Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz
Kammer III

III 2022 99

Entscheid vom 26. September 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____ AG
vertreten durch Rechtsanwalt B._____

gegen

1. **Gemeinderat Lachen,** Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263, 8853 Lachen,
   vertreten durch Rechtsanwalt C._____,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz,** Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,
   Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Revision Nutzungsplanung Lachen)

Sachverhalt:

A. Die Gemeinde Lachen hat die Nutzungsplanung letztmals im Jahr 1998 revidiert. Danach erfolgten noch verschiedene kleinere Anpassungen. Im Jahr 2012 nahm die Planungs- und Umweltschutzkommission der Gemeinde Lachen die Revision der Ortsplanung in Angriff. Im Amtsblatt Nr. 33 vom 14. August 2020 (S. 2054) publizierte der Gemeinderat die öffentliche Auflage des Ergebnisses der Nutzungsplanrevision vom 18. Juni 2020 und legte den Zonenplan, die Änderung des Baureglements, den Erschliessungsplan Verkehr, das Erschliessungsreglement, den Kernzonenplan, den Erschliessungsplan Werkleitungen sowie die orientierenden Beilagen dazu während 30 Tagen öffentlich auf.

B. Dagegen erhob die A._____ AG am 14. September 2020 Einsprache und beantragte (Vi-act. II.-04 Beilage B-1):

1. Der Entwurf des Baureglements sei gesamthaft einer formellen Überarbeitung zu unterziehen und danach neu aufzulegen.
2. In der Kernzone K1 soll unabhängig der Grundstücksgrösse wie bisher generell grundsätzlich BGZ 4 und ausnahmsweise BGZ 3 gelten.
3. Auf den Beizug der Denkmalpflege und auf die Durchführung von Projektwettbewerben in den Kernzonen sei zu verzichten.

C. Mit Beschluss (GRB) Nr. 117 vom 12. April 2021 (Versand: 14.4.2021) entschied der Gemeinderat Lachen über die Einsprache wie folgt (Vi-act. II.-04 Beilage B-2):

1. Die Anträge 1 und 3 der Einsprache der A._____ AG (…) werden im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird die Einsprache im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Änderungen im PBR, insbesondere Art. 17c lit. c Satz 1 PBR, werden nochmals öffentlich aufgelegt.

3.-6. (Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

In den Erwägungen (Erw. 4. f.) wurde unter anderem Folgendes ausgeführt:

4 Die Einsprecherin verlangt mit Antrag 1 die gesamthafte formelle Überarbeitung des Baureglements und nennt dabei einige Beispiele.

5 Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Einsprecherin zur Kenntnis. Die beanstandeten Punkte werden geprüft und im Rahmen der Neuauflage gegebenenfalls verbessert. Antrag 1 der Einsprache wird daher gutgeheissen.

D. Gegen diesen GRB Nr. 117 vom 12. April 2021 erhob die A._____ AG am 5. Mai 2021 fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den Anträgen (Vi-act. I.-01):

1. Der Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2021 betreffend die Revision Nutzungsplanung der Gemeinde Lachen (Abschluss Öffentliches

Auflageverfahren, Behandlung Einsprache der Beschwerdeführerin (Beschluss Nr. 117)) sei aufzuheben.

2. In der Kernzone K1 habe unabhängig der Grundstücksgrösse wie bisher generell grundsätzlich BGZ 4 und ausnahmsweise BGZ 3 zu gelten.
3. Auf den Beizug der Denkmalpflege und auf die Durchführung von Projektwettbewerben in den Kernzonen sei zu verzichten.
4. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gemeinderates.

E. Der Regierungsrat entschied mit RRB Nr. 430/2022 vom 24. Mai 2022 (Versand: 31.5.2022) wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (…) im Betrag von Fr. 2000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt (…).
3. Die Beschwerdeführerin hat der Gemeinde Lachen eine Parteientschädigung von Fr. 1800.-- zu bezahlen.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen RRB Nr. 430/2022 vom 24. Mai 2022 erhebt die A._____ AG am 21. Juni 2022 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den Anträgen:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und der Beschluss der Vorinstanz vom 24.05.2022 (RRB Nr. 430/2022) sei aufzuheben.

2.1 Das Reglement sei gesetzgebungstechnisch vollständig zu überarbeiten.

2.2 In der Kernzone K1 habe unabhängig der Grundstücksgrösse wie bisher generell grundsätzlich BGZ 4 und ausnahmsweise BGZ 3 zu gelten.

3. Auf die Durchführung von Projektwettbewerben in den Kernzonen sei zu verzichten.
4. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz 2.

G. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 24. Juni 2022 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Lachen ersucht mit Stellungnahme vom 19. Juli 2022, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

H. Die Beschwerdeführerin erklärt am 22. August 2022 Verzicht auf eine Replik.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Bund legt die Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens

und der geordneten Besiedlung des Landes (Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999). Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979; vgl. auch § 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987).

Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung unter anderem insbesondere die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Zu den Planungsgrundsätzen, welche die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden zu beachten haben, gehört die Schonung der Landschaft; u.a. sollen Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPG). Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG).

Das hauptsächliche Planungsinstrument zur Umsetzung des Verfassungsauftrags von Art. 75 Abs. 1 BV sind die Nutzungspläne. Sie ordnen die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 14 RPG). Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 RPG). Die mit ihrer Erarbeitung beauftragten Behörden verfügen bei der Umschreibung des Detaillierungsgrades der Pläne über einen Ermessensspielraum. Wichtig ist, dass klare und eindeutige rechtliche Vorgaben geschaffen werden, um Rechtssicherheit zu schaffen (vgl. Jeannerat/Moor, in: Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung 2016, Art. 14 Rz. 14 und 20; Tanquerel, ebenda, Art. 21 Rz. 22 ff.).

1.2.1 Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gemäss Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln (lit. a), diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen (lit. b) und diese Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (lit. c). Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar (Abs. 2). Neben den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG sind auch die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen ausserhalb der Raumplanung zu berücksichtigen. Bei der Gewichtung der Interessen spielen zudem rechtliche Vorgaben auf Ebene Verfassung und Gesetz eine grosse Rolle. Von

zentraler Bedeutung bei der Nutzungsplanung sind die Festlegungen des kantonalen Richtplans. Geht es um die Gewichtung von Schutzanliegen, kommt den Schutzinventaren des Natur- und Heimatschutzes (NHG; SR 451 vom 1.7.1966) grosse Bedeutung zu. Die ermittelten und gewichteten Interessen sind einem Entscheid zuzuführen. Ziel ist, dass die wichtigen Interessen am Ende möglichst umfassend wirksam werden können. Dabei stellen sich auch Fragen der Verhältnismässigkeit (vgl. Aemisegger/Kissling, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung Rz. 14 ff.; BGE 127 II 273 Erw. 4c).

1.2.2 Nach Art. 6 NHG wird durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Abs. 1). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Abs. 2). Diese Schutzbestimmung gilt indes lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise (BGE 135 II 209 Erw. 2.1).

Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben - wozu im Grundsatz die Nutzungsplanung zählt (Aemisegger/Kissling, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung Rz. 80) - wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind indessen Bundesinventare wie jenes der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten i.S.v. Art. 13 RPG gleich. Im Rahmen ihrer allgemeinen Planungspflicht (Art. 2 RPG) legen die Kantone die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG; Art. 11 Abs. 1 der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12] vom 13.11.2019). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff., insb. Art. 17 RPG; Art. 11 Abs. 2 VISOS).

