dezember 1958 jedermann, sich im Verkehr so zu verhalten, dass er andere in der ordnungsgemässen Benützung der Strasse weder behindert noch gefährdet. Dabei ist besondere Vorsicht gegenüber Kindern, Gebrechlichen und alten Leuten geboten (Art. 32 Abs. 1 Satz 1 SVG).

**4.4** Unbehelflich ist der Hinweis des Beschwerdeführers auf VGE III 2019 231 vom 20. März 2020 (Beschwerde S. 8 Ziff. 1.3.1) allein aus quantitativen Gründen. In jenem Fall ging es um drei MFH (effektiv aus vier Gebäuden bestehend) mit Gewerberäumen und Tiefgarage, 26 Wohneinheiten, Atelier- und Gewerberäumen, 82 Parkplätzen in der Tiefgarage und 16 Aussenparkplätzen. Das Bauvorhaben war zudem in den Kernzonen A und B situiert und für das Baugrundstück bestand ein Gestaltungsplan. Die Kernzone B war/ist für Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten, Versammlungslokale, öffentliche und private Verwaltungsbauten usw. vorgesehen. Die Sonderbauvorschriften (SBV) des Gestaltungsplanes erklär(t)en in den Baubereichen als Nutzungen zulässig einerseits Wohnen, andererseits publikumsorientierte Nutzungen wie Büro- und Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Kindertagesstätten, Kleingewerbe, Ateliers, Fitnesscenter, Arztpraxen etc. (Erw. 1.1, Erw. 2.2.4). Die Unvergleichbarkeit dieser Ausgangslage mit der vorliegend zu beurteilenden Konstellation ist unübersehbar.

Da die Einfahrt in die F. \_\_\_\_\_-strasse über eine bestehende Privatstrasse erfolgt, ohne dass diese eine nennenswerte Mehrbelastung erfährt, war auch keine Einfahrtsbewilligung des Gemeinderates als Exekutive des Strassenträgers (§ 47 StraG i.V.m. § 10 Abs. 2 StraG i.V.m. § 7 StraG) erforderlich. Andernfalls darf - dies analog zum vorerwähnten VGE III 2019 231 (Erw. 2.3.1) - angenommen werden, dass die Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung und der darin vorgenommenen Beurteilung der Verkehrssicherheit gleichzeitig (implizit) auch die Einfahrt bewilligt hat.

**5.1** Der Beschwerdeführer erachtet auch die Lärmproblematik für ungenügend geklärt (Beschwerde S. 9 f. Ziff. 1.4; vgl. Replik S. 3 f.). Die aktenkundigen Gut-

achten widersprüchen sich und erschienen als Entscheidungsgrundlage ungenügend. Wenn das AfU dieselben Parameter wie die K. \_\_\_\_\_ AG verwende, sei das Ergebnis nicht verwunderlich. Die Frage, welche es zu klären gelte, sei diejenige der massgebenden Parameter.

**5.2** Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen gemäss Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (lit. a) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (lit. b). Als ortsfeste Anlagen gelten unter anderem Verkehrsanlagen und haustechnische Anlagen, die beim Betrieb Aussenlärm erzeugen (vgl. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 LSV). Die Anhänge 3 bis 9 LSV bieten mit den Planungs-, Immissions-, und Alarmwerten (vgl. Art. 2 Abs. 5 LSV) objektive Beurteilungskriterien, die auf die durchschnittliche Reaktion normal lärmempfindlicher Personen abgestützt (BGE 133 II 292 Erw. 3.2) und für die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen (ES) sowie für Tag und Nacht verschieden hoch angesetzt sind. Die Vollzugsbehörde beurteilt die ermittelten Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen anhand der in diesen Anhängen 3 ff. festgelegten Belastungsgrenzwerten (Art. 40 Abs. 1 LSV).

Anhang 6 regelt die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm, worunter auch der Lärm von Parkhäusern und von grösseren Parkplätzen ausserhalb von Strassen fällt (Ziff. 1 Abs. 1 lit. d). In der ES II gelten Planungswerte und Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) in der Nacht.

