

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 119

Entscheid vom 27. März 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263,
8853 Lachen SZ,
vertreten durch Rechtsanwalt C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
- 4.1 **D. _____,**
- 4.2 **E. _____**
- 4.3 **F. _____**
4.1-4.3 vertreten durch Rechtsanwalt G. _____
5. **H. _____,**
vertreten durch Rechtsanwalt I. _____
- 6.1 **J. _____**
- 6.2 **K. _____, c/o L. _____, Präsidentin, ,**

6.3 **M.**_____,

6.4 **N.**_____,

6.1-6.4 vertreten durch Rechtsanwältin L. _____,

7. **O.**_____,

vertreten durch Rechtsanwalt P. _____,

Beschwerdegegner,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die A. _____ AG (nachstehend Bauherrschaft) ist Eigentümerin des Grundstückes KTN 001. _____ (871 m²), mit den Gebäuden Q. _____ und R. _____ in Lachen. Das Grundstück liegt in der Kernzone 1. (...) nordwestlich des Grundstückes befindet sich die katholische Pfarrkirche "Heilig-Kreuz" (KTN 006. _____). Der Baubereich liegt im Perimeter des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das Lachen als Ortsbild von nationaler Bedeutung einstuft. Das Gebiet 1 mit dem Baubereich ("kompakter Ortskern mit Hauptgassen und zwei Plätzen") wird mit dem Erhaltungsziel A mit besonderen räumlichen und architektonischen Qualitäten bewertet.

Am 20. Dezember 2019 reichte die Bauherrschaft beim Gemeinderat Lachen das Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage ein. Das Bauvorhaben gliedert sich in die Baukörper (Volumina) Q. _____ sowie R. _____. Es umfasst ein Untergeschoss (UG), ein Erdgeschoss (EG), drei Obergeschosse (OG) sowie ein Dachgeschoss (DG). In einem halbgeschossig ins Terrain gebetteten Parkgeschoss sind 20 Autoeinstellplätze und ein Veloraum geplant; in dieses Parkgeschoss wird vom Q. _____weg her im Ostteil der Neubaute eingefahren. Im Hochparterre (EG) liegt das Eingangsgeschoss mit Lobby und Vertikalerschliessungen, Technikraum sowie Abstell- und Kellerräumen. Ein Gewerbebetrieb im EG ist zum Q. _____platz ausgerichtet. Die Zugänge zu beiden Volumina erfolgen von Süden her ab der R. _____strasse; die Innenerschliessungen (Zugänge zu den Wohnungen der oberen Geschosse) der beiden Volumina erfolgen je über ein Treppenhaus sowie einen Lift. Im 1. und 2. OG befinden sich je vier 3 ½-Zimmerwohnungen (in einem ersten Projekt drei 3 ½-Zimmerwohnungen sowie eine 4 ½-Zimmerwohnung), das 3. OG weist drei 3 ½-Zimmerwohnungen (in einem ersten Projekt zwei 3 ½-Zimmerwohnungen und eine 4 ½-Zimmerwohnung) und Q. _____platzseitig unter Einbezug des DG eine 3 ½-Zimmer Maisonette aus; im DG befinden sich im Bereich R. _____strasse eine 3 ½-Zimmerwohnung sowie eine 4 ½-Zimmer-Wohnatelier (in einem ersten Projekt zwei 3 ½-Zimmerwohnungen sowie ein 2 ½-Zimmer-Wohn-atelier) (vgl. Pläne [Eingaben 3. Projektänderung] Nrn. 2020-02 Untergeschoss, Erdgeschoss, 1.+2. Obergeschoss, 2020-03 3. Obergeschoss, Dachgeschoss, Dach, beide 1:100 vom 8.2.21, in: RR-act. II/02/Dossier 4; vgl. Baubeschrieb vom 24.7.2020 S. 2, in: RR-act. II/02/Dossier 6; zum ersten Projekt vgl. Baubeschrieb vom 18.12.2019, in: RR-act. II/02/Dossier 7).

Gegen das im Amtsblatt (...) publizierte Baugesuch erhoben am 15. Januar 2020 die E. _____ (Eigentümerin von KTN 006. _____), die F. _____ und die

D. _____ (Eigentümerin bzw. Mieterin des östlich ans Baugrundstück angrenzenden Grundstückes KTN 002. _____) sowie H. _____ (Stockwerk- und Grundeigentümer der nördlich folgenden Grundstücke KTN 003. _____ und KTN 004. _____), und je am 16. Januar 2020 der J. _____, der K. _____, M. _____ und N. _____ sowie O. _____ (Eigentümer von KTN 005. _____, östlich der R. _____ strasse und vis-à-vis des Baugrundstückes) (nachstehend: die Einsprecher) öffentlich-rechtliche Einsprachen. Auf Empfehlung der kommunalen Hochbaukommission vom 21. Januar 2020 reichte die Bauherrschaft am 4. August 2020 eine Projektänderung ein. Die Einsprecher hielten dennoch an ihren Einsprachen fest. Da die kommunale Hochbaukommission nach wie vor keine Baubewilligung in Aussicht stellen konnte, reichte die Bauherrschaft am 2. November 2020 eine zweite Projektänderung ein. Die kommunale Hochbaukommission hielt auch diese Projektänderung für nicht bewilligungsfähig. Die Bauherrschaft reichte am 9. Februar 2021 eine dritte Projektänderung ein. Obwohl die kommunale Baukommission mit Mitteilung vom 2. März 2021 weiterhin die Bewilligungsfähigkeit verneinte, beantragte die Bauherrschaft einen baurechtlichen Entscheid.

B. Mit Gesamtentscheid vom 8. Juli 2021 (im Baugesuch-Nr. B2020-0021) erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung "im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II. Ziffern 1. ff." (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprachen wurden aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 291 vom 19. Oktober 2021 verweigerte der Gemeinderat die Bewilligungen für den Abbruch der bestehenden Gebäude sowie für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage.

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz hiess die von der Bauherrschaft am 19. November 2021 gegen diesen GRB Nr. 291 vom 19. Oktober 2021 erhobene Verwaltungsbeschwerde mit Beschluss (RRB) Nr. 472/2022 vom 8. Juni 2022 gut, hob den GRB auf und wies die Sache zur erneuten Prüfung des Baugesuchs und zu neuem Entscheid an den Gemeinderat zurück.

C. Mit GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 verweigerte der Gemeinderat die Bewilligungen für den Abbruch der bestehenden Gebäude sowie für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage erneut.

D. Gegen diesen GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 erhob die Bauherrschaft mit Eingabe vom 22. Dezember 2022 Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss-Nr. 308 des Gemeinderats Lachen vom 28. November 2022 betreffend das Baugesuch-Nr. 2019-0070 (Abbruch Wohnhaus R. _____ und Wohn- und Geschäftshaus Q. _____ sowie Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, R. _____ und Q. _____, GB 001. _____, Lachen) sei aufzuheben;
2. die Sache sei an den Gemeinderat Lachen zurückzuweisen zur Erteilung der Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 2019-0070 (Abbruch Wohnhaus R. _____ und Wohn- und Geschäftshaus Q. _____ sowie Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, R. _____ und Q. _____, GB 001. _____, Lachen);
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zugunsten der Beschwerdeführerin.

Zudem beantragte die Bauherrschaft, der Gemeinderat sei anzuweisen, den in Ziff. 4.3.6 des angefochtenen GRB erwähnten Prüfbericht "Baugesuchskontrolle Kanalisation (Baubewilligung)" der Gemeindeverwaltung Lachen, Abteilung Bau und Umwelt, zu edieren.

E. Mit RRB Nr. 474/2023 vom 27. Juni 2023 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1), auferlegte die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- der Bauherrschaft (Disp.-Ziff. 2) und verpflichtete diese, der beanwalteten Gemeinde sowie den gemeinsam beanwalteten D. _____, E. _____ und F. _____ Parteientschädigungen von Fr. 1'000.-- bzw. Fr. 800.-- zu bezahlen (Disp.-Ziff. 3).

F. Gegen diesen RRB Nr. 474/2023 (Versand am 4.7.2023) erhebt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 21. Juli 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Sache sei an den Gemeinderat Lachen zurückzuweisen zur Bewilligung des Baugesuchs-Nr. 2019-0070 (Abbruch Wohnhaus R. _____ und Wohn- und Geschäftshaus Q. _____ sowie Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, R. _____ und Q. _____, GB 001. _____, Lachen);
2. eventualiter sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Sache sei an den Regierungsrat des Kantons Schwyz zurückzuweisen zum Entscheid im Sinne der Erwägungen;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt, zu 7.7 % zugunsten der Beschwerdeführerin.

G. Das ARE teilt mit Schreiben vom 9. August 2023 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung und Antragsstellung mit. Die Beschwerdegegner unter Ziff. 6 beantragen mit Vernehmlassung vom 6. Oktober 2023, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen. Den gleichen Antrag stellen die Beschwerdegegner unter Ziff. 4 mit Eingabe vom 26. Oktober 2023. Der Gemeinderat beantragt mit Vernehmlassung vom 26. Oktober 2023 die Abweisung der

Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdegegner Ziff. 5 und Ziff. 7 liessen sich nicht vernehmen.

H. Mit Replik vom 11. Dezember 2023 hält die Beschwerdeführerin an den mit der Beschwerde gestellten Anträgen fest. Hierzu äussern sich die Beschwerdegegner unter Ziff. 6 mit Duplik vom 11. Januar 2024. Die Beschwerdegegner unter Ziff. 4 verzichten mit Schreiben vom 19. Januar 2024 auf die Einreichung einer Duplik. Der Gemeinderat hält duplizierend am 26. Januar 2024 an seinen mit der Vernehmlassung gestellten Anträgen fest.

I. Die Beschwerdeführerin erklärt mit Schreiben vom 9. Februar 2024 ihren Verzicht zu Bemerkungen zu den Dupliken.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 § 27 Abs. 1 lit. a bis g des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 definiert die von Amtes wegen zu prüfenden Entscheidungsvoraussetzungen. Vorliegend spricht nichts gegen ein Eintreten auf die Beschwerde.

1.2 Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, der Gesamtentscheid des ARE vom 8. Juli 2021 sei in Rechtskraft erwachsen (Replik S. 13 f. Ziff. 16).