1.2.3 Die Kantone und Gemeinden verfügen bei der Ergreifung geeigneter Massnahmen zum Schutz der Bundesinventarobjekte über einen relativ grossen Beurteilungsspielraum. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans sind, unter Ausübung eines gewissen Ermessens, parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich umzusetzen (vgl. die von den Bundesämtern für Raumentwicklung [ARE], für Strassen

[ASTRA], für Umwelt [BAFU] und für Kultur [BAK] herausgegebene Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Art. 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung vom 15.11.2012, [ARE et al., Empfehlung], S. 9). Die Kantone und Gemeinden können lokale oder kantonale Eingriffsinteressen höher als das nationale Interesse am Erhalt des Ortsbildes gewichten, müssen aber eine vollständige und nachvollziehbare Abwägung zwischen den verschiedenen Interessen vornehmen (vgl. den vom ARE herausgegebenen Bericht der Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der Bereiche Raumplanung und Denkmalpflege verschiedener Staatsebenen sowie Expertinnen und Experten ausgewählter Verbände und Organisationen: ISOS und Verdichtung, Siedlungsentwicklung nach innen [ARE, ISOS und Verdichtung], 2016, Ziff. 5.1, S. 7; vgl. auch ARE et al., Empfehlung, S. 8).

1.3.1 Neben der Berücksichtigung der Bundesinventare verlangt das revidierte RPG seit 1. Mai 2014 eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG), womit auch vom ISOS erfasste Areale tangiert werden. Bei der Umsetzung des ISOS und bei der Abstimmung der Anliegen von Ortsbildschutz und Verdichtung kommt der raumplanerischen Interessenabwägung eine herausragende Rolle zu. Die Erhaltungsziele des ISOS können und sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfliessen. Sie müssen zuerst durch die planenden Behörden präzisiert oder "übersetzt" auf ihre Aktualität überprüft werden. In Rahmen der Präzisierung werden die Erhaltungsziele des ISOS mit den kantonalen- bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt, fachlich überprüft und differenziert und konkretisiert. Wird von den Erhaltungszielen des ISOS im Rahmen der "Übersetzung" und "Aktualisierung" der Ziele des Ortsbildschutzes abgewichen, muss das nachvollziehbar begründet werden. Das ISOS als eine beizuziehende Grundlage für die Planung hat Konzeptcharakter, ist jedoch kein Konzept nach Art. 13 RPG. Es zeigt die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes aus nationaler Sicht auf, ist jedoch nicht bereits das Resultat der Interessenabwägung (vgl. ARE, ISOS und Verdichtung, a.a.O., Ziff. 6.1, S. 9; Ziff. 6.2.3, S. 12 f.; Ziff. 7.1, S. 15; vgl. auch den vom ARE, vom BAK, der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz [BPUK], dem Schweizerischen Gemeinde- [SGV] und Städteverband [SSV] herausgegebenen ISOS-Leitfaden, Ortsbildschutz und Innenentwicklung, 2022, S. 17 ff.; den vom BAK herausgegebenen Fachbericht: Ortsbildschutz, Analyse der Leistungen und Einschätzung der Entwicklung, 2017, S. 32 f. und S. 35; die vom VLP-ASPAN [seit 1.7.2018: EspaceSuisse] herausgegebene Arbeitshilfe Ortsbildschutz und Verdichtung, Raumplanerische Interessenabwägung in Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung, Bern 2018, Ziff. 5.4 S. 39 f.; VGE III 2020 61 vom 23.11.2020 Erw. 1.4.2).

1.3.2 Die Begründungspflicht von Art. 3 Abs. 2 RPV (vgl. Erw. 1.2.1 hiervor) soll vorab sicherstellen, dass die Anordnung sachgerecht angefochten werden kann. Präzisiert wird die Entscheidbegründung für die Nutzungsplanung in Art. 47 RPV, worin verlangt wird, dass der Nutzungsplan stets von einem Bericht begleitet sein muss, der im Einzelnen darlegt, inwiefern dem Richtplan sowie den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung Rechnung getragen wurde. Der Bericht ist zwar an die Genehmigungsbehörde zu richten, zur Gewährleistung hinreichender Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG) sollten jedoch zumindest die wesentlichen Teile davon schon bei der Planungserarbeitung publik gemacht werden (vgl. Aemisegger/Kissling, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung Rz. 19 ff.).

1.4 Die Schwyzer Gemeinden sind in weiten Bereichen der Raumplanung und des Bauwesens autonom. § 15 PBG verpflichtet die Gemeinden unter der Marginale "Kommunale Nutzungspläne, Planungspflicht, Gemeindeautonomie" zum Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen samt zugehörigen Vorschriften (Abs. 1). Bei der Erfüllung ihrer Planungspflicht sind sie im Rahmen der Vorschriften und der übergeordneten Interessen des Bundes und des Kantons frei (Abs. 3). Die Gemeinde scheidet im Zonenplan unter anderem die erforderlichen Bauzonen aus (§ 17 Abs. 1 PBG). Bauzonen können namentlich auch in Wohnzonen und Kernzonen unterteilt werden (§ 18 Abs. 2 lit. a und b PBG). Die einzelnen Zonen können weiter unterteilt werden. Es können auch gemischte Zonen vorgesehen werden (§ 18 Abs. 3 PBG). Das Baureglement enthält Bestimmungen, die den Zonenplan näher umschreiben (§ 21 Abs. 1 PBG). Es muss mindestens Vorschriften über die Bauweise, die Nutzungsart und das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Zonen sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes enthalten (§ 21 Abs. 2 lit. a und b PBG).

Der Ortsbildschutz als Schutzobjekte der Denkmalpflege (vgl. § 3 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100] vom 6.2.2019, in Kraft seit 1.1.2020) wird gemäss § 9 Abs. 1 DSG durch den kantonalen Richtplan, kantonale und kommunale Nutzungspläne, sowie eidgenössische und kantonale Inventare sichergestellt. Die Gemeinden erlassen in ihren kommunalen Nutzungsplanungen Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 9 Abs. 2 DSG).

1.5.1 Im Beschwerdeverfahren kommt dem Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz (§ 45 Abs. 1 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974) prinzipiell volle Überprüfungszuständigkeit zu (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Dem steht der Grundsatz, dass den nachgeordneten Planungsträgern der nötige Ermessensspielraum zu belassen ist (Art. 2 Abs. 3

RPG), nicht entgegen. Der Regierungsrat hat zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist, freilich im Bewusstsein seiner spezifischen Rolle als kantonale Rechtsmittelinstanz und nicht als kommunale Planungsinstanz. Die Überprüfung hat sich sachlich vor allem dort zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollen sowie bei ausgesprochene Ermessensfragen. Sie hat aber so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen angemessenen gewährleistet werden. Die Rechtsmittelbehörde hat sich zudem institutionell auf ihre Kontrollfunktion zu beschränken, d.h. sie darf nichts Neues schöpfen, sondern sie hat die kommunale Planung an einem Sollzustand zu messen. Unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen kann die Gemeinde wählen. Die übergeordnete Behörde hat dann einzuschreiten, wenn die vorgesehene Lösung aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unzweckmässig erscheint oder den für die Raumplanung wegleitenden Grundsätzen und Planungszielen (auch Richtplanaussagen, welche jedoch auf die Rechtmässigkeit hin überprüfbar sind) nicht entspricht. Dagegen darf sie nicht ihr eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz setzen (vgl. VGE III 2018 206 vom 24.4.2019 Erw. 2.5.1 mit Hinweisen; BGE 127 II 238 Erw. 3b/aa mit Hinweisen; Aemisegger/ Haag, Praxiskommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung 2010, Art. 33 Rz. 8, 19 und 71 ff.; dieselben, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren 2020, Art. 33 Rz. 11; Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 33 N 64 ff.; EGV-SZ 2009 C 10.4; VGE 1023-1025/04 vom 27.8.2004 Erw. 3.1; VGE 704/709/92 vom 23.4.1993 Erw. 3b).

1.5.2 Dem Verwaltungsgericht kommt gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP sowie in Beachtung von Art. 110 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.101) vom 4. November 1950 als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (vgl. statt vieler VGE III 2018 206 vom 24.4.2019 Erw. 2.5.2 mit Hinweisen auf BGE 131 II 81 Erw. 6.6; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 33 N 80a, 81). Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG wird Genüge getan, wenn einer übergeordneten und von der planfestsetzenden Behörde unabhängigen Beschwerdeinstanz, welche nicht ein Gericht sein muss, volle Kognition zukommt (VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 Erw. 2.4; III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 3.3, je mit Hinweis auf BGE 127 II 238 Erw. 3b/bb).