**5.3.1** Mit einem ersten Lärmschutznachweis vom 17. November 2020 (RR-act. II/01/Dossier 1) war die K. \_\_\_\_\_ AG gestützt auf die damaligen Planunterlagen von einer Einstellhalle mit 32 Parkplätzen ausgegangen. Sie kam zum Ergebnis, dass die gesetzlichen Planungswerte bei sämtlichen umliegenden Gebäuden eingehalten würden (S. 2 Ziff. 1). Zur zusätzlichen Verminderung der Lärmimmissionen bei den umliegenden Gebäuden - im Sinne der vollumfänglichen Erfüllung des Vorsorgeprinzips - wurde empfohlen, die seitlichen Stützmauern bei der Rampe zur Einstellhalle absorbierend zu verkleiden, womit die Lärmimmissionen um rund 1.5 bis 3 dB(A) vermindert werden könnten.

**5.3.2** Mit einer von einem Dritteinsprecher veranlassten Überprüfung des Lärmschutznachweises durch L. \_\_\_\_\_ AG vom 21. Juni 2021 (RR-act. II/01/Dossier 7) wurde unter anderem kritisiert, die vorgesehenen neun Aussenparkplätze seien nicht berücksichtigt worden, die Stützmauerkorrektur sei vergessen gegangen, die Pegelkorrekturen seien nicht ausgewiesen, es fehle die

Berücksichtigung weiterer Lärmquellen wie die Belüftung der Tiefgarage und Angaben zu weiteren Massnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips.

**5.3.3** Im Lärmschutznachweis der K. \_\_\_\_\_ AG vom 13. August 2021 (2. Revision; RR-act. II/01/Dossier 8) wurde den Einwänden der L. \_\_\_\_\_ AG Rechnung getragen. Es wird (weiterhin) von einem doppelten Umschlag pro Parkplatz ausgegangen. Da beim ursprünglichen Bauprojekt zwei Aussenparkplätze an der Südfassade von Haus C zu Überschreitungen der Lärmimmissionen bei den eigenen Fenstern geführt hatten, war ein Aussenparkplatz aufgehoben und ein anderer in die Tiefgarage verlegt worden, d.h. es verblieben sieben statt vormals neun Aussenparkplätze. Unter der Annahme eines Umschlags von 2.5 pro Parkplatz pro Tag wurde mit insgesamt fünf Fahrten pro Aussenparkplatz und einem Anteil von 85% Tag- und 15% Nachtfahrten gerechnet. Des Weiteren wurden die Lärmemissionen der mechanischen Abluftanlage der Tiefgarage berücksichtigt, deren Abluftrohr über das Dach von Haus A geführt wurde. Für die Abluftanlage wurde ein Schalldämpfer eingesetzt und eine Entlüftungsbetriebszeit von rund vier Stunden pro Tag und 2 Stunden pro Nacht angenommen, womit das gesamte Luftvolumen der Einstellhalle täglich zweimal vollständig umgeschlagen werden konnte.

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel wurden verschiedene projektintegrierte Lärmschutzmassnahmen miteingerechnet, so die schallabsorbierende Verkleidung der Stützmauern bei der Rampe, die Verschraubung und Fixierung sämtlicher Rinnen und Fahrbahnübergänge bei der Rampe, der Einsatz eines Schalldämpfers bei der Abluftanlage der Einstellhalle, die Verminderung der Anzahl der Aussenparkplätze auf sieben sowie der Einsatz einer Festverglasung (transparentes Bauteil) bei zwei gegen Süden bzw. Westen gerichteten Fenstern im Wohnzimmer Haus C (recte: Haus A). Der Raum kann weiterhin durch die lärmabgewandte Balkontür gegen Norden belüftet werden. Gemessen wurden die Lärmimmissionen an je zwei Empfangspunkten der südlich des Baugrundstücks gelegenen Liegenschaften sowie an zwei Empfangspunkten beim Haus A und deren vier beim Haus C. Mit Beurteilungspegeln zwischen 30 dB(A) und 44 dB(A) bei Tag sowie 30 dB(A) und 42 dB(A) bei Nacht konnten die Planungswerte durchwegs deutlich eingehalten werden. Hieran kann nichts ändern, dass im Lärmschutznachweis von einer Wohnzone W3 die Rede ist, da in dieser ebenfalls die ES II gilt (vgl. Art. 48 BauR).

**5.3.4** Des Weiteren wurde mit dem Lärmschutznachweis vom 13. August 2021 auch geprüft, ob die Vorgabe von Art. 31 LSV erfüllt ist, wonach Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden und andernfalls

entweder die lärmempfindlichen Räume anders anzuordnen oder das Gebäude durch bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärm abzuschirmen ist. Als Ort der Ermittlung der Lärmimmissionen bestimmt Art. 39 Abs. 1 LSV die Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume.