Dem kann nicht gefolgt werden. Wird ein Baugesuch als eine Einheit betrachtet, welches im Bewilligungsverfahren nur gesamthaft beurteilt werden kann, muss angesichts der vorbehaltlosen Aufhebung einer Baubewilligung auch der Gesamtentscheid als aufgehoben gelten (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 2.4.2 mit Hinweis auf Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 34). Damit wird verfahrensrechtlich der Koordinationspflicht (Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] vom 22.6.1979, insbesondere Abs. 2 lit. d) Rechnung getragen (vgl. auch Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band 1, Bern 2020, Art. 2a N. 1). Diese Konzeption einer Einheitlichkeit des Baugesuchs bzw. der Baubewilligung ergibt sich auch aus dem kantonalen Baubewilligungsverfahren gemäss dem PBG. Bedarf das Bauvorhaben der Bewilligung oder Zustimmung von Instanzen des Bundes, Kantons oder Bezirks, leitet die Gemeinde das vollständige Baugesuch ans ARE weiter. Dieses (bzw. die ihm unterstellte Baugesuchszentrale) sorgt für die beförderliche und koordinierte Zustellung und Behandlung des Baugesuches durch alle zuständigen Instanzen des Bundes, des Kantons sowie des Bezirks und stellt die kantonale Baubewilligung

zusammen mit den weiteren Gemeinden zur Eröffnung - dies regelmässig als integrierender Bestandteil der Verfügung bzw. des Beschlusses des Gemeinderates - an die Parteien zu (vgl. § 77 Abs. 3 PBG; § 3 der Planungs- und Bauverordnung [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

2.1.1 Der Gemeinderat begründete seine Bewilligungsverweigerung mit dem GRB Nr. 291 vom 19. Oktober 2021 um einen damit, dass das DG infolge Überschreitens der zulässigen Innengrundfläche als Vollgeschoss gelte, womit die in der Kernzone zulässige Baugeschosszahl (BGZ), d.h. die zulässigen drei Vollgeschosse, mit deren vier überschritten würden. Dabei berücksichtigte er "praxisgemäss auch die zum Luftraum, zum Treppenhaus, zum Lift und zum Zimmer gehörenden Innengrundflächen", soweit bei diesen Flächen die Innenraumhöhe bis zur Dachschräge mindestens 2 m betrug (E. 4.3). Zum andern wurden die Voraussetzungen (Dienstbarkeitsvertrag) für die Erweiterung der geschlossenen Bauweise (bzw. Grenzbau) gegenüber KTN 003._____ über den bestehenden Umfang hinaus als nicht erfüllt erachtet; der geschlossenen Bauweise stünden auch die dort vorgesehenen Fenster und Balkone entgegen (E. 4.4).

2.1.2 Der Regierungsrat des Kantons Schwyz äusserte sich mit dem RRB Nr. 472/2022 vom 8. Juni 2022 in Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde kritisch zur gemeinderätlichen Ermittlung der BGZ. Wenn sich der Gemeinderat auf eine - fragwürdige - kommunale Praxis beziehe, sei diese grundsätzlich auch zu belegen. Dies sei dem Gemeinderat nicht gelungen. Auch in der Vernehmlassung vom 14. Januar 2022 habe sich der Gemeinderat hierzu nicht geäussert. Damit habe er nicht seine Begründungspflicht, sondern auch den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt. Für die Beschwerdeführerin sei nämlich nach wie vor nicht klar, wie der Begriff der Innengrundfläche genau zu verstehen sei und weshalb ihr Bauprojekt nicht bewilligungsfähig sein soll. Als Zwischenfazit sei festzuhalten, dass der Gemeinderat seiner Begründungspflicht nicht hinreichend nachgekommen sei. Die angebliche kommunale Praxis sei weder nachvollziehbar noch belegt (E. 2.5.1 ff. und E. 2.6). Zudem bejahte der Regierungsrat die Zulässigkeit des Grenzbaus, weil es die in der K1 geltende geschlossene Bauweise erlaube, jederzeit und ohne ein dienstbarkeitsvertragliches Näher- bzw. Grenzbaurecht auch einseitig einen Grenzbau zu erstellen (E. 3.4 f.). Des Weiteren wies der Regierungsrat darauf hin, dass der Gemeinderat Rügen betreffend den Grundwasserschutz resp. die Durchflusskapazität des Grundwassers, die Grenzabstände sowie die Einordnung bzw. den Denkmalschutz infolge der anderweitig begründeten Verweigerung der Baubewilligung noch nicht geprüft habe (E. 4.1).

2.1.3 Mit GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 verweigerte der Gemeinderat die Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Gebäude sowie den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage erneut. Er kam bei der Überprüfung der BGZ des DG unter Festhalten an seiner geltend gemachten Praxis zum unveränderten Ergebnis einer Anrechnung des DG als Vollgeschoss. Des Weiteren stellte er fest, dass das Bauvorhaben aufgrund seiner überhöhten Geschossigkeit einen schweren Eingriff in das ISOS-A-Gebiet darstelle. Eine Ausnahmesituation liege nicht vor (E. 4.1.4).

Der Gemeinderat verneinte auch nach wie vor die Bewilligungsfähigkeit der geschlossenen Bauweise, soweit diese gegenüber KTN 003._____ über den bestehenden Umfang hinausgehen sollte (E. 4.2.1 ff.).

Betreffend die noch nicht geprüften Rügen

- bejahte der Gemeinderat die funktionelle Zonenkonformität (E. 4.3.2),
- erachtete er die Erschliessung als rechtsgenügend (E. 4.3.3),
- erhob er bei insgesamt (gerundet) 29 erforderlichen Parkplätzen (PP; 14 Wohnungen zu je 1.5 PP = 21 zzgl. 15 % entsprechend 3.15 PP für Besucher sowie 4.52 PP für Gewerbe) und 18 anrechenbaren ausgewiesenen PP für 11 PP eine Abgeltung von insgesamt Fr. 110'000.-- (E. 4.3.4),
- erteilte er die Einfahrtsbewilligung in den Q._____weg bzw. in die R._____strasse (E. 4.3.4),
- verwies er für die Kanalisation auf einen Prüfbericht Baugesuchskontrolle Kanalisation vom 4. September 2020 (E. 4.3.6) und für den Gewässerschutz/Grundwasserschutz auf das Merkblatt "Entwässerung von Baustellen" (E. 4.3.9),
- beurteilte er das Bauvorhaben gestützt auf ein Schreiben der Procap vom 10. Februar 2020 als behindertengerecht (E. 4.3.7)
- und erhob er für die fehlende Grün- und Erholungsfläche von 104.40 m² eine Abgeltungssumme von Fr. 20'880.-- (E. 4.3.8).

Der sowohl für das Gewerbe wie für die Wohneinheiten fehlende Entsorgungsplatz (Containerplatz) könne mit einer Auflage geheilt werden, indem die Bauherrschaft der Bewilligungsbehörde vor Baubeginn, bzw. als Erfüllung einer technischen Bewilligung einen Plan einreiche, auf dem der Containerplatz ausgewiesen werde (E. 4.3.5).

Im Rahmen der Neuprojektierung werde die Bauherrschaft die gemäss Urteil BGer 1C_460/2020 vom 30. März 2021 erforderliche Interessenabwägung nachzuholen haben, damit für die Reduktion der Durchflusskapazität des Grundwassers durch das Bauvorhaben eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erteilt werden könne (E. 5.7).

2.1.4 Mit dem vorliegend angefochtenen RRB Nr. 474/2023 vom 27. Juni 2023 erwog der Regierungsrat, der Gemeinderat habe den RRB Nr. 472 vom 8. Juni 2022 nicht angefochten; dieser sei in Rechtskraft erwachsen. Der Gemeinderat sei daher an die Rechtsauffassung des Regierungsrates gebunden und könne seine angebliche Praxis zur BGZ nicht mehr ins Spiel bringen (E. 2.3). Mit seiner Bemessungsweise habe der Gemeinderat seinen Ermessensspielraum verlassen (E. 2.4). Der Gemeinderat lege jedoch stimmig dar, dass die BGZ auch ohne Berücksichtigung der Lufträume überschritten werde, da der Treppenaufgang vom OG zum DG auch bei der Innenfläche des DG, jedenfalls zur Hälfte, anzurechnen sei (E. 2.5 f.). Dieser Mangel lasse sich nicht einfach durch eine Nebenbestimmung heilen (E. 2.6). Betreffend die geschlossene Bauweise habe sich der Gemeinderat nicht zur Frage geäußert, ob die nordseitigen Fenster und einspringenden Balkone der Herbeiführung einer geschlossenen Bauweise entgegenstünden (E. 4.1 und E. 4.3). Der Regierungsrat habe klar festgehalten, dass die nachbarliche Zustimmung zum Grenzbau in der Kernzone 1, wo die geschlossene Bauweise die Regel darstelle, nicht erforderlich sei. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Gemeinderat von dieser Rechtsprechung abweiche (E. 4.2). Unklar sei für den Regierungsrat auch nach wie vor, wie der Gemeinderat die geschlossene Bauweise in den "Hinterhöfen" und konkret auf KTN 003._____ anwende. Er könne die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts der Beschwerdeführerin in dieser Hinsicht nicht näher beurteilen (E. 4.3). Was die Verminderung der Durchflusskapazität des Grundwassers anbelange, gehe eine eigentliche Interessenabwägung aus dem Gesamtentscheid des ARE vom 8. Juli 2021 nicht hervor. Das Amt für Umweltschutz (AfU) habe lediglich festgehalten, dass gemäss Zusatzbericht der B._____ vom 17. Juni 2021 eine Projektoptimierung aus statischen und geotechnischen Gründen nicht möglich sei. Die Beschwerdeführerin müsse zwar die für die Beurteilung notwendigen Gesuchsunterlagen einreichen. Die Interessenabwägung müsse jedoch die Behörde (d.h. das AfU) vornehmen. Das AfU stelle lediglich auf einen Bericht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin ab, was nicht genüge bzw. nicht im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei.

2.2 Die Beschwerdeführerin erachtet den angefochtenen RRB in mehrfacher Hinsicht als nicht haltbar: Das Dachgeschoss sei kein Vollgeschoss. Der Regierungsrat habe zuungunsten der Beschwerdeführerin verschiedene Elemente nicht (richtig) berücksichtigt (Beschwerde S. 5 ff. Ziff. 7 ff.). Die Statuierung einer Nebenbestimmung zur Heilung des angeblichen Mangels sei nicht erforderlich (S. 8 f. Ziff. 11). Selbst wenn von einem Mangel auszugehen wäre, wäre die Verneinung der Möglichkeit einer auflagenweisen Heilung des Mangels angesichts der Geringfügigkeit der Abweichung offensichtlich unverhältnismässig (S. 10 f. Ziff. 15 f.). Für die auflagenweise Heilung des Mangels spreche nicht zuletzt der Umstand, dass im

März 2023 die Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt hätten. In der Kernzone K1 soll neu nicht mehr die BGZ 4, sondern die BGZ 3 gelten. Mit Verweis auf die negative Vorwirkung dieser Revision würde das Bauprojekt mit einer BGZ 4 wohl nicht mehr bewilligt (S. 13 oben).

Bei der begrüssenswerten Behandlung der weiteren Rügen habe sich der Regierungsrat bedauerlicherweise nicht zum Containerplatz, zur Kanalisation und zu den Grün- und Erholungsflächen geäußert. Im Falle der Gutheissung der vorliegenden Beschwerde führe die Nichtbehandlung dieser Rügen durch den Regierungsrat zu prozessualen Leerläufen, da der Gemeinderat an den bereits geäußerten Anforderungen auch in einem neuen Beschluss festhalten werde, wogegen die Beschwerdeführerin erneut an den Regierungsrat gelangen müsste. Sie erhoffe sich eine erstmalige Beurteilung dieser Rügen durch das Verwaltungsgericht oder eventualiter eine Rückweisung an den Regierungsrat zu Behandlung aller von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Punkte (Beschwerde S. 13 f. Ziff. 18).