2.1 Die Schutzwirkung des ISOS bezieht sich nicht nur auf Einzelelemente, sondern auch auf zusammenhängende Gebiete (Ortsbildteile) und Baugruppen,

wobei die Schutzziele jeweils differenziert aufgrund der historischen und räumlichen Qualität der Schutzobjekte festgelegt werden. Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. nicht aufgrund der Qualität von einzelnen Bauten, sondern nach dem Verhältnis der Bauten untereinander sowie der Qualität der Räume zwischen den Häusern - Plätze und Strassen, Gärten und Parkanlagen - und dem Verhältnis der Bebauung zur Nah- und Fernumgebung (vgl. VGE III 2014 116 + 129 vom 25.11.2014 Erw. 6.5 [auszugsweise publiziert in EGV-SZ 2014 B 8.7] mit Hinweis auf ARE et al., Empfehlung, S. 12).

Für Gebiete und Baugruppen wird im ISOS zwischen den Erhaltungszielen A, B und C unterschieden. Während in Gebieten mit dem Erhaltungsziel A (das den weitest gehenden Schutz verlangt) als Ziel das Erhalten der Substanz definiert wird, sieht das Erhaltungsziel B das Erhalten der Struktur und das Erhaltungsziel C die Erhaltung des Charakters eines Schutzobjektes vor (vgl. Erläuterungen zum ISOS, einsehbar unter: www.bak.admin.ch/bak/de/home/suche.html#Erläuterungen; vgl. auch den Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18.6.2020, S. 14).

2.2 Das Ortsbild von Lachen ist im ISOS als Objekt Nr. 3269, Kleinstadt (Flecken) qualifiziert (Aufnahmejahr 1986) und wie folgt umschrieben (vgl. ISOS, Bd. Kanton Schwyz, EDI 1990 S. 185 ff.; S. 294; https://gisos.bak.admin.ch/ob/3269//doc/ISOS_3269.pdf):

> Alter Hafenort und mittelalterliche Marktgründung am oberen Zürichsee, historisches Zentrum der March.
>
> Besondere Lagequalitäten dank der harmonischen Einbettung der Siedlung in eine Seebucht, dank der einzigartigen Seefront des alten Dorfes und insbesondere dank der eindrücklichen Fernwirkung der Pfarrkirche mit ihrer Doppelturmfront, einem Wahrzeichen der ganzen Region. In neuerer Zeit Beeinträchtigung der Lagequalitäten durch ungeordnete Überbauung des Hinterlandes.
>
> Hohe räumliche Qualitäten dank den engen Gassen- und Platzräumen im Ortskern, deren schwer überschaubare gegenseitige Verknüpfung den Reiz der kleinstädtisch anmutenden räumlichen Ganzheit noch erhöhen.
>
> Besondere architekturhistorische Qualitäten wegen der deutlich ablesbaren Siedlungsentwicklung vom spätmittelalterlichen Marktort zum modernen Industrie- und Dienstleistungszentrum, mit einer Vielzahl wertvoller Einzelbauten und Ensembles aus dem Bereich der Sakralbaukunst, der bürgerlichen Baukultur, der Industriegeschichte, der öffentlichen Bauten usw. eine der prachtvollsten ländlichen Pfarrkirchen des Hochbarocks in der Schweiz.

Als zu den wichtigsten Ortsbildteilen gehörend wird der dichte, kleinstadtähnlich bebaute Ortskern (G 1; Erhaltungsziel A) beschrieben, der sich der Form eines gleichschenkligen Dreiecks annähere, dessen ursprünglich am Seeufer gelegene Grundlinie nach dem Bau der Hafenanlage um die Jahrhundertwende, parallel zum Seerand verlaufe. Aus dem unübersichtlichen Strassen- und Gassengewirr lasse sich als Kern ein H-förmiges Erschliessungssystem eruieren, dessen Haupt-

achsen in Richtung See verlaufen und dessen Knotenpunkte der Kirch- und der Rathausplatz bilden. Durch die typische kleinstädtische Rand- und Zeilenbebauung seien geschlossene, repräsentativ gestaltete Gassenbilder und einfache, durch unzählige kleine Hausanbauten und Gärten geprägte Rückfronten entstanden. Die ältesten Häuser stünden am Kirchplatz, von der eng hineingestellten zweitürmigen Kirche fast wie von einem mittelalterlichen Dom überragt. Ebenfalls sehr kleinräumig wirke der unweit des kirchlichen Platzes gelegene weltliche Platz beim Rathaus. Während die Bebauung im Innersten des Ortskerns sehr dicht sei, lockere sie sich an den Gebietsrändern auf. Hier herrsche nicht mehr nur bei den öffentlichen Bauten die offene Bauweise vor, sondern auch bei privaten. Die Struktur des Ortskerns dürfte auf das 14.-16. Jahrhundert zurückgehen, die Bausubstanz hingegen sei jünger. Mehrere neue Wohn- und Geschäftshäuser störten den Rahmen der kleinteiligen Bebauungsstruktur und sprengten dadurch das Gassenbild.

2.3 Mit dem aktuellen kantonalen Richtplan vom 26. Juni 2020 (vom Regierungsrat erlassen mit RRB Nr. 289 vom 14.4.2019, vom Bundesrat genehmigt am 26.6.2020) wurde der kantonale Richtplan vom 8. März 2016 (vom Regierungsrat erlassen mit RRB Nr. 209 vom 8.3.2016; vom Bundesrat genehmigt am 24.5.2017) nachgeführt. Die Behördenverbindlichkeit des Richtplan-Beschlusses B-12.1 (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) blieb unverändert. Gemäss diesem Beschluss sind die Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) bei der Planung beizuziehen und in der Interessensabwägung entsprechend zu berücksichtigen (insbesondere die schutzwürdigen Bereiche mit dem höchsten Erhaltungsziel). Der Kanton setzt sich bei Bedarf beim Bund für eine Überprüfung und Aktualisierung des ISOS ein.

Ebenfalls unverändert geblieben ist der Richtplan-Beschluss B-4.1 (Siedlungsverdichtung in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen), nach welchem die Gemeinden, deren Siedlungsgebiet hauptsächlich im urbanen oder periurbanen Raum liegt (worunter Lachen als Zentrum der ersten Stufe fällt; vgl. Richtplan-Beschluss B-1.1), vorgängig zu ihrer Nutzungsplanrevision einen kommunalen Richtplan erarbeiten, welcher speziell die Themen Innenentwicklung, Siedlungsverdichtung und -erneuerung behandelt (unter Abwägung der öffentlichen Interessen der Siedlungsverdichtung mit anderen raumrelevanten Aspekten wie insb. Ortsbildschutz, Lärmschutz, Störfall u.a.). Anstelle eines kommunalen Richtplans kann laut dem Beschluss B-4.1 auch das Instrument eines Siedlungsentwicklungskonzepts oder eines räumlichen Leitbildes Anwendung finden, sofern dieses einer öffentlichen Mitwirkung unterzogen wurde. Die notwendigen Massnahmen werden in der Nutzungsplanung umgesetzt.

3.1 Die Anpassungen des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen (PBR) vom 18. Juni 2020 sehen in Art. 15 revPBR vor, dass die Kernzonen K1 und K2 in ihrer städtebaulichen Ausprägung geschützt sind. Sie zeichnen sich durch vielfältige und erlebnisreiche Nutzung (Wohnen, Arbeiten und Begegnen) aus (Abs. 1 Satz 1). In den Kernzonen sind Bauten Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Gebäude- und Firsthöhe, Dachformen, Material- und Farbwahl und Detailgestaltung (Abs. 2).