Im Lärmschutznachweis wird ausgeführt, die F. \_\_\_\_\_-strasse, an welcher das Bauvorhaben liegt, sei sehr wenig frequentiert; Verkehrszahlen lägen keine vor. Es werde daher ein Umkehrschluss für die maximal möglichen Lärmemissionen durchgeführt. Unter den Annahmen einer maximalen Steigung der F. \_\_\_\_\_-strasse von 10%, einer Distanz von 10 m zwischen den nächstgelegenen lärmempfindlichen Fenstern der geplanten Bauten und der Mitte der Strasse sowie einem Anteil lärmiger Fahrzeuge (LKW, Traktoren, Motorräder) von rund 6% am Tag und 3% in der Nacht dürfe der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) maximal 1'450 Fahrzeuge umfassen, damit die Immissionsgrenzwerte beim nächstgelegenen Fenster noch eingehalten seien. Es liege auf der Hand, dass diese Verkehrszahl bei der F. \_\_\_\_\_-strasse nicht erreicht werde.

**5.3.5** Mit Stellungnahme vom 15. September 2021 liess der Dritteinsprecher wiederum eine Überprüfung des Lärmgutachtens der K. \_\_\_\_\_ AG vom 13. August 2021 durch die L. \_\_\_\_\_ AG vom 14. September 2021 einreichen (RR-act. II/01/Dossier 9). Diese Überprüfung hält als Fazit unter anderem fest, es bestünden gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass mit dem vorliegenden Bauvorhaben die Grenzwerte nicht eingehalten werden könnten. Auch dem Vorsorgeprinzip werde nicht genügend Rechnung getragen.

**5.4.1** Das Amt für Umwelt und Energie (AUE) prüfte den Lärmschutznachweis vom 13. August 2021. Die Verteilung der Fahrten für die Aussenparkplätze mit 85% (Tag) und 15% (Nacht) erachtete es für die Nachtphase eher als zu tief angesetzt. In der Regel sei von einem Verhältnis von 80 zu 20 auszugehen. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Planungswerte seien diese dennoch gewahrt. Das AUE stimmte dem Lärmschutznachweis mit den darin formulierten Auflagen zu. Ebenso stimmte es der Beurteilung der Immissionsgrenzwerte zu (vgl. Gesamtentscheid des ARE S. 6 f. lit. b). Für den Gemeinderat bestand kein Anlass, von dieser fachlichen Beurteilung abzuweichen.

**5.4.2** Im regierungsrätlichen Verfahren äusserte sich das AUE mit Stellungnahme vom 30. März 2022 auch zum Bericht der L. \_\_\_\_\_ AG vom 14. September 2021, dessen Berechnung es für nicht nachvollziehbar erachtet. Dabei kommt es in Bestätigung des Lärmschutznachweises vom 13. August 2021 zum Schluss, dass die vom Strassenlärm auf der F. \_\_\_\_\_-strasse ausgehenden Immissionen aufgrund der eigenen Berechnungen nach dem Berechnungswerk-

zeug nach STL-86+ die Immissionsgrenzwerte mindestens ab 9 m Distanz von der Mitte der Fahrbahn bis zum Haus A einhielten.

**5.4.3** Der Regierungsrat erachtete die Ausführungen des AUE betreffend die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wie auch der Planungswerte als nachvollziehbar (angefochtener RRB Erw. 6.2 f. sowie Erw. 6.4 f.). Mit den Projektanpassungen seien auch verschiedene Lärmschutzmassnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips umgesetzt worden (Erw. 6.5).