2.3 Die beantragte Beurteilung nicht behandelter Rügen direkt durch das Verwaltungsgericht kann unabhängig von der verwaltungsgerichtlichen Beurteilung der von den Vorinstanzen behandelten (und nach wie vor strittigen) Rügen nicht in Frage kommen.

2.3.1 Die S. _____ AG hat mit hydrogeologischer Beurteilung z.H. der Bauherrschafft vom 11. November 2019 (in: RR-act. II/02/nicht nummeriertes Dossier) die Reduktion des Grundwasser-Durchflusses gestützt auf das Merkblatt der Zentralschweizer Kantone vom Februar 2001 nach Massgabe des Falles 2a (Wirkung von Pfählen) ermittelt. Für drei Querschnitte hat er Reduktionen um 4.2%, 17.5% und 14.0% berechnet (S. 3 Ziff. 6 Tabelle 1). Mit einer in der Baugrubensohle resp. unter der Bodenplatte einzubringenden gut durchlässigen Kiesschicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 20 cm könne die Grundwasser-Durchflusskapazität bereits im schlechtesten Fall überkompensiert werden (S. 4). Das AfU folgte dieser Beurteilung (Gesamtentscheid des ARE, S. 6 f. Ziff. 2.a).

2.3.2 Die Einsprecher machten eine fehlende Ausnahmegewilligungsfähigkeit der Verminderung des Grundwasserdurchflusses geltend (Beschwerdeführer Ziff. 7 mit Einsprache vom 16.2.2020, S. 4 f. Rz. 9 ff.; Beschwerdeführer unter Ziff. 6 mit Einsprache vom 16.2.2020 S. 5 zweite Ziff. 2 [je RR-act. III/01/B12]).

2.3.3 Der Gesamtentscheid (bzw. das AfU) verweist weiter auf einen "Zusatzbericht der K & P _____" vom 17. Juni 2021, wonach eine Projektoptimierung (weniger Pfähle) aus statischen und geotechnischen Gründen nicht möglich sei, womit die Ausnahmegewilligung erteilt werden könne (Gesamtentscheid S. 7). Bei

diesem Zusatzbericht handelt es sich offensichtlich um die schriftliche Wahrung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin vom 17. Juni 2021 (RR-act. III/01/B11) zur ihr vom ARE mit Schreiben vom 28. Mai 2021 (dieses soweit ersichtlich nicht bei den ARE-Akten) in Aussicht gestellten Verweigerung der Baubewilligung aus kantonaler Sicht. Die Beschwerdeführerin führte aus, die empfohlene Anhebung des UG bzw. des Gebäudes sei eine ungeeignete Massnahme zur gewässerschutzrechtlichen Optimierung des Ersatzbauvorhabens, da mit den von S. _____ AG vorgeschlagenen Massnahmen kein nennenswerter Einfluss auf den Grundwasserleiter bestehe. Die Anzahl Verdrängungs-Pfähle werde im Hinblick auf die Ausführungsphase basierend auf einer detaillierten und optimierten Berechnung minimiert. An einer minimierten Anzahl Pfähle sei die Bauherrschaft schon aus Kostengründen interessiert. Eine Flachfundation als weitere theoretische Optimierungsphase könne nicht umgesetzt werden, weil das Baugrundstück über sehr schlechte Bodenschichten verfüge; eine entsprechende Umsetzung hätte Setzungen, Deformationen und Risse zur Folge (S. 5 Ziff. 6). Bei dieser Argumentation übernahm die Beschwerdeführerin die Einschätzung des zuständigen Bauingenieurs gemäss dessen E-Mail vom 9. Juni 2021.

2.3.4 Nachdem der Gemeinderat die Baubewilligung mit GRB Nr. 291 vom 19. Oktober 2021 nicht erteilte, bestand für die vorliegenden Beschwerdegegner (Einsprecher) kein Anlass bzw. keine Beschwer, diesen Entscheid (unter Einschluss des Gesamtentscheides des ARE) anzufechten, unter anderem mit der Rüge der Unzulässigkeit einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmbewilligung. Das gleiche gilt hinsichtlich der mit GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 erneut verweigerten Baubewilligung. Den Beschwerdegegnern kann daher nicht entgegengehalten werden, sie hätten den Gesamtentscheid des ARE (bzw. die jeweiligen GRB) anfechten müssen. Nicht nachvollziehbar ist die Argumentation, der Gemeinderat hätte den Gesamtentscheid hinsichtlich der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmbewilligung anfechten müssen (bzw. können) (vgl. Replik S. 13 f. Ziff. 16; vorstehend E. 1.2).

2.3.5 Mit dem von den Parteien zitierten Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 (i.Sa. S. vs. GR Lachen) erwog das Bundesgericht zur erforderlichen Interessenabwägung unter anderem, aus gewässerschutzrechtlicher Sicht falle namentlich ins Gewicht, wie gross die Verminderung der Durchflusskapazität innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10 Prozent tatsächlich ausfalle und ob ein unterirdisches Gewässer selbst oder bloss ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen ist. Aufseiten der Gesuchstellenden verdiene Berücksichtigung, inwieweit die Verweigerung einer Bewilligung eine sinnvolle, den übrigen (insbesondere raumplanerischen und umweltrechtlichen) Vorgaben entsprechende Nutzung ihres

Grundeigentums erschweren würde (E. 4.2.3). Im konkreten Fall habe die Vorinstanz namentlich darauf verzichtet, die Situierung des Bauprojekts im konkreten Gewässerschutzbereich und das Ausmass der Durchflussverminderung mit den bautechnischen Erfordernissen an eine sinnvolle, mit den übrigen Vorgaben des Raumplanungs- und Umweltrechts übereinstimmende Grundstücknutzung ins Verhältnis zu setzen (E. 4.2.5).

Dass es vorliegend an einer solchen eigenständigen Interessenabwägung der zuständigen Fachbehörde fehlt, ist offensichtlich. Die Übernahme der ungeprüften Stellungnahme der Bauherrschaft, eine Projektoptimierung sei aus statischen und geotechnischen Gründen nicht möglich, was eine blosser Parteidarstellung/-behauptung darstellt, kann eine Interessenabwägung im Sinne der bundesgerichtlichen Vorgabe nicht ersetzen.

Diese Aufgabe (Interessenabwägung) obliegt typischerweise der Fachbehörde und kann nicht vom Verwaltungsgericht und in Übergehung der Fachbehörde wie der Vorinstanz erstinstanzlich geprüft werden.

2.4.1 Der Gemeinderat hat im GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 zwar kritisiert (E. 4.3.5), das Bauvorhaben sehe keinen Entsorgungsplatz (Containerplatz) vor. Dieser Mangel könne im Sinne einer Auflage geheilt werden, indem die Bauherrschaft vor Baubeginn als Erfüllung einer technischen Bewilligung einen Containerplatz planerisch auszuweisen habe.

Mit der Vernehmlassung vom 26. Oktober 2023 (S. 8 Ziff. 5) stellt der Gemeinderat unter Verweis auf seine Vernehmlassung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vom 10. Februar 2023 (S. 5 Ziff. 4) richtig, dass eine entsprechende Auflage obsolet sei, weil sich das Grundstück der Beschwerdeführerin innerhalb des Einzugsgebiets des bereits bestehenden öffentlichen Unterflurcontainers (UFC) beim Alten Schulhausplatz 1 befinde.

2.4.2 Laut dem Prüfbericht "Baugesuchskontrolle Kanalisation" des kommunalen Bauamtes ("Bau und Umwelt") vom 4. September 2020 (RR-act. II/02/3) wird die Bereinigung des Liegenschaftsentwässerungsprojekts sowie die Einreichung eines detaillierten Oberflächengestaltungsplans für den Erhalt der Baufreigabe vorausgesetzt (S. 2 Ziff. 1; vgl. GRB Nr. 308 vom 28.11.2022 E. 4.3.6; Vernehmlassung des Gemeinderates S. 9 erstes Lemma).

2.4.3 Soweit die Beschwerdeführerin eine verwaltungsgerichtliche Prüfung der Frage des Entsorgungsplatzes und der Kanalisation beantragt, zielt ihre Beschwerde folglich ins Leere. Diese Fragestellungen können insofern nicht (mehr)

als strittig erachtet werden. Sofern die Beschwerdeführerin die Vorgaben betreffend die Kanalisation als bereits erfüllt erachtet (vgl. Replik vom 22.3.2023 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren S. 3 ff. Ziff. 3 ff.), wird sie die entsprechenden Unterlagen grundsätzlich wieder (unverändert, aber ohne Anspruch auf Genehmigung) mit Blick auf eine allfällige Baufreigabe einreichen können, dies unter Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter, die sich am Verfahren bereits beteiligt haben (vgl. VGE III 2013 193+194 vom 22.5.2014 E. 4.3 ff.; VGE III 2017 105 vom 24.10.2017 E. 10.3; VGE III 2018 95 vom 12.2.2019 E. 5.2.2).

Allerdings ist festzuhalten, dass die von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vorgebrachten Einwände betreffend den Anschluss an die Ortskanalisation dem Gemeinderat im Zeitpunkt des Erlasses seines GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 noch nicht vorlagen. Der Gemeinderat gab im Wesentlichen nur die Ausführungen des erwähnten Prüfberichts wieder. Dieser Prüfbericht hingegen war der Beschwerdeführerin zuvor und auch im Zeitpunkt ihrer Verwaltungsbeschwerde vom 22. Dezember 2022 (vgl. S. 12 Ziff. 15) offensichtlich noch nicht bekannt. Es drängt sich daher auf, dass die Baubewilligungsbehörde die Prüfung der Einwände der Beschwerdeführerin gegebenenfalls im Rahmen der Neuauflage eines allenfalls modifizierten Bauprojekts im Baubewilligungsverfahren vornimmt und nicht auf die Baufreigabe verschiebt. Von einer Lösungsmöglichkeit der Kanalisation im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens spricht denn auch die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vom 10. Februar 2023 (S. 6 Ziff. 5).

2.5.1 Zu den Grün- und Erholungsflächen äusserte sich der Gemeinderat im GRB Nr. 308 vom 28.11.2022 (E. 4.3.8) und erhob die baureglementarisch vorgesehene Abgeltung (Art. 39 Abs. 3 des kommunalen Planungs- und Baureglements [PBR] vom 29.9.1995 i.V.m. Art. 43 Abs. 3 PBR i.V.m. Ziff. 3.b der kommunalen Abgaben- und Gebührenordnung [Erlass Nr. 3.11] vom 15.3.2013) für die fehlenden Flächen.