Gemäss Art. 16 revPBR sind in der Kernzone K1 die Erdgeschosse, soweit sie den Strassen zugewandt sind, kleinbetrieblicher vorab publikumswirksamer Nutzung mit Schaufenstern vorbehalten (Abs. 1). Die Strassenräume von Plätzen, Strassen, Gassen und Wegen sind nach Möglichkeit von Fassade bis Fassade zu gestalten (Abs. 2). Offene Autoabstellplätze können im Einzelfall bewilligt werden, wenn sie abseits des öffentlichen Strassenraums liegen (Abs. 3). Bei Neubauten, Ersatzbauten oder wesentlichen Anbauten ist durch die Bauherrschaft ein Modell im Mst. 1:200 der Bewilligungsbehörde einzureichen (Abs. 4).

Art. 17a revPBR normiert die Bestimmungen, welche für die im Kernzonenplan vom 18. Juni 2020 bezeichneten Bautypen (A = schützenswerte Objekte und B = ortsbildprägende Bauten) sowie die nicht speziell gekennzeichneten Gebäude und nicht überbaute Flächen innerhalb der Kernzone gelten.

Art. 17b revPBR regelt die Bauweise in den Kernzonen (K1 und K2). Es gilt die Baugeschosszahl (GBZ 3) 3, ausnahmsweise BGZ 4. Im Rahmen des Planungsverfahrens kann bei zusammenhängenden Grundstücken ab 700 m^2, in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und Umgebung, die Baugeschosszahl auf BGZ 4 erhöht werden (Abs. 1 lit. a).

Für Bauvorhaben in den Kernzonen (K1 und K2) gelten gemäss Art. 17c revPBR neben den baureglementarischen Anforderungen folgende Planungsverfahren:

a) Bei Grundstücken kleiner als 700 m^2 gilt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

b) Bei Grundstücken zwischen 700 m^2 und 1'200 m^2 wird das Baugesuch durch einen ausgewiesenen externen Fachexperten und die kantonale Denkmalpflege begutachtet.

c) Bei Grundstücken grösser als 1'200m^2 ist ein Projektwettbewerb ([in Anlehnung an*] SIA 142) oder ein Studienwettbewerb ([in Anlehnung an*] SIA 143) durchzuführen (…).

(*Fassung gemäss GRB Nr. 117 vom 12.4.2021 Disp.Ziff. 2 i.V.m. Erw. 9 in fine)

3.2 Gemäss den Bemerkungen (in der rechten Spalte des Reglementsentwurfs) zu den Änderungen bei den einzelnen Artikeln des revPBR solle mit dem Kernzonenplan ein neues Planinstrument eingeführt werden, mit dem die Schutzanliegen der Inventare wie das Ortsbildinventar und das ISOS grundeigentümerverbindlich berücksichtigt würden (ad Art. 15 revPBR). Unter anderem würden darin die im kantonalen Schutzinventar (KSI, bis zum Inkrafttreten des DSG am 1.1.2020: Kantonales Inventar geschützter Bauten und Objekte [KIGBO]) aufgenommenen Schutzobjekte bezeichnet, sowie auch die erhaltenswerten und ortsbildprägenden Gebäude, welche saniert und umgebaut werden dürften. Ersatzbauten seien nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Zudem seien die obligatorischen Baufluchten, die wichtigen Plätze und Aussenräume bezeichnet. Zusammen mit den nebenstehenden Regelmentsbestimmungen (linke Spalte) solle die Handhabung präzisiert und die Entwicklung des Kerns besser gesteuert und den Eigentümern verbindliche Vorschriften vorgelegt werden können (ad Art. 17a revPBR).

Im Dorfkern werde in der Regel dreigeschossig gebaut. Bei zusammenhängenden Grundstücksflächen ab 700 m^2 könne die Baugeschosszahl auf vier Geschosse erhöht werden. Ab dieser Grundstücksfläche werde das Bauvorhaben durch einen ausgewiesenen externen Fachexperten und die kantonale Denkmalpflege begutachtet. Ab 1'200 m^2 zusammenhängender Grundstücksfläche müsse ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt werden. Mit diesem Vorgehen solle die architektonische Qualität im Dorfkern von Lachen erhöht bzw. sichergestellt werden. Im Weiteren würden im Art. 16a [recte wohl: Art. 17b revPBR] die Mindestanforderungen an die Bauten im Dorfkern vorgeschrieben. Insbesondere würden die wesentlichen Elemente der Gebäudehülle wie die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Balkone geregelt. Ergänzend zur Gebäudehülle würden auch die Schaufenster und die Reklamen das Ortsbild prägen und das Bild der Strassen, Gassen und Plätze charakterisieren. Diese gestalterischen Anliegen würden die Anforderungen an die Bauweise in der Kernzone ergänzen (ad Art. 17b rev-PBR). Mit GRB Nr. 248 vom 27. September 2013 habe der Gemeinderat für Bauvorhaben in den Kernzonen K1 und K2 bestimmte Vorgehen für Bauvorhaben bestimmt. Mit der nebenstehenden Ergänzung (linke Spalte) solle diese Handhabung im PBR integriert werden (ad Art. 17c revPBR).

3.3 Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. Juni 2020 hält in Kap. 2.3 (S. 16 ff.) die Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage bezüglich der Entwicklung der Gemeinde zwischen Februar und März 2013 und die Erkenntnisse des 'Studienauftrags Kernerneuerung' fest sowie in Kap. 3 (S. 20) die daraus abgeleitete Zielsetzung der Revision Nutzungsplanung. Danach soll u.a. die Bauzonen nicht

vergrössert werden, die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2030 (nur) massvoll zunehmen und die bauliche Entwicklung im Dorfkern sowie insbesondere die architektonische Gestaltung verbessert werden. Im Kap. 4 (S. 21 ff.) setzt sich der Erläuterungsbericht mit dem aktuellen Überbauungszustand gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan auseinander, legt die Reserven in den bestehenden Bauzonenflächen dar und hält fest, dass bei einer angestrebten, massvollen Bevölkerungszunahme (von 8'617 per Ende 2017 auf 9'500 im Jahr 2030) die Einwohnergesamtkapazität von ca. 9'570 - 10'170 gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan genüge. Darauf basierend wird in Kap. 5.1 (S. 25) festgehalten, dass in der aktuellen Nutzungsplanrevision aufgrund der übergeordneten Vorgaben, der vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten und des Wachstumsziels keine Einzonungen oder massgebende Verdichtungen mittels Um- oder Aufzonungen vorgesehen seien.

Aufgrund der eher negativen Rückmeldungen aus der Bevölkerungsumfrage und der sichtbaren baulichen Veränderung im Dorfkern seien die Kernzonenabgrenzungen auf der Grundlage des KSI, des ISOS, des Ortsbildinventars Lachen und der Erkenntnisse aus dem 'Studienauftrag Kernerneuerung' überprüft worden. Mit der grundeigentümerverbindlichen Kernzonenplanung und den Bestimmungen dazu solle die architektonische Gestaltung aber auch die Planungssicherheit erhöht werden. Mit der Einführung des Kernzonenplans und der Festlegung unterschiedlicher Bautypen würden sowohl dem Schutzgedanken Rechnung getragen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten transparenter aufgezeigt. Die bisherigen KIGBO-Objekte seien ohne Anpassungen (als KSI-Objekte) übernommen worden und würden dadurch als Schutzobjekte gelten (Kap. 5.2, S. 34; Kap. 5.2.2, S. 36).

3.4 Im GRB Nr. 117 vom 12. April 2021 hat der Gemeinderat u.a. ausgeführt, in den Kernzonen werde in der Regel dreigeschossig gebaut. Unter Einhaltung von erhöhten Anforderungen seien weiterhin viergeschossige Gebäude zulässig. Das Erfordernis nach erhöhten Anforderungen sei sachgerecht, da grössere Bauten auch grössere Auswirkungen auf den Raum hätten. Zudem seien die Kernzonen bereits sehr dicht überbaut. Ein Widerspruch zu übergeordneter Gesetzgebung sei nicht erkennbar (Erw. 7).