Auch für das Verwaltungsgericht besteht kein Anlass, von der Beurteilung des AUE als Fachgremium mit dem für die Beurteilung der Lärmproblematik erforderlichen Fachwissen Abstand zu nehmen. Der Beschwerdeführer konkretisiert weder die geltend gemachten Widersprüche noch erläutert er seine allgemeine Kritik an den Entscheidungsgrundlagen näher. Das vom AUE bei der Beurteilung der Immissionsgrenzwerte verwendete Berechnungswerkzeug STL-86+ ist zwar an und für sich veraltet und wird nicht mehr allgemein für die Ermittlung des Lärms bei Fahrgeschwindigkeiten im Strassenverkehr unter 50 km/h empfohlen (vgl. Urteil BGer 1C\_589/2014 vom 3.2.2016 Erw. 5, in: URP 2016 S. 319). Indes werden mit diesem Berechnungswerkzeug die ermittelten Werte aus Sicht des Lärmschutzes im Vergleich zum aktuellen Modell SonROAD vorsichtiger eingeschätzt (vgl. Urteil BGer 1C\_244/2020 vom 17.6.2021 Erw. 4.3 mit Hinweis auf 1C\_366/2017 vom 21.11.2018 Erw. 4.3). In der Stellungnahme des AUE im regierungsrätlichen Verfahren vom 30. März 2022 wird zudem gestützt auf die Angaben des kommunalen Bauamtes Altendorf für die F. \_\_\_\_\_-strasse ein DTV von 1'450 Fahrzeugen/Tag genannt. Dies entspricht gemäss dem Lärmschutznachweis der maximalen Zahl von Fahrzeugen, bei welcher die Immissionsgrenzwerte noch eingehalten werden können, zumal die Distanz zwischen dem nächstgelegenen Fenster (überdies festverglast) des Hauses A und der Strassenmitte keine 10 m beträgt, wie sich aus den Planunterlagen ablesen lässt. Zudem befindet sich die Bauparzelle im hintersten Drittel der ab der M. \_\_\_\_\_-strasse knapp 900 m messenden F. \_\_\_\_\_-strasse, womit der erhobene DTV in diesem Bereich (erheblich) tiefer liegen dürfte.

**6.1.1** Für jeden Einwohner und jede Einwohnerin ist in zeitgerecht erreichbarer Nähe des Wohnorts ein Schutzplatz einzureichen (Art. 45 des Bundesgesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz [Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, altBZG; SR 520.1] vom 4.10.2002, in Kraft bis 31.12.2020). Sind in einer Gemeinde zu wenig Schutzplätze vorhanden, so hat die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Wohnhauses bei dessen Bau Schutzräume zu erstellen und auszurüsten. Muss sie oder er keine Schutzräume erstellen, so hat sie oder er einen Ersatzbeitrag zu entrichten (Art. 46 Abs. 1 BZG). Zur Gewährleistung ei-

nes ausgewogenen Schutzplatzangebots steuern die Kantone den Schutzraumbau (Art. 47 Abs. 1 BZG). Der Bundesrat legt die Rahmenbedingungen fest für die Steuerung des Schutzraumbaus und für die Höhe der Ersatzbeiträge und regelt deren Verwendung (Art. 47 Abs. 4 BZG). Baubewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn die zuständigen Stellen über die Schutzraumbaupflicht entschieden haben (Art. 48 Abs. 1 BZG). Die inhaltlich gleichen Bestimmungen finden sich in Art. 60, Art. 61 Abs. 1, Art. 62 Abs. 1 und Abs. 4 sowie Art. 63 Abs. 1 BZG vom 20. Dezember 2019 (in Kraft seit 1.1.2021).

**6.1.2** Die Anzahl der zu erstellenden Schutzplätze bei Neubauten beträgt für Wohnhäuser ab 38 Zimmern zwei Schutzplätze pro drei Zimmer (Art. 17 Abs. 1 der Verordnung über den Zivilschutz (altZivilschutzverordnung, ZSV; SR 520.11) vom 5. Dezember 2003 (vgl. Art. 70 Abs. 1 lit. a ZSV vom 11.11.2020, in Kraft seit 1.1.2021).

**6.1.3** Der Kanton bestimmt bei gedecktem Schutzraumbedarf, inwieweit Schutzräume zu erstellen oder Ersatzbeiträge zu leisten sind (§ 21 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz [BZG; SRSZ 512.100] vom 16.3.2005). Zuständig für die Anordnung der Schutzraumbaupflicht wie auch der Leistung von Ersatzbeiträgen ist das Amt für Militär-, Feuer- und Zivilschutz (AMFZ) (§ 5 Abs. 2 lit. d der kantonalen Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz [BZV; SRSZ 512.111] vom 29.11.2005).