2.5.2 Das am 2. November 2020 eingereichte überarbeitete Baugesuch enthält gemäss Formular Z01 (S. 4) auch einen "Umgebungsplan mit Abstandslinien (vermasst)". Ein solcher Plan befindet sich jedoch nicht bei den Akten (die Kolumne betreffend die Kontrolle der eingereichten Unterlagen ist nicht ausgefüllt). Das gleiche gilt für das überarbeitete Baugesuch vom 24. Juli 2020. Ebenso sollte das initiale Baugesuch vom 18. Dezember 2019 einen Umgebungsplan enthalten, wobei ein solcher nicht eingereicht wurde (vgl. den fehlenden Kontrolleintrag unter dieser Rubrik).

Es ist daher dem Gemeinderat beizupflichten (Vernehmlassung vom 10.2.2023 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren S. 6 Ziff. 6), dass die Beschwerdeführerin den entsprechenden Plan Nr. 2021-11 "Grün- und Erholungsflächen" vom 8.2.2021) erst mit der Verwaltungsbeschwerde vom 27. Dezember 2022 eingereicht hat (womit sich die Frage stellt, weshalb dieser Plan nicht bereits mit dem überarbeiteten Baugesuch am 9.2.2021 mit anderen vom 8.2.2021 datierenden Planunterlagen eingereicht wurde). Der Gemeinderat vertritt gleichzeitig die Ansicht, es sei nicht ersichtlich, wo auf dem Baugrundstück eine gemäss Art. 39 Abs. 2 PBR besonnte Erholungsfläche abseits von Verkehrsanlagen im Umfang von 104.50 m² erstellt werden könne (vgl. auch Vernehmlassung des Gemeinderates vom 26.10.2023 S. 9 zweites Lemma).

2.5.3 Es liegt nicht am Verwaltungsgericht, erstinstanzlich mit der gebotenen Tiefe die baureglementarische Begrifflichkeit ("besonnte Erholungsflächen", "abseits von Verkehrsanlagen" wie auch die "Zumutbarkeit" der Bereitstellung von Erholungsflächen), dies insbesondere mit Blick auf die Situierung des Baugrundstücks in der Kernzone 1, zu hinterfragen. Auch hierauf wird vorab und in erster Linie die sachnahe Baubewilligungsbehörde gegebenenfalls näher einzugehen haben (vgl. vorstehend E. 2.4.3). Immerhin ist festzuhalten, dass die Berechtigung einer Abgeltung fraglich ist, wenn auf einem Baugrundstück den baureglementarischen Vorgaben entsprechende Grün- und Erholungsflächen möglich sind und auch planerisch ausgewiesen werden, womit sie von einer Bauherrschaft implizit als auch ihr zumutbar erachtet werden. Bei der Beurteilung ins Gewicht fallen dürfte auch das heutige Bedürfnis nach mehr Grünflächen gerade auch in Zentrumsgebieten.

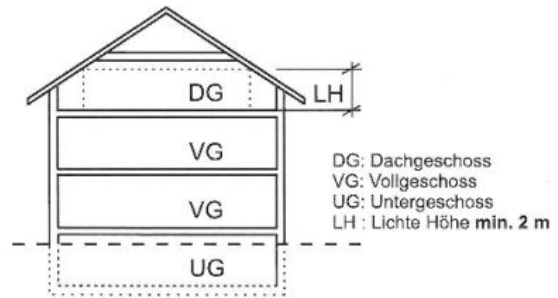
3. Strittig ist nach wie vor insbesondere die Frage der Geschossigkeit.

3.1.1 Art. 15 ff. PBR regelt die Kernzonen. Diese zeichnen sich durch hohe Dichte, vielfältige und erlebnisreiche Nutzung (Wohnen, Arbeit und Begegnung) aus (Art. 15 Abs. 1 PBR). Äussere bauliche Veränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn das Erscheinungsbild verbessert wird (Art. 15 Abs. 2 PBR). Die Abstände von Gebäuden können gegenüber Strassen und Gassen bis auf 1.50 m oder auf die bestehenden Gebäudefluchten herabgesetzt werden; vorbehalten bleibt Art. 12 PBR (Art. 15 Abs. 3 PBR).

Die Kernzone 1 (K1), d.h. der alte Dorfteil, ist gemäss Art. 16 Abs. 1 PBR in seiner städtebaulichen Ausprägung geschützt. Umbau und Renovation sind die Regel; Neubauten sind statthaft, wenn sie das Ortsbild unter Berücksichtigung der historischen Vorgaben wahren (Art. 30 PBR [mit der Marginalie "gestalterische Anforderungen"]). Die Steildachformen sind zu wahren (Art. 16 Abs. 2 PBR). Die Erdgeschosse sind kleinbetrieblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten

(Art. 16 Abs. 3 PBR). Als Ausnutzungsmasse gelten die BGZ 4, ausnahmsweise die BGZ 3, in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und Umgebung (Art. 16 Abs. 4 lit. a PBR).

3.1.2 Die Geschoszahl einer Zone gibt an, wieviele Vollgeschosse mit durchschnittlich nicht mehr als 3 m, in den Gewerbe- und Industriezonen mit nicht mehr als 4 m, lichter Höhe zulässig sind (Art. 9 Abs. 1 PBR). Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Innengrundfläche mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m mehr als 60 % des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (Art. 9 Abs. 2 PBR). Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn sie zu mehr als 80 % der Außenfläche aus dem gewachsenen Terrain ragen (Art. 9 Abs. 3 PBR).



Art. 9 Abs. 2 und Abs. 3 werden im Anhang des PBR graphisch illustriert.

3.2.1 Die Beschwerdeführerin hat mit dem Plan Nr. 2020-008 "Eingabe 3. Projektänderung Nachweis Fläche Dachgeschoss" vom 8. Februar 2021 den BGZ-Vergleich zwischen 3. OG und DG vorgenommen. Für das 3. OG hat sie eine Fläche von 494.86 m² ermittelt, für das DG eine solche von 266.53 m², wovon 33.04 m² auf den Bereich Q._____ und 263.49 m² auf den Bereich R._____ entfallen. Damit entspräche die BGZ des DG 53.86 % derjenigen des 3. OG.

3.2.2 Laut dem Schreiben der kommunalen Hochbaukommission vom 2. März 2021 an die Bauherrschaft (in: Dossier 2019-0070-P [Projektänderung] 3 [RR-act. II/02/4]) ist die Fläche des 3. OG mit 494.86 m² korrekt ermittelt. Es resultiere eine maximal zulässige Innengrundfläche des DG von 292.92 m² (recte: 60% von 494.86 m² = 296.92 m²). Korrekt ermittelt sei auch die Innengrundfläche des DG des Gebäudeteils R._____ mit 263.49 m². Gemäss Berechnungen des Bauamtes (Bau und Umwelt) betrage die Innengrundfläche des Teils Q._____ unter Einschluss des Luftraumes sowie der Flächen des Treppenhauses, des Liftes und Teilen des Zimmers, allesamt Flächen, welche über eine Mindestinnenraumhöhe von 2 m verfügten, jedoch 78.50 m². Die maximal zulässige Innengrundfläche werde so um rund 49 m² (recte: 45 m²) überschritten.

Der Gemeinderat hat diese Berechnung in seine erste Baubewilligung (GRB Nr. 291 vom 19.10.2021, E. 4.3) übernommen. Diese Berechnung (numerische Zusammensetzung dieser 78.50 m²) lässt sich aufgrund der Akten (Plan Nr. 2020-008, Nachweis Fläche Dachgeschoss, 1:200, vom 8.2.2021; Plan Nr. 2020-03

3. OG, DG, 1:100, vom 8.2.2021) mangels Ausweises der einzelnen vorgenannten Flächen nicht nachvollziehen.

3.2.3 Laut dem Schreiben der kommunalen Hochbaukommission vom 30. Dezember 2021 an die Bauherrschaft (Beilage 1 zur Replik) wurde gestützt auf die Eingabepläne vom 23. November 2021 (wohl Eingang, datierend vom 22.11.2021; vgl. Beilagen 2 bis 4 zur Replik) festgestellt, dass mit den Raumhöhen im Licht von 1.99 m gemäss den Schnittplänen S2 und S3 (Beilagen 2 und 3 zur Replik; soweit ersichtlich nicht bei den GR-Akten) die maximal zulässige Innengrundfläche des DG von 296.92 m² mit 296.68 m² gewahrt werde.

Diese Berechnung (numerische Zusammensetzung) lässt sich aufgrund der Akten (Pläne) auch nicht nachvollziehen. Der von der Bauherrschaft eingereichte Plan Nr. 2021-008 (Nachweis Fläche Dachgeschoss) vom 22. November 2021 (Beilage 4 zur Replik) weist eine "Galerie" mit einer BF von 10.0 m², ein Zimmer mit einer BF von 16.1 m² sowie DU/WC mit einer BF von 5.6 m² aus, entsprechend total 31.7 m² (bzw. unter Anrechnung wohl der Mauerstärken 32.40 m², vgl. Plan Nr. 2020-008f, Eingabe 3. Projektänderung Nachweis Fläche Dachgeschoss vom 17.7.2023 = Beilage 6 zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde), während das Total der massgebenden Innengrundfläche auf 33.19 m² angegeben wird.

3.2.4 Mit dem GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 berief sich der Gemeinderat auf eine Nachprüfung der Planunterlagen durch die Abteilung Bau und Umwelt/Hochbau, wonach im DG die zulässige Innengrundfläche um 49.07 m² überschritten sei. Selbst wenn der westseitige Luftraum bei der Galerie nicht mitgerechnet würde, ergäbe sich eine Überschreitung um 30.57 m². Diese Berechnung lässt sich aufgrund der Akten (vorerwähnte Pläne Nrn. 2020-008 und 2020-03) wiederum nicht nachvollziehen. Eine Bezugnahme auf die Planunterlagen fehlt; der Plan Nr. 2021-008 vom 22. November 2021 wird bei den Projektunterlagen (E. 1 des GRB Nr. 308 vom 28.11.2022) nicht erwähnt.

3.3.1 Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass die Baubewilligungsbehörde an seine Rechtsauffassung im Rückweisungsentscheid (RRB Nr. 472/2022 vom 8.6.2022) gebunden ist (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.2, VGE III 2021 25+26 vom 28.10.2021 E. 2.2; VGE III 2019 137 vom 23.1.2020 E. 2.3.2; VGE III 2014 228 vom 25.3.2015 E. 2.1.2, je mit Hinweisen).