Um die weitere Gestaltung in den Kernzonen zu steuern, habe der Gemeinderat mit GRB Nr. 248 vom 27. September 2013 für Bauvorhaben in den Kernzonen K1 und K2 - je nach Grundstücksgrösse - bestimmte Vorgehen festgelegt. Mit der Ergänzung von Art. 17c solle diese Praxis ins revPBR integriert werden. Bei Grundstücken mit einer Fläche von weniger als 700 m^2 würden sich keine Einschränkungen ergeben. Bei grösseren Grundstücken würden sich die vorgese-

henen Planungsverfahren rechtfertigen, da es um die bauliche Gestaltung und Entwicklung des Dorfkerns gehe. Es sei nicht ersichtlich, weshalb diese Planungsverfahren die Eigentumsfreiheit und die Eigentumsgarantie verletzen sollten. Die Überbauung sei für Grundstücke sämtlicher Grössen nach wie vor gewährleistet. Auch sei der Verweis auf die SIA-Normen grundsätzlich sachgerecht. Der Projektwettbewerb (SIA-Norm 142) und der Studienauftrag (SIA-Norm 143) seien allgemein anerkannte Instrumente, mit deren Hilfe für eine anstehende Bauaufgabe eine möglichst optimale Lösung gefunden werden kann. Der Projektwettbewerb sei ein anonymes Verfahren, gekennzeichnet durch eine Vielfalt von Lösungsansätzen, die allerdings durch die Anzahl Teilnehmende mit beeinflusst werde. Dieses Verfahren eigne sich für Aufgaben, die weitgehend klar definiert seien und wo die Randbedingungen im Wettbewerbsprogramm abschliessend umschrieben werden könnten. Der Studienauftrag, gekennzeichnet durch einen interaktiven Prozess zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmenden im Verlaufe der Auftragsbearbeitung, eigne sich dagegen für Aufgaben, die nicht klar definiert werden könnten und bei denen die Randbedingungen flexibel anwendbar sein müssten. Der Beschwerdeführerin sei insoweit zuzustimmen, als dass kein direkter Verweis auf die SIA-Normen erfolgen solle (Erw. 9).

4.1 Eingriffe in die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV sind nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind (Art. 36 BV). Bei schweren Eingriffen in das Eigentum ist ein Gesetz im formellen Sinn erforderlich (Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BV). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Bau- und Raumplanungsrecht liegt ein schwerer Grundrechtseingriff vor, wenn Grundeigentum zwangsweise entzogen wird oder wenn der bisherige oder künftig mögliche bestimmungsgemässe Gebrauch des Grundstücks verunmöglicht oder stark erschwert wird. Ein schwerer Eingriff wird insbesondere bejaht, wenn eine bisher in einer Bauzone gelegene Parzelle einer Zone zugewiesen wird, in der keine Überbauung mehr zulässig ist; sodann auch bei einer starken Erschwerung der bisherigen Baumöglichkeiten. Dagegen liegt kein schwerer Eingriff vor, wenn zulässige Überbauungsmöglichkeiten lediglich reduziert werden (vgl. Urteile BGer 1C_265/2010 vom 28.9.2010 Erw. 4.1; 1C_285/2007 vom 22.5.2008 Erw. 3.1 je mit Hinweisen).

4.2 Wie der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 430/2022 (Erw. 7.1) zutreffend festgehalten hat, beruht die Nutzungsplanung der Gemeinde Lachen auf einer gesetzlichen Grundlage (vgl. auch Erw. 1.4 erster Absatz hiervor; Jeannerat/Moor, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 14 Rz. 42). Sodann liegen Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmälern, in casu die im ISOS aufgenommene Dorfkernzone von Lachen (vgl. § 3 DSG; Erw. 1.4 letzter Absatz

hiervor; Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18.6.2020 S. 14) mit den darin zahlreich vorhandenen KSI-Objekten (vgl. dazu § 4 DSG; Erw. 3.3 hiervor, Kernzonenplan vom 18.6.2020 = Vi-act. II.-04 Beilage A-2) nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ganz allgemein im öffentlichen Interesse (vgl. Urteil BGer 1C_656/2019 vom 3.11.2020 Erw. 4.1.4 mit Hinweisen).

5.1 Die in der aktuellen Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Lachen beabsichtigte Beschränkung der zulässigen Vollgeschosszahl in der Kernzone 1 auf drei (ausnahmsweise vier) Vollgeschosse (vgl. Art. 17b Abs. 1 lit. a revPBR) - gegenüber bisher vier (ausnahmsweise drei) Vollgeschosse, in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und Umgebung (vgl. Art. 16 Abs. 4 lit. a PBR) - sowie das in Art. 17c revPBR vorgesehene - von der Grundstücksgrösse abhängige - Planungsverfahren haben für das Grundstück KTN 001._____ der Beschwerdeführerin die Wirkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (vgl. angefochtener RRB Nr. 430/2022 Erw. 7.1), wobei es sich nicht um einen schweren Eingriff handelt (vgl. Erw. 4.1 mit Hinweisen hiervor).

Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt im vorliegenden Zusammenhang, dass diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich und der betroffenen Person in Anbetracht der Schwere der Einschränkung zumutbar sein muss (Urteil BGer 1C_656/2019 vom 3.11.2020 Erw. 4.2.1).

5.2.1 Wie den Bemerkungen in der rechten Spalte des Entwurfs: Anpassungen des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen (PBR) vom 18. Juni 2020 (ad Art. 15 revPBR) und insbesondere dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. Juni 2020 entnommen werden kann, beruhen die Zielsetzungen der Nutzungsplanrevision mit u.a. den Vorgaben, dass die Bauzonen nicht vergrössert werden sollen, die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2030 massvoll zunehmen und die bauliche Entwicklung sowie namentlich die architektonische Gestaltung im Dorfkern verbessert werden soll (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3, S. 20), einerseits auf den Ergebnissen einer breitgefächerten Bevölkerungsumfrage bezüglich der Entwicklung der Gemeinde zwischen Februar und März 2013 (Erläuterungsbericht Kap. 2.3, S. 16 ff.) und andererseits auf den Erkenntnissen des 'Studienauftrags Kernerneuerung', in welchem neben flankierenden Massnahmen und der Strassenraumgestaltung auch die städtebauliche Entwicklung des im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuften Dorfkerns und dessen Umgebung aufzuzeigen war (Erläuterungsbericht Kap. 2.4, S. 18; vgl. auch Erw. 3.2 f. hiervor).

Dieses Vorgehen erfüllt im Kern die Vorgaben des im kantonalen Richtplan vom 26. Juni 2020 unverändert übernommenen Beschlusses B-4.1 des kantonalen Richtplans vom 8. März 2016, wonach Gemeinden, deren Siedlungsgebiet hauptsächlich im urbanen oder periurbanen Raum liegt, vorgängig zu ihrer Nutzungsplanrevision einen kommunalen Richtplan oder an dessen Stelle ein der öffentlichen Mitwirkung unterzogenes Siedlungsentwicklungskonzept oder räumliches Leitbild erarbeiten (vgl. Erw. 2.3 hiervor; vgl. auch die vom kantonalen Amt für Raumplanung herausgegebene Arbeitshilfe, Ortsplanung: Ablauf und Instrument, 2017, Kap. 4, S. 9).

Weiter entspricht das Konzept des Gemeinderates, im Rahmen des 'Studienauftrags Kernerneuerung' die - in der Bevölkerungsumfrage mehrheitlich favorisierte - städtebauliche Entwicklung Dorfkerns von Lachen und dessen Umgebung von verschiedenen Teams herausarbeiten zu lassen und die gewonnenen Erkenntnisse anschliessend - unter Berücksichtigung des ISOS, des Ortsbildinventars und den KSI-Objekten - in Form einer Kernzonenplanung mit weitergehenden Bestimmungen im PBR umzusetzen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 2.4, S. 19 und Kap. 5.2, S. 34 ff.), der dargelegten Vorgehensweise (vgl. Erw. 1.3.1 hiervor), wie die Erhaltungsziele des ISOS auf ihre Aktualität überprüft und in die raumplanerische Interessenabwägung (vgl. dazu Erw. 1.2.1 ff. hiervor) einfliessen sollen.