**6.2** Laut den auf WebGIS (Zivilschutz > Steuerung Schutzraumbau) einsehbaren Daten bestehen in Altendorf für 7'303 Einwohner (7'181 Einwohner laut der kommunalen Homepage per 31.12.2022; eingesehen am 23.3.2023) 8'822 Schutzplätze, was einer Deckung von 120% bzw. einer Reserve von rund 1'600 Schutzplätzen entspricht (vgl. Vernehmlassung des AMFZ vom 7.11.2022). Es besteht kein Anlass, an der Richtigkeit dieser Angaben zu zweifeln. Die Rüge, es fehlten die nötigen Zahlen (vgl. Beschwerde S. 10 Ziff. 1.5.3), ist unbegründet.

Die Befreiung der Bauherrschaft von der Pflicht, Schutzplätze zu erstellen, ist damit offenkundig gerechtfertigt. Nicht zu beanstanden ist auch die Beurteilung des Bauvorhabens als Neubau mit Wohnnutzung und die Ermittlung der 33 Pflichtschutzplätze (Haus A: 18 Zimmer, Haus B: 17 Zimmer, Haus C: 15 Zimmer; total 50 Zimmer, hiervon 2/3 entsprechend 33.3, abgerundet 33), für welche der Ersatzbeitrag zu leisten ist.

**6.3** Die vom Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den Schutzraumplätzen vorgebrachten Rügen (Beschwerde S. 10 f. Ziff. 1.5; vgl. Replik S. 4) entbehren

einer Grundlage. Der Ersatzbeitrag wird - soweit ersichtlich - im Quantitativ nicht in Frage gestellt.

**7.1** Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, die Gebäudehöhe sei falsch ermittelt worden bzw. die obersten Dachgeschosse seien nicht als Attikageschosse im Sinne von Art. 20 Abs. 4 lit. i BauR, sondern als Vollgeschosse anzusehen, womit die Ausnützung überschritten werde (Beschwerde S. 11 Ziff. 1.6). Dies begründet er im Wesentlichen wie folgt: Prägendes Element der drei MFH seien neben dem Flachdach deren höhenmässige Staffelung und der seitliche Versatz der jeweiligen Baukörper um jeweils 4.0 m. Die Beschwerdegegnerin und die Bewilligungsbehörde gingen von einer in der Höhe gestaffelten Baute aus. Als Schmalseite für die Bestimmung der Gebäudehöhe bei den Attikageschossen werde bei allen Bauten die Nordsüdausrichtung der Fassaden bezeichnet, wo in den Plänen der 45°-Winkel eingezeichnet sei. Die Längsseite soll die Ostwestausrichtung der Fassaden bilden. Diese Auffassung sei falsch und kollidiere mit § 60 Abs. 5 PBG, wonach die Gebäudehöhe für jeden Baukörper gesondert zu bestimmen ist. Werde nämlich jeder Baukörper entsprechend der Vorschrift von § 60 Abs. 5 PBG separat beurteilt, so bilde - wegen des seitlichen Versatzes - eben nicht mehr die Nordsüdausrichtung die Schmalseite, sondern die Ostwestausrichtung der Fassaden. Es bestünden drei Hauptgebäude mit je zwei Baukörpern. Bei jedem dieser Baukörper sei die Ostwestausrichtung der Fassaden kleiner als die Nordsüdausrichtung der Fassaden. Die Nordsüdausrichtung der Fassaden sei somit die Längsseite und nicht die Schmalseite. So weise etwa die Nordfassade beim Haus A eine Länge von 14.45 m auf. Die Länge der West- und Ostfassade beim Haus A betrage indessen nur 11.81 m. Damit wäre dies (die Ost- und Westseite) die Schmalseite und nicht die Längsseite. Die Verwechslung der Schmal- und Längsseiten wiederhole sich auch bei den Häusern B + C. Die richtige Beurteilung der Schmal- und Längsseiten habe zur Folge, dass bei allen geplanten MFH sowohl der 45°-Winkel massiv überschritten sei und die Dachaufbauten mehr als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge ausmachten. Daher seien die Attikageschosse zur Gebäudehöhe zu zählen, was zu einer massiven Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 7.0 m führe.

**7.2.1** § 60 PBG regelt Mass und Ermittlung des Grenzabstandes. Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassade mitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (Abs. 2). Nicht berücksichtigt werden unter anderem Attikageschosse, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Aus-

nahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind (Abs. 3 lit. c). Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG).