Es kann dem Regierungsrat auch sachlich beigepflichtet werden (RRB Nr. 472/2022 vom 8.6.2022 E. 2.5.3; vgl. angefochtener RRB E. 2.5.4), dass nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist, weshalb die Lufträume über dem Wohnbereich, dem Entree, dem Treppenhaus und dem Lift bei der Innengrundfläche des Dachgeschosses angerechnet werden sollen, nachdem das DG in diesen Bereichen

keine Bodenfläche aufweist und diese Fläche auch nicht genutzt werden kann. Zudem kann nicht von einer Praxis gesprochen werden. Der im GRB Nr. 291 vom 19. Oktober 2021 (E. 4.3) angesprochene VGE 1053/03 vom 11. März 2004 ist nicht einschlägig, wie der Regierungsrat im RRB Nr. 472/2022 vom 8. Juni 2022 (E. 2.5.3) richtig dargelegt hat. Für die regierungsrätliche Auffassung spricht hingegen, dass es in jenem Urteil als für eine sachgerechte Anwendung entscheidend erachtet wurde, dass beim für die Prüfung der Vollgeschosszahl erforderlichen Flächenvergleich die Innengrundflächen für das Dachgeschoss wie für das darunterliegende Vollgeschoss gleich definiert werden (E. 2.4). Entsprechend ist dem Gemeinderat auch der Hinweis auf die Baubewilligungsverfahren BG-Nr. 2019-0046 sowie 2019-0011 unbehelflich (GRB Nr. 308 vom 28.11.2022 E. 4.1.4 erstes Lemma). Abgesehen davon lässt sich aus diesen beiden praktisch zeitgleich mit dem vorliegend strittigen Baugesuch eingereichten Baugesuchen kaum eine für das vorliegende Baubewilligungsverfahren beachtliche Praxis ableiten. Mit dem GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 (ebenda) wurde denn auch anerkannt, dass sich, "abgesehen von den im vorangegangenen Beschwerdeverfahren erwähnten Entscheiden", zur geltend gemachten Praxis keine Beschwerdeentscheide finden.

3.3.2 Der Regierungsrat erwog (angefochtener RRB E. 2.6), bei der Innengrundfläche nach Art. 9 PBR gehe es um die Fläche von bewohnten bzw. bewohnbaren Flächen in geschlossenen Räumen. Der Treppenaufgang vom 3. OG zum DG sei in diesem Sinne als Erschliessungsfläche auch eine bewohnbare Fläche innerhalb des DG. Die gemeinderätliche Auslegung, wonach Erschliessungsflächen wie Treppenaufgänge, Liftflächen, Korridore usw. ebenfalls bei der Innengrundfläche nach Art. 9 PBR mitzuberechnen seien, sei insoweit nicht zu beanstanden. Üblicherweise würden Erschliessungsflächen wie Treppenaufgänge je hälftig dem darunter- und dem darüber liegenden Geschoss zugeschlagen. Die Beschwerdeführerin habe gemäss ihren eigenen Flächenberechnungen (ohne Lufträume und Treppenaufgänge) lediglich eine Reserve von 0.39 m^2 (zulässige Fläche von $296.92 \text{ m}^2 - [33.04 \text{ m}^2 + 263.49 \text{ m}^2$; vgl. Plan Nr. 2020-08]) bei der Innengrundfläche ausgewiesen. Selbst wenn die Fläche der Zugangstreppe vom 3. OG zum Dachgeschoss nur zum Teil und ohne Zwischenpodest berücksichtigt werde (ca. $2 \text{ m} \times 0.7 \text{ m}$ entsprechend 1.4 m^2), sei diese Reserve um ca. 1 m^2 überschritten. Wenn die gesamte Bodenfläche der Treppe (inkl. Zwischenpodest) berücksichtigt werde, sei die Reserve um ca. 4.9 m^2 überschritten. Die Innengrundfläche des DG betrage jedenfalls mehr als 60 % der Innengrundfläche des 3. OG. Folglich sei das DG ein Vollgeschoss.

3.4 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde reicht die Beschwerdeführerin unter anderem einen Revisionsplan "Schnitt S2 Planergänzung" vom 17. Juli 2023 (Beilage 2) sowie Revisionspläne "Eingabe 3. Projektänderung Nachweis Fläche Dachgeschoss" vom 14. Juli 2023 sowie 17. Juli 2023 ein (Beilagen 3 und 7). Mit dem Schnitt-Plan wird der Luftraum (Höhe) des DG im Westbereich mit 1.99 m und über der Galerie mit 2.40 m ausgewiesen (bezüglich diesen und die übrigen Schnittpläne S2 ist festzuhalten, dass sie nicht mit dem im Plan 2020-03 3. Obergeschoss, Dachgeschoss, Dach, 1:100, vom 8.2.2021, als Schnitt 2 gekennzeichneten Schnitt korrelieren und insoweit korrekturbedürftig sind).

Mit dem Flächennachweisplan vom 14. Juli 2023 berücksichtigt die Beschwerdeführerin beim Treppenhaus nur die hälftige Fläche: wenn die Treppenhausflächen voll angerechnet würden, soweit die Lufträume darüber grösser als 2.0 m seien, ergebe sich im Umkehrschluss, dass sie nicht anzurechnen seien, wenn die Lufträume kleiner als 2.0 m seien. Sie ermittelt so eine anrechenbare Innengrundfläche für den Teil Q. _____ von 35.06 m² (hiervon müssen rechnerisch 2.66 m² [35.06 m² minus 32.4 m², vorstehend E. 3.2.3] auf das Treppenhaus entfallen).

Mit dem revidierten Plan 2020-008c vom 14. Juli 2023 errechnet die Beschwerdeführerin eine Überschreitung von 0.37 m² entsprechend 0.08 %. Bei dieser Berechnungsweise übernimmt sie die vom Regierungsrat (als Variante) für die Zugangstreppe ermittelten 1.4 m² zusätzlich zu den 32.40 m² (Galerie, Zimmer, DU/WC; vgl. vorstehend E. 3.2.3), was eine gesamte DG-Innengrundfläche von 297.29 m² ergibt.

3.5.1 Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass die Innengrundfläche nach Art. 9 PBR bewohnte und bewohnbare Flächen betrifft. Dies muss vorliegend nunmehr unbestrittenermassen für die in sich geschlossene Liftüberfahrt verneint werden, ebenso für den in sich geschlossenen Luftraum über dem Treppenhaus, welches die ersten drei Obergeschosse erschliesst, wie auch für den in sich geschlossenen Luftraum über dem Bad/WC (vgl. Pläne Nrn. 2020-02 und 2020-03, UG, EG, 1.+2. OG bzw. 3. OG, DG, Dach, beide vom 8.2.2021). Nichts Anderes kann für den Luftbereich über dem Wohnbereich gelten (so bereits RRB Nr. 472/2022 vom 8.6.2022 E. 2.5.3). Es bleibt die Frage der Berücksichtigung des Treppenaufganges vom 3. OG ins DG.

3.5.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend (Beschwerde S. 6 ff. Ziff. 8 ff.), über die Zugangstreppe vom 3. OG zum DG liesse sich ein fiktiver Zwischenboden legen. Die lichte Höhe betrüge dann weniger als 2 m. Zudem stehe die Zugangstreppe physisch auf der bewohnbaren Fläche des 3. OG. Die Fläche unter der Zugangstreppe könne nicht genutzt werden. Als Erschliessungsfläche qualifiziere die

Zugangstreppe vom 3. OG zum DG als bewohnbare Fläche innerhalb des 3. OG. Der Luftraum oberhalb der Zugangstreppe könne exakt wegen dieser Zugangstreppe nicht ein weiteres Mal genutzt werden. Dies wäre nur möglich, wenn über dieser Zugangstreppe eine zusätzliche Zugangstreppe vom DG in ein weiteres, nicht existierendes Geschoss platziert würde. Unbehilflich sei sodann die vom Regierungsrat in E. 2.6 des angefochtenen RRB angeführte Usanz, wonach Erschließungsflächen wie Treppenaufgänge je hälftig dem darunter- und dem darüber liegenden Geschoss zugeschlagen würden. Das PBR operiere nicht mit der Ausnützungsziffer, sondern mit der Flächennutzungsziffer.

3.6.1 Das PBR macht keine Vorgaben an die zulässigen Gebäudehöhen in absoluten metrischen Zahlen. Die zulässige Höhe wird vorab über die BGZ definiert, wobei auch der Einordnung ins Ortsbild, der ortsbaulichen Gesamtwirkung sowie den gestalterischen Anforderungen (vgl. § 56 PBG sowie Art. 19 Abs. 4 lit. a PBR und 30 PBR; betreffend die K1 im Speziellen auch Art. 16 Abs. 1 und 2 PBR) Rechnung zu tragen ist (vgl. Vernehmlassung des Gemeinderates S. 5).

Die Höhe eines Gebäudes steht infolge ihrer Bedeutung für die Bemessung der Grenzabstände (vgl. Art. 7 f. PBR i.V.m. § 59 ff. PBG) namentlich im Zeichen des Schutzes der Nachbarschaft vor Immissionen ideeller Art wie vor einem optisch erdrückenden Anblick einer in unmittelbarer Nähe hochragenden Fassade oder einem damit verbundenen Schattenwurf sowie im Zeichen der Arbeits- und Wohnhygiene (vgl. VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 E. 5.3.1; VGE III 2015 166 vom 18.2.2016 E. 1.2 mit Hinweisen). Im Fokus der Gebäudehöhe steht die Aussenwirkung.

Die maximale Gebäudehöhe in der K1 ergibt sich also aus den zulässigen vier Vollgeschossen zu durchschnittlich maximal 3 m (bei vier Geschossen entsprechend 12 m) zuzüglich der Höhe eines Dach- oder Attikageschosses, das den Vorgaben von Art. 9 Abs. 2 PBR entspricht. Gemessen an der dargelegten Zweckorientierung von Gebäudehöhen kann es hierbei folglich keine Rolle spielen, ob das DG den Vorgaben von Art. 9 Abs. 2 PBR effektiv entspricht und/oder ob hierfür ganz oder teilweise von einem fiktiven (Zwischen-)Boden über dem unterliegenden Vollgeschoss auszugehen ist. Für die Lösung der Annahme eines fiktiven Zwischenbodens spricht im Weiteren auch die Begriffsdefinition einer (Innengrund-) Fläche¹. Eine Fläche ist grundsätzlich zweidimensional. Dies steht einem Abstellen zur Bemessung der lichten Höhe auf zwei unterschiedliche Ebenen ebenfalls ent-

¹ (vgl. [https://de.wikipedia.org/wiki/Fl%C3%A4che_\(Mathematik\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Fl%C3%A4che_(Mathematik)): "Eine Fläche im anschaulichen Sinn ist eine zweidimensionale Teilmenge des dreidimensionalen Raumes, beispielsweise eine Ebene, eine zweidimensionale geometrische Figur oder die Begrenzungsfläche eines dreidimensionalen Körpers. Eine Fläche kann somit sowohl flach als auch gekrümmt sein")

gegen. Anzumerken ist, dass ein abstrakter Begriff wie "(Dachgeschoss-)Flächenprojektion" (dies in Anlehnung an die Ermittlung der Flächennutzungsziffer in Art. 11 FNZ) o.ä. für den Bereich mit einer lichten Höhe von weniger als 2 m sachgerechter sein dürfte als "Zwischenboden", der zu leicht und zu Unrecht mit einer physischen Begrenzung in Verbindung gebracht wird. Die Lösung bzw. das Abstellen auf eine Flächenprojektion zur Prüfung, ob eine lichte Höhe von weniger als 2 m gewahrt oder überschritten wird, dürfte mit dem Vorteil verbunden sein, nicht nur in Konstellationen wie der vorliegenden eine einfache(re), leicht(er) nachvollziehbare und zweckmässige(re) Lösung darzustellen.