5.2.2 Dass die Forderung nach einer Siedlungsverdichtung in der Kernzone zugunsten des ausschlaggebenden Anliegens einer verbesserten baulichen Entwicklung und architektonischen Gestaltung im Dorfkern zurückgedrängt wurde, ist das Ergebnis einer vom Gemeinderat sachgerecht durchgeführten Interessenabwägung, bei welcher die relevanten Interessen in Bezug auf die künftig räumliche Entwicklung in der Kernzone 1 in Lachen ermittelt und abgewägt wurden (vgl. Erw. 1.2.1 ff. hiervor). Die höhere Gewichtung des öffentlichen Interesses am Ortsbild- und Denkmalschutz als desjenigen an der inneren Verdichtung wirft daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin (Beschwerde vom 21.6.2022 Rz. 16 und Rz. 21) keine Fragen auf (vgl. Erw. 1.3.1 hiervor). Die Erhaltung resp. Erhöhung der architektonischen Qualitäten im (bereits) dichten, kleinstadtähnlich bebauten Dorfkern entspricht denn auch dem zentralen Anliegen des ISOS Lachen (vgl. Erw. 2.2 hiervor), welches gemäss dem kantonalen Richtplan (Beschluss B-12.1) bei der Planung beizuziehen und in der Interessensabwägung entsprechend zu berücksichtigen ist (vgl. Erw. 2.3 hiervor). Dem Regierungsrat kann auch beigepflichtet werden, dass die Förderung einer verdichteten Bauweise in der Kernzone 1 in Lachen nicht prioritär ist (angefochtener RRB Nr. 430/2022 Erw 6.2 in fine), zumal im bereits dicht überbauten Dorfkern (vgl. dazu auch Beschwerde vom 21.6.2022 Rz. 18) gemäss Art. 12 Abs. 1 und 2 rev-

PBR in der Regel weiterhin die geschlossene Bauweise erlaubt ist, welche von der Einhaltung der jeweiligen Abstandsvorschriften dispensiert und entsprechend auch bei geringen Grundstücksflächen relativ grosse Bauvolumina zulässt.

5.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 430/2022 (Erw. 6.2) auf die Erkenntnisse verwiesen, welche er sich am Augenschein vom 24. Januar 2022 (vgl. Augenscheinprotokoll vom 31.1.2022, Vi-act. IV.-10) verschaffen konnte. Danach verfügt ein grosser Teil der bestehenden Gebäude in der Kernzone 1 über drei Vollgeschosse, wobei die Häuserzeilen aber immer wieder mit viergeschossigen Bauten durchsetzt sind. (Modernere) Überbauungen mit vier Vollgeschossen befinden sich in der Regel auf Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 700 m^2 oder erstrecken sich über mehrere Parzellen.

5.4 Solche Überbauungen mit vier Vollgeschossen sind gemäss Art. 17b Abs. 1 lit. a revPBR weiterhin möglich, sofern die ortsbauliche Gesamtwirkung dies zulässt. Dieses Kriterium der ortsbaulichen Gesamtwirkung, an welches die Möglichkeit gekoppelt ist, um auf einem Grundstück mit einer Fläche von mehr als 700 m^2 in der Kernzone 1 ein viergeschossiges Bauvorhaben zu realisieren, ermöglicht es - im Sinne der angestrebten räumlichen Entwicklung - künftig allzu dominante, den Rahmen der bestehenden Bebauungsstruktur sprengende Bauten zu verhindern. Mit den qualifizierten Planungsverfahren von Art. 17c lit. b und c revPBR werden die Instrumentarien definiert, welche eine Beurteilung der ortsbaulichen Gesamtwirkung zu gewährleisten vermögen.

Die Regelung von Art. 17b Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 17c lit. b und c revPBR ist somit offensichtlich zur Erreichung der angestrebten räumlichen Entwicklung in der Kernzone 1, mit Erhalt der bestehenden Baustruktur entsprechend den Vorgaben des ISOS und einer verbesserten architektonischen Gestaltung im Dorfkern, geeignet. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin eine andere bauliche Entwicklung mit Erhöhung der Volumetrie als zielführender erachtet, um die vorhandene Bausubstanz in der Kernzone 1 zu bewahren (vgl. Beschwerde vom 21.6.2022 Rz. 23), vermag hieran nichts zu ändern.

5.5 Ebenso offensichtlich ist die Beschränkung der Geschosszahl auf drei Vollgeschosse in der Kernzone 1 als Regelfall auch erforderlich, damit das planerische Ziel, die bestehende Baustruktur mit mehrheitlich drei Vollgeschossen (vgl. GRB Nr. 117 Erw. 7; angefochtener RRB Nr. 430/2022 Erw. 6.2) erhalten zu können, erreicht werden kann. Erforderlich ist sodann auch ein qualifiziertes Planungsverfahren zur Gewährleistung, dass die im Ausnahmefall zulässige Erhöhung der Geschosszahl auf vier Vollgeschosse mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und Umgebung übereinstimmt und damit zur Erhöhung der architektoni-

schen Qualität im Dorfkern von Lachen beiträgt. Da grössere Bauten naturgemäss auch grössere Auswirkungen auf den umgebenden Raum haben, ist es unter dem Aspekt der ortsbaulichen Gesamtwirkung auch erforderlich, dass bei grossen (1'200 m^2) Grundstücken ein Planungsverfahren zur Anwendung kommt, welches auf diese Besonderheiten zugeschnitten ist (vgl. GRB Nr. 117 Erw. 9).

Anzufügen ist, dass Neubauten und wesentliche Umbauten in ISOS-A-Gebieten bereits aufgrund des geltenden kantonalen Rechts von der kantonalen Denkmalpflege als Fachstelle für Denkmalpflege zu beurteilen sind (vgl. § 9 Abs. 3 DSG, § 3 Abs. 3 lit. c und § 9 Abs. 1 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.111] vom 10.12.2019), was von den Gemeinden sicherzustellen ist (§ 9 Abs. 2 DSV). Für Bauvorhaben in einem Bereich innerhalb der Kernzone 1 in Lachen, welcher mit dem höchsten Erhaltungsziel A eingestuft ist (im Ortskern [G1]; vgl. Erw. 2.1 f. hiervor; Erläuterungsbericht Kap. 2.2, S. 14; RRB Nr. 708/2017 vom 19.9.2017, S.1, 11 und 15), hat daher unabhängig von den Bestimmungen des kommunalen PBR und der Grundstücksgrösse eine Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege zu erfolgen.

5.6.1 Wie der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 430/2022 (Erw. 6.2) festgehalten hat, befindet sich das Grundstück KTN 001._____ der Beschwerdeführerin am Rand der Kernzone 1 (im Übergangsbereich des ISOS-A-Gebiet 1 "Kompakter Ortskern" zum ISOS-B-Gebiet B 5.2 "Bahnhofachse"; vgl. ISOS Lachen, a.a.O.), wo sich die Bauweise etwas auflockert und die geschlossene Bauweise immer mehr in den Hintergrund tritt. Die bestehende Überbauung auf KTN 001._____ ist viergeschossig, wobei unklar ist, ob es sich beim obersten Geschoss tatsächlich um ein Vollgeschoss handelt. In der näheren Umgebung von KTN 001._____ befinden sich sowohl drei- als auch viergeschossige Gebäude.

5.6.2 Unabhängig der Frage, ob es sich beim obersten Geschoss des bestehenden Gebäudes auf dem 621 m^2 grossen Grundstück KTN 001._____ der Beschwerdeführerin um ein Vollgeschoss handelt, gewährleistet die Bestandesgarantie jedenfalls den Wiederaufbau im früheren Umfang (vgl. § 72 Abs. 2 PBG) resp. im bisherigen Nutzungsausmass (Art. 6 Abs. 2 PBG, unter Vorbehalt von Art. 30 PBR [Gestalterische Anforderungen]).