**7.2.2** Gemäss Art. 20 Abs. 3 lit. i (zweiter Spiegelstrich) BauR werden die über den obersten Vollgeschossen liegenden Dach- oder Attikageschosse bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) nicht angerechnet bzw. in Abzug gebracht, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind. Unter den gleichen Voraussetzungen werden Attikageschosse gemäss Art. 23 Abs. 3 (zweiter Spiegelstrich) BauR auch bei der Ermittlung der Vollgeschosse nicht angerechnet.

**7.2.3** Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade (Art. 27 Abs. 1 BauR). Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude (Art. 27 Abs. 2 Satz 1 BauR).

**7.3.1** Die Beschwerdegegnerin bringt vernehmlassend (S. 8 f. Rz. 26 ff.) unter Bezugnahme auf den RRB Nr. 682/2022 vom 13. September 2022 vor, bei Betrachtung der einzelnen Gebäudekörper ergäben sich annähernd quadratische Grundrisse. Die für das AG massgebende hypothetische Firstrichtung könne daher frei gewählt werden. Diese Auslegung des BauR sei in Beachtung der Gemeindeautonomie zulässig.

Abgesehen davon seien gleichwohl nach wie vor die Ost- und Westfassaden als Längsseiten zu betrachten. Eine Staffelung in der Höhe habe keinen Einfluss auf die Fassadenlänge. Das Haus A beispielsweise weise Ost- und Westfassaden mit einer Länge von 19.94 m auf, die Nord- und Südfassade eine Länge von 19.33 m (15.56 m und 3.77 m). Somit sei die Ost-/Westfassade die längste Fassade, welche für die Attikadefinition relevant sei.

**7.3.2** Dieser Auffassung der Beschwerdegegnerin ist zu folgen. Der Beschwerdegegnerin ist auch beizupflichten, dass bei der Bestimmung der Gebäudelänge vom Gebäude und nicht von Gebäudeteilen auszugehen ist. Diese Ansicht findet ihre Stütze in Art. 27 Abs. 1 BauR, wonach die Gebäudelänge auch bei abgesetzten und gegliederten Fassaden gesamtheitlich mittels senkrechter Projektion und nicht nach einzelnen Baukörpern, auch wenn diese als selbständige Einheiten

in Erscheinung treten, zu ermitteln ist. Der Auffassung des Beschwerdeführers zu folgen bedeutete, dass die Längs- und Breitseiten einer Baute und die Längs- und Breitseiten derer Gebäudeteile divergieren könnten, was wenig sinnvoll erscheint und mit weiteren Komplikationen verbunden sein könnte (vgl. z.B. betr. Mehrlängenzuschlag, Art. 24 Abs. 6 f. BauR). Ein Verstoß gegen die kantonal vorgegebene Messweise der Gebäudehöhe (EGV-SZ 2006 B 8.2; § 31 PBV) ist nicht ersichtlich. Es kann auch nicht gesagt werden - und wird vom Beschwerdeführer, soweit ersichtlich auch nicht behauptet - dass die Gemeinde vorliegend hinsichtlich der Gebäudeabstände oder der Gebäudehöhen in unzulässiger Weise eigene Definitionen oder Messweisen eingeführt hat (vgl. EGV-SZ 1994 A 4 Erw. 4).

**7.4** Die Rüge betreffend die Zahl zulässiger Vollgeschosse wie auch der zulässigen Ausnützung erweist sich als unbegründet. Die Einhaltung der Überbauungsmasse (vgl. Art. 48 BauR) ergeben sich aus den Planunterlagen. Deren effektive Einhaltung bei der Baurealisierung wird Sache der Baukontrolle sein.

**8.** Abschliessend ist noch einmal festzuhalten, dass die Rüge der Gehörsverletzung, namentlich der ungenügenden Begründung, einer Grundlage entbehrt. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

**9.1** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) in der Höhe von Fr. 3'000.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 VRP).

**9.2** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Beschwerdeführer der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen (unter besonderem Hinweis auf Erw. 3.6) abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Nachdem er am 21. Oktober 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet hat, bleibt eine Restanz von Fr. 500.--. Der Beschwerdeführer hat diesen Betrag von Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- (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 des Beschwerdeführers (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 10.2.2023)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
  - den Gemeinderat Altendorf (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 10.2.2023)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 10.2.2023)
  - das Amt für Raumentwicklung ARE (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 10.2.2023)
  - sowie das Bundesamt für Umwelt (BAFU), 3003 Bern (A).

Schwyz, 29. März 2023

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: 26. April 2023