3.6.2 Es kann der Beschwerdeführerin darin beigeplichtet werden (Beschwerde S. 7 f. Ziff. 10), dass das EG sowie das 1. und 2. OG eine lichte Höhe von 2.40 m aufweisen, womit bei einer maximalen Höhe von 12 m ein 3. OG mit einer lichten Höhe von 4.80 m zulässig wäre. Das 3. OG und das DG zusammen weisen jedoch eine lichte Höhe von 4.79 m auf.

Wie die Beschwerdeführerin richtig ausführt, hätte entsprechend theoretisch auf das DG zugunsten eines 3. OG mit einer lichten Höhe von 4.80 m verzichtet werden können. Zum einen stünde dies allerdings im Widerspruch zur anzustrebenden Verdichtung, verstanden als Bestreben, dass im Vergleich zum Ist-Zustand auf einer bestimmten Fläche mehr Personen leben und arbeiten können, dies unter Wahrung einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Urteil BGer 1C_300/2020 vom 1.12.2020 E. 2.5). Zum andern bürden die vorinstanzlichen Auffassungen insofern auch die Gefahr einer Ungleichbehandlung der bauwilligen Personen in sich, wenn bei gleichem Baukörper im einen Fall auf zulässige vier, im andern Fall auf unzulässige fünf Vollgeschosse erkannt würde.

3.6.3 Unter Berücksichtigung des "fiktiven Zwischenbodens" liegt die lichte Höhe im fraglichen Bereich der Treppe mit 1.99 m knapp unter 2 m. Die Treppe samt dem Zwischenpodest bzw. die dadurch belegte, auf den fiktiven Zwischenboden projizierte Fläche samt dem obliegenden Luftraum ist somit nicht zu berücksichtigen. Das Zwischenpodest von ca. 1.4 m², welches das Wenden auf halber Höhe der Treppe erleichtert, als Zwischengeschoss zu qualifizieren, schösse ohnehin als überspitzt formalistische Betrachtungsweise offensichtlich übers Ziel hinaus; abgesehen davon könnte es als (eigenständiges) Zwischengeschoss wohl weder dem 3. OG noch dem DG zugerechnet werden.

Dies führt dazu, dass der Flächenvergleich der Beschwerdeführerin seine Richtigkeit haben dürfte. Wie es sich hiermit numerisch exakt verhält, erübrigt sich angesichts des Verfahrensausganges vorliegend zu überprüfen, zumal das Sicher-

heitsdepartement vernehmlassend (S. 2 Ziff. 4) von einer bis anhin - soweit ersichtlich - nicht thematisierten Treppe vom DG zum Dachaufstieg spricht (wofür sich nach hier vertretener Auffassung den Planunterlagen allerdings keine Hinweise entnehmen lassen), deren allfällige Konsequenzen für die Ermittlung der Innengrundfläche ebenfalls noch zu prüfen wären.

3.7 Der Gemeinderat erachtete die Geschossigkeit bzw. die dadurch erreichte Höhe der geplanten Baute im GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 und ebenso ausführlich auch in seiner Vernehmlassung auch infolge mangelhafter Einordnung ins Dorfbild für unzulässig. Hierzu äusserte sich der Regierungsrat im angefochtenen RRB nicht.

3.7.1 Der Gemeinderat führte hierzu insbesondere aus (GRB Nr. 308 vom 28.11.2023, E. 4.1.4 drittes und viertes Lemma [mit Hinweis auf den Gesamtentscheid vom 8.7.2021, S. 11 f.], dass für die Kernzonen und für exponierte Standorte erhöhte Anforderungen gelten. Unter besonderem Schutz stünden das see-seitige Ortsbild mit den Zwiebeltürmen der Pfarrkirche und die wertvollen Kulturstätten wie Pfarrkirche, Rat- und Gemeindehaus, Kapelle im Ried, Marienbrunnen, Landsgemeindeplatz und ihre Sichtbereiche (Art. 30 Abs. 2 PBR). Dächer und Dachaufbauten müssten quartierüblich gestaltet werden (Art. 30 Abs. 3 Satz 1 PBR). Das Bauvorhaben befinde sich im Sichtbereich der Lachner Pfarrkirche (KSI-Objekt Nr.17.001) und der KSI-Objekte [...] Nr. 17.007 und [...] Nr. 17.008) und habe damit erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Das Bauvorhaben befinde sich zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS und Ortsbildschutz). Das Bauvorhaben stelle aufgrund seiner (überhöhten) Geschossigkeit einen schweren Eingriff in das ISOS-A-Gebiet dar. Es beeinträchtige dadurch das Schutzziel wesentlich. Gemäss der kantonalen Denkmalpflege müsse eine Neuüberbauung den erhöhten gestalterischen Anforderungen bezüglich dem ISOS-Ortsbild, der Kernzone und den benachbarten Schutzobjekten genügen, denn der geplante Neubau am Q. _____platz sei von zentraler Bedeutung. Das hohe Mansarddach wirke dominant und müsse im Detail, in der Materialisierung und Farbgebung, sorgfältig gestaltet sein. Die Denkmalpflege empfehle, den nördlichen Aufbau in der gleichen Dimension wie die südlichen Aufbauten auszuführen und zu reduzieren. Aufgrund dieser Beurteilung, der sich der Gemeinderat Lachen anschliesse, und des deutlichen Hinweises der Denkmalpflege auf eine Reduktion des Mansarddaches komme Art. 9 PBR eine umso wichtigere Bedeutung zu. Die strikte Anwendung dieser Bestimmung unterstütze die von der Denkmalpflege empfohlene Redimensionierung des Mansarddachs und zwar nicht nur bezüglich des Höhenmasses, sondern auch im Erscheinungsbild. In der geplanten Ausgestaltung erscheine das Mansarddach gegenüber

dem Q. _____ platz und der Pfarrkirche sowie im Kontext zu den anschliessenden Bauten als unverhältnismässig hoch. Dadurch würde der geplante Neubau seine Umgebung dominieren und insbesondere in Konkurrenz zur Pfarrkirche treten. Es sei nicht nur für die Denkmalpflege, sondern auch für den Gemeinderat von sehr zentraler Bedeutung, was am wohl empfindlichsten und bedeutendsten Platz im Dorf Lachen gebaut werde und dass dieser Platz weiterhin von der barocken Pfarrkirche geprägt werde.

3.7.2 Der Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege (vom 8.1.2020) wurde wörtlich in den Gesamtentscheid übernommen. Der Antrag der kantonalen Denkmalpflege lautete auf "Bewilligung mit Auflagen und Hinweis". Das Bauvorhaben sei mehrfach mit der Gemeinde Lachen, den Architekten und Eigentümern und der Denkmalpflege besprochen worden. Eine Aufnahme der (bestehenden) Bauten ins KSI scheine aufgrund der vorhandenen baulichen Substanz und der eher bescheidenen kulturhistorischen Bedeutung in der Abwägung unverhältnismässig. Eine Schutzwürdigkeit sei daher kaum zu begründen.

Die städtebauliche Setzung des neuen Baukörpers am Q. _____ platz sei aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich möglich. Die Dimension scheine städtebaulich vertretbar. Wichtig sei eine klare Adressierung des Gebäudes auf den Q. _____ platu hin. Das hohe Mansarddach wirke dominant und müsse im Detail, in der Materialisierung und Farbgebung, sorgfältig gestaltet sein. Ein kritisiertes seitlicher Einschnitt für eine Terrasse in der Südfassade des Hauses Q. _____ sei überarbeitet und als Dachaufbau neu gestaltet worden. Zusätzlich seien neue Dachaufbauten in der südlichen und nördlichen Dachfläche des Hauses Q. _____ geplant. Diese würden von der Denkmalpflege toleriert.

Als Auflage wurde formuliert, dass die Detaillierung der Überbauung in enger Absprache und Begleitung der Denkmalpflege und der gemeindlichen Baubehörde zu erfolgen habe. Die Detaillierung und Gestaltung der Fassaden, der Dächer, insbesondere der Dachaufbauten, generell der Materialisierung und Farbgebung, und der Umgebung seien rechtzeitig vor der Baufreigabe zu besprechen und zu bereinigen. Zudem empfahl die Denkmalpflege, den nördlichen Aufbau in der gleichen Dimension wie die südlichen Aufbauten auszuführen und entsprechend zu reduzieren.

3.7.3 Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (vgl. VGE III 2019 241 vom 14.9.2020 E. 3.2.1 f.; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 E. 1.2; Urteile BGer 1A.11/2007 + 1P.23/2007 vom 16.5.2007 E. 4.5; 1C_358/2017 vom 5.9.2018 = BGE 145 I 52 E. 3.6).

Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Die örtliche Behörde verfügt über die besten Ortskenntnisse und ihr obliegt es, im Rahmen ihres Planungsauftrages dem Orts- und Landschaftsschutz Rechnung zu tragen (vgl. EGV-SZ 2005 C.2.1 E. 4.2.3). Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten.

Ein Eingreifen des Regierungsrates ist regelmässig nur dann gerechtfertigt, wenn die beanstandete Haltung der Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Einordnung schwerwiegende Mängel aufweist und sich deshalb nicht vertreten lässt (vgl. EGV-SZ 1994, Nr. 5, E. 4.2). Im erwähnten BGE 145 I 52 (E. 3.6 mit Hinweisen) hat das Bundesgericht präzisiert, dass die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie nicht so weit gehen darf, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV und bei Anwendung von Vorschriften des Raumplanungsgesetzes mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht vereinbar wäre.

Zu beachten ist im Weiteren, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zukommt. Bei der Anwendung von positiven wie negativen Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz auf die Prüfung zu beschränken, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 E. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 E. 4.4; VGE 914/06 vom 19.12.2006 E. 2.3 sowie VGE 1054/06 vom 30.11.2006 E. 3; BGE 145 I 52 E. 3.6 mit Hinweisen).

3.7.4 Der Regierungsrat hat sich, wie gesagt, mit der gemeinderätlichen Beurteilung nicht auseinandergesetzt, ebensowenig das Sicherheitsdepartement mit seiner Vernehmlassung. Die Beschwerdeführerin hingegen hat die Rechtmässigkeit der gemeinderätlichen Beurteilung der Einordnung bestritten (Replik S. 11 ff. Rz. 13 ff.). Bei dieser Sachlage und im Lichte der dargelegten Rechtslage ist es dem Verwaltungsgericht verwehrt, unter Übergehung des Regierungsrates als erste Beschwerdeinstanz die Frage der Einordnung zu prüfen. Die Sache wird hierfür an den Regierungsrat zurückzuweisen sein.