Den (allenfalls) reduzierten Überbauungsmöglichkeiten der Beschwerdeführerin stehen insbesondere das im öffentlichen Interesse liegende Planungsziel der Einordnung (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) und die Anliegen des Ortsbildschutzes - letztere einerseits als im kantonalen Richtplan aufgenommenes Schutzbestreben des

ISOS (Erw. 1.2.2 f. und Erw. 2.3 hiervor) und andererseits als Schutzobjekt der Denkmalpflege (§ 3 Abs. 2 DSG) - gegenüber, welche im Kernzonenplan und den dazugehörigen Reglementsbestimmungen vom 18. Juni 2020 umgesetzt und konkretisiert wurden.

Gegenüber diesen im Nutzungsplan umzusetzenden, im öffentlichen Interesse liegenden Planungszielen kommt den privaten Interessen des Grundeigentümers weniger Gewicht zu (vgl. Jeannerat/Moor, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 14 Rz. 43). Rein finanzielle Interessen an einer höchstmöglichen Ausnutzung eines Grundstücks vermögen das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen (Urteil BGer 1C_499/2019 vom 7.7.2020). Dementsprechend sind die sich aus der Beschränkung der Geschosszahl auf drei Vollgeschosse in der Kernzone 1 (Regelfall) ergebenden reduzierten Überbauungsmöglichkeiten der Beschwerdeführerin zumutbar.

Dasselbe gilt auch für die - auf denselben öffentlichen Interesse beruhenden - qualifizierten Planungsverfahren, welche dann gelten, wenn für ein Bauvorhaben der Kernzone 1 der Ausnahmefall (vier Vollgeschosse) in Anspruch genommen wird. Das öffentliche Interesse - und dessen Sicherstellung -, dass grössere Bauten in der sensiblen Kernzone 1 mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und Umgebung harmonieren, und allzu dominante, den Rahmen der bestehenden Bebauungsstruktur sprengende Bauten verhindert werden, überwiegt deutlich die privaten Interessen an einer schlanken Planung. Die Vorbehalte der Beschwerdeführerin gegenüber solchen Planungsverfahren - von denen ihr Grundstück aber nicht betroffen ist -, insbesondere Projektwettbewerben, vermögen daran nichts zu ändern. Dasselbe gilt für die von ihr alternativ vorgeschlagenen Massnahmen bezüglich Verkehrsberuhigung resp. weiterzuentwickelndem Verkehrsregime (vgl. Beschwerde vom 21.6.2022 Rz. 24 ff.). Vom beantragten Augenschein hierzu kann abgesehen werden (antizipierte Beweiswürdigung).

6.1 Die Bestimmung von § 26 Abs. 3 PBG, wonach der Gemeinderat das Auflage- und Einspracheverfahren wiederholt, wenn die Entscheide im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren eine wesentliche Änderung des Entwurfs zur Folge haben, wird in der kantonalen Rechtsprechung so ausgelegt, dass nur die seit der Erstauflage erfolgten wesentlichen Änderungen nochmals öffentlich aufzulegen sind und Gegenstand der Zweitauflage bzw. des daran anschliessenden Rechtsmittelverfahrens bilden (vgl. VGE III 2012 8 vom 23.2.2012 Erw. 4.2 mit Hinweisen auf VGE III 2008 130 vom 4.9.2008 Erw. 2.3 mit Hinweisen auf VGE 716/95 vom 22.3.1996 Erw. 1b, Prot. S. 313 mit Hinweisen auf VGE 691/95 vom 11.1.1996 Erw. 1b Prot. S. 69; VGE 624/92 vom 22.12.1992 Erw. 2b, Prot. S. 1336; VGE 519/90 vom 18.4.1990 Erw. 4, Prot. S. 429; vgl. auch EGV-SZ

1992, Nr. 39, Erw. 1). Diese Rechtsprechung steht im Einklang mit der Praxis in anderen Kantonen (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., N 14 zu Art. 33 RPG). Im Rahmen einer Zweitauflage soll gegen eine Nutzungsplanung nur insoweit Einsprache erhoben werden können, als der Nutzungsplan gegenüber der Erstauflage wesentliche Änderungen erfahren hat (vgl. VGE 519/90 vom 18.4.1990 Erw. 4, Prot. S. 429). Eine gegen den soeben erwähnten VGE 519/90 erhobene Beschwerde hat das Bundesgericht mit Urteil 1P.277/1989 + 1P.361/1990 vom 3. Oktober 1990 abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist. Wollte man anders entscheiden und zulassen, dass im Rahmen einer Zweitauflage alle in Frage kommenden Personen einen Anspruch darauf hätten, uneingeschränkt Einwände vorbringen zu können, und zwar auch bezüglich Bereiche und Aspekte, welche seit der Erstauflage unverändert blieben, würde dies auf ein prozessrechtliches "perpetuum mobile" hinauslaufen und den Planungsprozess unnötig verzögern (vgl. VGE III 2008 130 vom 4.9.2008 Erw. 2.3, Prot. S. 1341 f.; VGE 627/92 vom 22.12.1992 Erw. 2e, Prot. S. 1406).

6.2.1 Im Lichte dieser Rechtsprechung sowie des im Bereich des PBG grundsätzlich geltenden Rügeprinzips (vgl. VGE III 2021 107 vom 30.9.2021 Erw. 4.1; VGE III 2019 79 vom 21.11.2019; VGE III 841/98 vom 28.8.1998 Erw. 1.b; Donatsch, in: Kommentar VRG, § 50 N 9 f.) konnte sich die Beschwerdeführerin nicht damit begnügen, mit der Einsprache (beispielhaft) einzelne Reglements-bestimmungen zu rügen und gestützt darauf die vollständige Überarbeitung des Reglementsentwurfs durch den Gemeinderat zu verlangen.

6.2.2 Der Gemeinderat hat zwar mit Dispositiv-Ziff. 1 den Einspracheantrag Ziff. 1 (wie auch den Einspracheantrag Ziff. 3) nur teilweise gutgeheissen. Indessen hat er in den Erwägungen (Erw. 4 f.), worauf im Dispositiv verwiesen wird, die Prüfung der beanstandeten Punkte sowie deren Verbesserung - gegebenenfalls - zugesagt und den Einspracheantrag Ziff. 1 vorbehaltlos gutgeheissen (vgl. vorstehend Ingress lit. C). Insofern war die Beschwerdeführerin im regierungsrätlichen (wie auch im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen) Beschwerdeverfahren nicht beschwert. Ebensowenig kann insoweit eine Rechtsverzögerung/ -verweigerung (vgl. Beschwerde vom 5.5.2021 Ziff. III.-1.1) erkannt werden. Für den Regierungsrat bestand entsprechend auch kein Anlass, im angefochtenen RRB Nr. 430/2022 (Erw. 1.2 in fine) auf diese Rüge einzugehen.

6.3 Allerdings hat der Gemeinderat im mitangefochtenen Einspracheentscheid nicht weiter ausgeführt, bei welchen der in der Einsprache vom 14. September 2020 (Ziff. 1.2, S. 5 f.) konkret als mangelhaft beanstandeten Reglementsbestimmungen er 'gegebenenfalls' Anpassungen vornehmen - und diese neu aufle-

gen - wird. Dies macht er erst vom Ergebnis einer Prüfung abhängig, die er im Einspracheentscheid in Aussicht gestellt hat. Fest steht dagegen, dass es zu einer Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens kommen wird; dies sowohl aufgrund der Einsprache der Beschwerdeführerin (vgl. GRB Nr. 117 Disp.-Ziff. 2), als auch weiterer Einsprachen (vgl. GRB Nr. 107 Disp.-Ziff. 2 und GRB Nr. 111 Disp.-Ziff. 2). Dabei wird es gemäss der Vernehmlassung des Gemeinderats im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren vom 23. Juli 2021 (Ziff. 2, S. 3) bei verschiedenen Reglementsbestimmungen (auch) redaktionelle Anpassungen geben. "Alle Änderungen sollen hierbei aufgelegt werden. Es besteht die Möglichkeit zu neuerlichen Einsprachen". Es werden demnach bei der Zweitauflage sämtliche (redaktionellen und wesentlichen) Änderungen aufgelegt werden, welche gegenüber der Erstauflage vorgenommen werden.