4.1.1 Die Gemeinden können die geschlossene Bauweise in bestimmten Zonen vorschreiben oder sie zulassen (§ 64 Abs. 1 PBG). Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden (Art. 64 Abs. 2 PBG). Absatz 1 räumt somit den Gemeinden die Freiheit ein, die geschlossene Bauweise auch dort zuzulassen (oder gar vorzuschreiben), wo sie bis anhin noch nicht bestanden hat (vgl. VGE 955/02 + 956/02 vom 21.5.2003 E. 5.b; VGE 816/96 vom 20.2.1997 E. 4.d/aa; VGE III 2014 64 vom 24.9.2014 E. 3.1). Absatz 2 hat demgegenüber für die Gemeinden verbindlichen Charakter, indem dort, wo bereits zusammenhängende Häuserreihen (entlang von Strassen und Plätzen) bestehen, zwingend wieder an die Seitenmauern des Nachbargebäudes angebaut werden muss. Im erwähnten VGE 955/02 + 956/02 vom 21. Mai 2003 (E. 7.c/aa ff.) führte das Verwaltungsgericht aus, der Begriff der geschlossenen Bauweise werde im kantonalen Planungs- und Baugesetz nicht näher definiert. Insbesondere schränke das PBG die geschlossene Bauweise nicht auf (eine) bestimmte Zone(n) ein. Vielmehr räume der als Kann-Vorschrift formulierte § 64 Abs. 1 PBG den Gemeinden die Kompetenz ein, die geschlossene Bauweise in bestimmten Zonen vorzuschreiben oder sie zuzulassen, womit den Gemeinden gleichzeitig ein beträchtliches Ermessen zukomme. Es entspreche denn auch im Kanton Schwyz der Praxis, die diesbezügliche Autonomie der Gemeinde zu respektieren (VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 E. 2.2).

4.1.2 Gemäss dem kommunalen Baureglement dispensiert die geschlossene Bauweise von der Einhaltung der jeweiligen Abstandsvorschriften (Art. 12 Abs. 1 PBR). Sie ist in den Kernzonen K1 und Kernrandzone (KR) die Regel und erlaubt auch die Gassenbildung. Im Übrigen ist sie mit Ausnahme der öffentlichen Zonen zugelassen, soweit sie durch Grunddienstbarkeit vorgesehen ist, und die Bauweise sich in die Umgebung einfügt (Art. 12 Abs. 2 PBR).

Unter Vorbehalt dieses Art. 12 PBR können in den Kernzonen die Abstände von Gebäuden gegenüber Strassen und Gassen bis auf 1.50 m oder auf die bestehen-

den Gebäudefluchten herabgesetzt werden (Art.15 Abs. 3 PBR). Art. 18 PBR betreffend die Kernrandzone hält in Absatz 1 fest, der Ortsteil zwischen T._____gasse und Bahnhof diene vor allem Blockrandbebauungen mit Geschäfts- und Citycharakter (geschlossene Bauweise entlang der Strassenzüge mit Innenhöfen). Ansonsten findet sich der Begriff der "geschlossene[n] Bauweise" im PBR nicht mehr.

4.2.1 Der Regierungsrat hielt mit dem RRB Nr. 472/2022 vom 8. Juni 2022 fest (E. 3.4 ff.), das bestehende Gebäude sei an der Nordfassade auf einer Länge von etwa 13 m mit dem Gebäude auf KTN 003._____, ebenfalls in der K1 gelegen, zusammengebaut. Die Beschwerdeführerin plane, ihren Neubau auf der gesamten Länge direkt an die Grundstücksgrenze zu KTN 003._____ zu bauen. Die geschlossene Bauweise dispensiere von der Einhaltung der jeweiligen Abstandsvorschriften. Müssten demnach gegenüber der Nordfassade keine Grenz- bzw. Gebäudeabstände eingehalten werden, liege auch keine Grenz- bzw. Gebäudeabstandsunterschreitung vor. Für das öffentlich-rechtliche Baubewilligungsverfahren seien allein die öffentlich-rechtlichen (Bau)Vorschriften massgebend. Ein allfälliges zivilrechtliches Näher- oder Grenzbaurecht habe in Bezug auf den Abstand der Baute zur nördlichen Grenze daher keine selbständige Bedeutung. Allfällige gegenseitige Baubeschränkungen könnten zwar durch privatrechtliche Abreden (z.B. Dienstbarkeitsverträge) vereinbart werden, allerdings nur in einer die Baunormen verschärfenden Weise oder wenn Bauvorschriften Spielraum für privatrechtliche Abreden vorsähen (wie z. B. § 61 Abs. 3 und § 62 PBG). Nicht zulässig seien hingegen Vereinbarungen über mildere Regelungen, es sei denn, die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung wären gleichzeitig erfüllt. Die Durchsetzung privatrechtlicher Vereinbarungen erfolge zudem nicht vor den Verwaltungs- bzw. Verwaltungsgerichtsbehörden, sondern vor den Zivilgerichten.

Es sei somit nicht erforderlich, dass zwischen den Eigentümern des Baugrundstücks und von KTN 003._____ ein dienstbarkeitsvertragliches Näher- und Grenzbaurecht bestehe. Die Baute dürfe folglich bis an die Grenze zu KTN 003._____ gestellt werden, wobei den Nachbarn ihrerseits die Realisierung der geschlossenen Bauweise nicht verunmöglicht werden dürfe. Fraglich sei, ob die geplanten einspringenden Balkone an der Nordfassade des Bauprojekts die Herbeiführung der geschlossenen Bauweise verhinderten, was der Gemeinderat bejaht habe. Die Beschwerdeführerin stelle sich hingegen auf den Standpunkt, dass die geschlossene Bauweise gegen Osten nicht zulässig sei und ein allfälliges Bauprojekt auf KTN 003._____ den gesetzlichen Minimalabstand von 3 m im Osten einhalten müsste. Die geplanten Balkone würden innerhalb dieses Abstan-

des liegen und seien deshalb zulässig. Zu diesem Punkt habe sich der Gemeinderat weder im angefochtenen Beschluss noch in seiner Vernehmlassung vom 14. Januar 2022 näher geäußert. Prima vista erscheine es so, als ob im Osten von KTN 001._____ bisher noch keine geschlossenen Häuserreihen beständen und deshalb die geschlossene Bauweise an den Ostfassaden auch nicht zulässig wäre. Der Gemeinderat habe sich hierzu in einem nachfolgenden Entscheid eingehend zu äussern.

4.2.2 Der Gemeinderat hat hierzu im GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 (E. 4.2.4) vorab auf seine Autonomie bei der Auslegung und Anwendung von Art. 12 PBR hingewiesen. Er blieb bei seiner Auffassung der Notwendigkeit eines Dienstbarkeitsvertrages. Des Weiteren führte er namentlich aus, die geschlossene Bauweise mache im rückwärtigen Raum keinen Sinn. Diese Bauweise sei entlang von Strassen, Gassen und Plätzen zu realisieren, mithin also an der Front, wie dies in historischen Städten in positiver Weise erlebt werden könne. Dadurch würden geschlossene Strassenzüge gebildet, was in den Kernzonen erwünscht sei.

Die Bauherrschaft wolle an der nördlichen Grenze des Nachbargrundstücks KTN 003._____ einen Grenzbau erstellen. An der Nordfassade, die eigentlich als Brandmauer ausgestaltet werden sollte, befänden sich Balkone. Dadurch würde eine geschlossene Bauweise verhindert oder zumindest erheblich erschwert. Wenn sich die Bauherrschaft dann zudem noch auf den Standpunkt stelle, dass die geschlossene Bauweise für den Nachbarn gegen Osten nicht zulässig sei und ein allfälliges Bauprojekt auf dessen Grundstück KTN 003._____ im Osten den gesetzlichen Minimalabstand von 3 m einhalten müsste und die geplanten Balkone zulässig seien, weil sie innerhalb dieses Abstandes lägen, so könne diese Argumentation nicht akzeptiert werden. Es könne nicht angehen, dass die Bauherrschaft einseitig vom Grenzbau recht Gebrauch machen wolle und bereits ankündige, dass dem Nachbar das gleiche Recht nicht zustehe, weil dieser einen seitlichen Grenzabstand gegenüber ihrem Grundstück einhalte. Wenn man die geschlossene Bauweise im rückwärtigen Raum der Kernzone anwenden wolle, müsse diese Bauweise auch bis zur und an der östlichen Grenze gelten. Es könne nicht nur eine Partei von der geschlossenen Bauweise profitieren. So habe der Regierungsrat ausdrücklich festgehalten, dass dem Nachbarn die Realisierung der geschlossenen Bauweise nicht verunmöglicht werden dürfe. Wenn also davon ausgegangen werde, dass im vorliegenden Fall die geschlossene Bauweise zulässig sei, so müsse diese Bauweise auch dem Nachbarn auf der gleichen Länge zugestanden werden. Dies habe dann zur Folge, dass statt der Balkone eine Brandmauer zu errichten sei.

4.2.3 Dem Regierungsrat ist zum einen beizupflichten, dass der Gemeinderat an die Vorgaben des regierungsrätlichen Entscheides gebunden ist (vgl. vorstehend E. 3.3.1). Dieser RRB wurde vom Gemeinderat nicht infolge der Verletzung der Gemeindeautonomie angefochten. Zum andern ist ihm zuzustimmen, dass es in der K1 und KR aufgrund der kantonalen und kommunalen öffentlich-rechtlichen Baunormen keiner Zustimmung durch den Eigentümer der angrenzenden Nachbarliegenschaft bedarf. Eine solche Einschränkung müsste normativ ausdrücklich vorgesehen sein (siehe beispielsweise § 287 lit. b PBG-ZH). Es bestehen keine Gründe, eine solche auf dem Auslegungsweg anzuerkennen bzw. festzulegen; Wortlaut und Zweck von Art. 12 Abs. 1 PBR i.V.m. § 64 Abs. 1 PBG sind klar (vgl. VGE III 2014 64 vom 24.9.2014 E. 3.5 [betr. Gde. Arth]; bestätigt durch das Bundesgericht mit Urteil 1C_554/2015 vom 2.5.2016 E. 4.1). Eine normative Einschränkung sieht vorliegend Art. 12 Abs. 2 PBR vor, die sich jedoch gerade nicht auf die K1 und KR bezieht.

Mit seiner vorstehend zusammengefassten Begründung hat der Gemeinderat nur an seine Begründung im ersten GRB angeknüpft. Eine Auseinandersetzung mit der vom Regierungsrat aufgeworfenen Frage kann darin nicht erkannt werden. Wenn der Gemeinderat die Zulässigkeit der geschlossenen Bauweise auf KTN 003._____ gegenüber dem Baugrundstück auf der rund 3.5 m messenden gemeinsamen Grenze im Osten von der Gewährung des Gegenrechts der Grundeigentümer abhängig macht, verweist er auf die in Art. 12 Abs. 2 Satz 2 PBR vorgesehene Möglichkeit eines Grunddienstbarkeitsvertrags zwecks Ermöglichung der geschlossenen Bauweise in anderen Zonen (mit Ausnahme der öffentlichen Zone). Eines Grunddienstbarkeitsvertrages bedarf es entlang der Nordgrenze gegenüber KTN 003._____ indes wie gesagt nicht.

4.2.4 Angesichts des Verfahrensausganges besteht kein Anlass, die noch ungeklärte Problematik der geschlossenen Bauweise im erwähnten Grenzbereich näher anzugehen. Dies verbietet auch die vom Gemeinderat insofern zu Recht angesprochene und zu respektierende Gemeindeautonomie bei der Anwendung und Auslegung kommunaler Bestimmungen.

4.3 Der Gemeinderat hat im GRB Nr. 308 vom 28. November 2022 (E. 5.4 f.) im Bereich zwischen dem Baugrundstück und dem im Südosten angrenzenden Grundstück KTN 002._____ eine Sackgasse erkannt. Dies ermögliche gemäss Art. 15 Abs. 3 PBR eine Reduktion des Grenzabstandes bis auf 1.50 m. Eine solche Herabsetzung, wenn auch nicht gleich auf 1.50 m, erscheine auf dem Baugrundstück möglich, zumal dies entgegen der Ansicht der Einsprecher auch möglich sei, wenn es sich um eine Sackgasse handle. Hinsichtlich der Einordnung und

der zu beachtenden Körnigkeit des neuen Bauvorhabens sei der Gemeinderat Lachen der Ansicht, dass an diesem Ort in der Kernzone K1 gegenüber dem Grundstück GB 002._____ zumindest der kantonale Mindestgrenzabstand von 3 m gemäss § 60 Abs. 1 PBG einzuhalten sei.

Die Beschwerdegegner unter Ziff. 4 haben dies bereits im Verwaltungsbeschwerdeverfahren in Abrede gestellt (Vernehmlassung vom 27.1.2023 S. 10 ff. Rz. 24 ff.). Der Abstand betrage gemäss Art. 7 Abs. 1 PBR - unter Vorbehalt von Art. 12 und Art. 15 Abs. 3 PBR - mindestens 5 m. Eine Sackgasse existiere zwischen den beiden Grundstücken nicht, sondern ein Platz (Vorplatz zum Pfarreizentrum und Parkplätze).

Ohne sich, soweit ersichtlich, zu dieser Frage näher zu äussern, hält der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss nur fest (E. 4.3), die Neubaute habe gegenüber KTN 002._____ einen Grenzabstand von 3 m einzuhalten. Diese Frage wird entsprechend noch zu prüfen sein.

5. Zusammenfassend erweist sich einerseits insbesondere, dass

- es hinsichtlich der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung bis anhin an einer Interessenabwägung durch die zuständige Fachbehörde (AfU) gebricht (vgl. vorstehend E. 2.3.1 ff.);
- die Rügen betreffend Containerplatz und Kanalisation ins Leere zielen, da die entsprechenden Bereinigungen hinfällig geworden sind bzw. erst mit Blick auf die Baufreigabe geklärt werden müssen (E. 2.4.1 ff.);
- es bis anhin an einer rechtsgenügenden Beurteilung der Voraussetzungen für die Erhebung einer Abgeltung von Grün- (und Erholungsflächen) durch den Gemeinderat fehlt (E. 2.5.1 ff.);
- die Beschwerde hinsichtlich der Geschossigkeit (Anzahl Vollgeschosse) grundsätzlich begründet ist (vgl. vorstehend E. 3.1 ff.);
- der Regierungsrat die gemeinderätliche Verneinung einer hinreichenden Eingliederung des Bauvorhabens ins Ortsbild einer Prüfung, womit der Gemeinderat die Baubewilligung grundsätzlich auch unbesehen der Frage der Anzahl von Vollgeschossen verweigert hat, bis anhin keiner Überprüfung unterzogen hat (vgl. vorstehend E. 3.7.1 ff.);
- der Gemeinderat die Fragen betreffend die geschlossene Bauweise im Umfeld der Bauparzelle und mit Blick auf die benachbarten Grundstücke in Verkenning der Bindungswirkung der Rückweisung bis anhin noch nicht rechtsgenügend geprüft hat (E. 4.2.1 ff), und
- der Regierungsrat den vom Gemeinderat als gesetzeskonform erachteten Grenzabstand von 3 m gegenüber KTN 002._____ bis anhin noch nicht überprüft hat.

Andererseits zeigt sich, dass die Vorinstanzen - sowohl die Baubewilligungsbehörde als auch der Regierungsrat - diverse Rügen der Verfahrensbeteiligten teils bewusst, teils in Verkennung der Bindungswirkung der Entscheide übergeordneter Rechtsmittelinstanzen angesichts ihrer jeweiligen Entscheidungsergebnisse nicht weiter und/oder nicht näher geprüft haben.

Die Sache ist daher an den Regierungsrat zurückzuweisen. Dieser wird selber über eine allfällige weitere Rückweisung an den Gemeinderat zu entscheiden haben. Mit Blick auf diesen Entscheid dürfte es sachdienlich und insbesondere aus verfahrensökonomischen Gründen angezeigt sein, vorab zu beurteilen, wie weit die gemeinderätliche Verneinung einer hinreichenden Eingliederung des Bauvorhabens ins Ortsbild wie auch die gemeinderätliche Beurteilung des Grenzabstandes gegenüber KTN 002._____ der regierungsrätlichen Überprüfung standhalten dürfte, da diese beiden Aspekte als "Killerkriterien" für eine Baubewilligung betrachtet werden können.

6.1 Eine Rückweisung der Sache zu weiterer Abklärung und zu neuem Entscheid (mit noch offenem Ausgang) gilt nach ständiger Praxis für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten (wie auch der Zusprechung einer Parteientschädigung) als Obsiegen der Beschwerde führenden Partei, und zwar unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wurde (vgl. Urteil BGer 1C_266/2020 vom 4.1.2021 E. 4, mit Hinweise auf BGE 141 V 281 E. 11.1 und Urteile BGer 1C_283/2019 vom 24.7.2020 E. 5 und 1C_597/2014 vom 1.7.2015 E. 6.1, je mit Hinweisen).

6.2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'500.-- sind neu je zu Fr. 300.-- der Gemeinde Lachen, den Beschwerdegegnern unter Ziff. 4 (diese solidarisch haftend), dem Beschwerdegegner Ziff. 5, den Beschwerdegegnern unter Ziff. 6 (diese solidarisch haftend) sowie dem Beschwerdegegner Ziff. 7 aufzuerlegen (Art. 72 Abs. 2 VRP).

6.2.2 Die Gemeinde Lachen, die Beschwerdegegner unter Ziff. 4 (diese solidarisch haftend), der Beschwerdegegner Ziff. 5, die Beschwerdegegner unter Ziff. 6 (diese solidarisch haftend) sowie der Beschwerdegegner Ziff. 7 haben der Beschwerdeführerin (Bauherrschaft) für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der in §§ 14 und 15 ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor Verwaltungsbehörden einen Rahmen von Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.--, vor dem Verwaltungsgericht einen solchen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.--

vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) (insgesamt Fr. 2'000.--) festgelegt.

6.3 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend je zu einem Sechstel (je Fr. 500.--) dem Kanton Schwyz, der Gemeinde Lachen, den Beschwerdegegnern unter Ziff. 4 (diese solidarisch haftend), dem Beschwerdegegner Ziff. 5, den Beschwerdegegnern unter Ziff. 6 (diese solidarisch haftend) sowie dem Beschwerdegegner Ziff. 7 aufzuerlegen

6.4 Der Kanton Schwyz, die Gemeinde Lachen, die Beschwerdegegner unter Ziff. 4 (diese solidarisch haftend), der Beschwerdegegner Ziff. 5, die Beschwerdegegner unter Ziff. 6 (diese solidarisch haftend) sowie der Beschwerdegegner Ziff. 7 haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zudem eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung der vorstehend erwähnten Grundsätze (E. 6.2.2) und des dort erwähnten Honorarrahmens sowie unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 500.--, insgesamt also Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.), festgesetzt.

7. Rückweisungsentscheide, mit denen eine Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, sind in der Regel Zwischenentscheide, welche nur unter der Voraussetzung von Art. 92 und 93 BGG beim Bundesgericht anfechtbar sind (vgl. Urteil BGer 2C_525/2013 + 2C_526/2013 vom 2.7.2013 E. 2 mit Hinweisen). Mithin ist fraglich, ob gegen diesen Zwischenentscheid eine selbständige Beschwerdemöglichkeit ans Bundesgericht gegeben ist. Um allen Eventualitäten gerecht zu werden, wird dieser Entscheid gleichwohl mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen, wobei die Parteien daraus im Falle eines Weiterzuges nichts zu ihren Gunsten ableiten können.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 474/2023 vom 27. Juni 2023 aufgehoben, und die Sache wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere E. 5) zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung an den Regierungsrat zurückgewiesen.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'500.-- werden neu je zu Fr. 300.-- der Gemeinde Lachen, den Beschwerdegegnern unter Ziff. 4 (solidarisch haftend), dem Beschwerdegegner Ziff. 5, den Beschwerdegegnern unter Ziff. 6 (solidarisch haftend) sowie dem Beschwerdegegner Ziff. 7 auferlegt.
- 2.2 Die Gemeinde Lachen, die Beschwerdegegner unter Ziff. 4 (solidarisch haftend), der Beschwerdegegner Ziff. 5, die Beschwerdegegner unter Ziff. 6 (solidarisch haftend) sowie der Beschwerdegegner Ziff. 7 haben der Beschwerdeführerin (Bauherrschaft) für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine Parteientschädigung von je Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden je zu einem Sechstel (je Fr. 500.--) dem Kanton Schwyz, der Gemeinde Lachen, den Beschwerdegegnern unter Ziff. 4 (solidarisch haftend), dem Beschwerdegegner Ziff. 5, den Beschwerdegegnern unter Ziff. 6 (solidarisch haftend) sowie dem Beschwerdegegner Ziff. 7 auferlegt.

Die Beschwerdeführerin hat am 2. August 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihr aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Gemeinde Lachen sowie die Beschwerdegegner unter Ziff. 4 bis Ziff. 7 haben ihre Betreffnisse von je Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
4. Der Kanton Schwyz, die Gemeinde Lachen, die Beschwerdegegner unter Ziff. 4 (solidarisch haftend), der Beschwerdegegner Ziff. 5, die Beschwerdegegner unter Ziff. 6 (solidarisch haftend) sowie der Beschwerdegegner Ziff. 7 haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

6. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Lachen (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 9.2.2024)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner unter Ziff. 4 (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 9.2.2024)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners Ziff. 5 (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 9.2.2024)
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner unter Ziff. 6 (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 9.2.2024)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners Ziff. 7 (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 9.2.2024)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 9.2.2024)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 9.2.2024)
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A-Plus, z.K.).

Schwyz, 27. März 2024

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: 9. April 2024