Soweit dabei die von der Beschwerdeführerin konkret beanstandeten Reglementsbestimmungen keine Berücksichtigung finden und nicht Gegenstand der Zweitauflage bilden sollten, muss es der Beschwerdeführerin im Rahmen der Zweitauflage unbenommen bleiben, jene Beanstandungen, welche sie bereits in der Einsprache vom 14. September 2020 gegen einzelne Reglementsbestimmungen der Erstauflage (konkret begründet; vgl. § 25 Abs. 3 PBG) vorgebracht hat und mit denen sich der Gemeinderat im Einspracheentscheid (GRB) Nr. 117 materiell nicht auseinandergesetzt hat, erneut vorzutragen.

Anders zu entscheiden würde bedeuten, dass einer Beschwerde führenden Person die Prüfung von einspracheweise erhobenen Rügen - entgegen der Zusage diese zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen - vereitelt werden könnte. Dies liesse sich weder mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG vereinbaren, welcher für Nutzungspläne die volle Überprüfung durch wenigstens eine kantonale Beschwerdebehörde verlangt (vgl. Erw. 1.6.1 hiervor), noch mit Art. 66 VRP, welcher die §§ 9 bis 43 VRP für das Einspracheverfahren als sinngemäss anwendbar erklärt, worunter u.a. der Untersuchungsgrundsatz (§ 18 VRP), der Anspruch auf rechtliches Gehör (§ 21 VRP) und die Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 26 VRP) fallen.

7. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde im Sinne der vorstehenden Erwägungen (insbesondere der vorstehenden Erw. 6.1 ff.) als unbegründet und ist abzuweisen.

8.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

8.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin der beanwalteten Gemeinde Lachen eine Parteientschädigung auszurichten (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

9.1 Das kantonal geregelte kommunale Nutzungsplanverfahren mit Rechtsmittelverfahren, kommunalem Erlass und regierungsrätlicher Genehmigung steht in einem Spannungsverhältnis zum bundesrechtlich vorgegebenen Rechtsmittelweg gemäss dem BGG und dem Koordinationsgebot gemäss RPG. In einem kantonsinternen Meinungsaustausch (RRB Nr. 368/2009 vom 7.4.2009) wurde daher ein Ablauf festgelegt, der einerseits den Willen des kantonalen Gesetzgebers (Durchführung des kantonalen Rechtsmittelverfahrens vor dem Planerlass) soweit als möglich respektiert und andererseits gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung die inhaltliche Koordination zwischen Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren auf kantonaler Ebene gewährleistet (vgl. zum Ganzen VGE III 2017 170 vom 24.4.2018 Erw. 11; EGV-SZ 2009 B 8.4).

9.2 Damit gilt es für den weiteren Verlauf, namentlich für die Anfechtbarkeit des vorliegenden Entscheides folgenden Verfahrensablauf zu beachten:

a) Das Rechtsmittelverfahren ist auf kantonaler Ebene wie bisher durchzuführen (§ 26 PBG). Dies gilt auch für den Fall einer Rückweisung und im Falle einer Neuauflage (§ 26 Abs. 3 PBG).

b) Der Verwaltungsgerichtsentscheid ist zu eröffnen, jedoch ohne Rechtsmittelbelehrung. Statt einer Rechtsmittelbelehrung sind die Parteien auf den in den Erwägungen dargelegten Verfahrensablauf hinzuweisen.

   Die Akten bleiben bis zur Koordination oder anderweitigen Verfahrenserledigung (siehe nachfolgend) beim Verwaltungsgericht. Im Falle einer (teilweisen) Gutheissung werden die Akten soweit erforderlich an die Vorinstanz zurück überwiesen. Bei Bedarf kann die Vorinstanz vom Verwaltungsgericht weitere Akten anfordern. Sobald das vorinstanzliche Verfahren erledigt und kein innerkantonaler Weiterzug - ausser an das Verwaltungsgericht - mehr möglich ist, sind die Akten sowie allenfalls zwischenzeitlich zusätzlich produzierte Akten wieder an das Verwaltungsgericht zuzustellen.

c) Nach dem Erlass der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung (§ 27 PBG) hat der Regierungsrat über die Genehmigung zu befinden

(§ 28 PBG). Fällt der Gemeindeversammlungsbeschluss negativ aus, worüber der Gemeinderat das Verwaltungsgericht umgehend zu informieren hat, findet das vorliegende Verfahren infolge Gegenstandslosigkeit keine Fortsetzung mehr.

d) Der Regierungsrat stellt dem Verwaltungsgericht jene Genehmigungsbeschlüsse zu, welche die Parteien der vorangegangenen Verwaltungsgerichtsentscheide betreffen.

e) Das Verwaltungsgericht prüft in einem neu zu eröffnenden Verfahren, ob der Genehmigungsbeschluss Anlass zu einer inhaltlichen Koordinierung mit dem Rechtsmittelverfahren bzw. dem noch nicht rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsentscheid gibt. Dies ist dann der Fall, wenn sich der Genehmigungsbeschluss mit strittigen Fragen aus dem vorherigen Rechtsmittelverfahren befasst und insbesondere die Rechtspositionen der Parteien verändert.

f) Trifft dies zu, gewährt das Verwaltungsgericht den Parteien und Vorinstanzen unter Zustellung des Genehmigungsbeschlusses das rechtliche Gehör. Alsdann prüft und beurteilt es, ob und wie der Verwaltungsgerichtsentscheid in Beachtung des Genehmigungsbeschlusses und des Koordinationsgebotes abgeändert werden muss. Die Neubeurteilung beschränkt sich einzig auf diesen Aspekt. Der neue Verwaltungsgerichtsentscheid, welcher auf den vor dem Erlass ergangenen Bezug nimmt und darauf verweist, wird den Parteien und Vorinstanzen mit der Rechtsmittelbelehrung für den Weiterzug an das Bundesgericht eröffnet.

g) Gibt der Genehmigungsbeschluss indes keinerlei Anlass zu einer inhaltlichen Koordinierung, hält dies das Verwaltungsgericht fest und eröffnet zusammen mit dem Genehmigungsbeschluss nochmals den Verwaltungsgerichtsentscheid im Dispositiv, diesmal versehen mit der Rechtsmittelbelehrung für den Weiterzug an das Bundesgericht (blosse fristauslösende Eröffnung) und unter Hinweis auf die Begründung des vor der Genehmigung zugestellten Verwaltungsgerichtsentscheides.

h) Soweit Personen erst durch den Genehmigungsbeschluss beschwert werden, ist der Beschluss vom Regierungsrat zu eröffnen mit der Rechtsmittelbelehrung für den Weiterzug an das kantonale Verwaltungsgericht (EGV-SZ 2002, B 1.1; § 53 Abs. 2 lit. a VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wir im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 5.4 f.) abgewiesen.

2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 4. Juli 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.

3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Gemeinde Lachen eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

4. Gegen diesen Entscheid kann bis zum Vorliegen des Gemeindeversammlungsbeschlusses und des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses sowie der anschliessenden allfälligen inhaltlichen Koordination durch das Verwaltungsgericht keine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht in Lausanne erhoben werden. Zum weiteren Verfahrensablauf wird auf die Ausführungen in Erw. 9 verwiesen.

5.
   - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
   - den Rechtsvertreter der Gemeinde Lachen (2/R)
   - den Regierungsrat des Kantons Schwyz
   - das Amt für Raumentwicklung (EB)
   - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
   - das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A)
   - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 26. September 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand: 17. Oktober 2022