

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 125

III 2023 131

Entscheid vom 15. Mai 2024

Besetzung

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

Parteien

1. **Gemeinde Wollerau**, handelnd durch den Gemeinderat Wollerau, Hauptstrasse 15, Postfach 335, 8832 Wollerau, Beschwerdeführerin im Verfahren III 2023 125,
2. **B._____ AG**,
3. **C._____ AG**,
4. **D._____ AG**,
5. **E._____ AG**,
6. **F._____**,
7. **G._____**,
8. **H._____**,
Beschwerdeführer im Verfahren III 2023 131 und
Beigeladene im Verfahren III 2023 125,
Ziffer 2 - 8 vertreten durch die **C._____ AG**,
diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. I._____

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335, 8832 Wollerau,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,

3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen in den Verfahren III 2023 125 und III 2023 131,
4. **J. _____ AG,**
5. **K. _____,**
6. **L. _____,**
Beschwerdegegner in den Verfahren III 2023 125 und
III 2023 131,
alle vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG M. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Quartiererschliessungs-
strasse)

Sachverhalt:

A. Der Regierungsrat hat mit Beschluss (RRB) Nr. 664 vom 29. August 2017 den Gestaltungsplan (GP) "N._____" in Wollerau genehmigt. Der GP-Perimeter umfasst die Grundstücke KTN __1, __2, __3, __4 und __5.

Die C._____
AG reichte dem Gemeinderat Wollerau am 17. Januar 2020 das Baugesuch für die Erstellung der Quartierschliessungsstrasse "N._____" bzw. für die Verlängerung der O._____-strasse auf den Grundstücken KTN __1, __2, __3, __6 und __7 in Wollerau ein. Das Baugesuch wurde publiziert und öffentlich aufgelegt. Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 8. Mai 2020 hat der Gemeinderat Wollerau das Bauvorhaben mit Beschluss (GRB) Nr. 2020.178 vom 8. Juni 2020 unter Auflagen bewilligt und die von der J._____
AG (Eigentümerin von KTN __8, O._____-strasse __9, Wollerau) am 13. Februar 2020 erhobene öffentlich-rechtliche Einsprache abgewiesen. Der Regierungsrat hat diese Baubewilligung samt dem Gesamtentscheid des ARE auf Beschwerde der J._____
AG hin mit RRB Nr. 183 vom 16. März 2021 aufgehoben und die Sache zu ergänzenden Abklärungen in Bezug auf die Lärmimmissionen sowie zur erneuten Publikation und öffentlichen Auflage an den Gemeinderat Wollerau zurückgewiesen. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

B. Im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2021 (S. ____) hat der Gemeinderat das überarbeitete Projekt für die "Erschliessungsstrasse (Verlängerung O._____-strasse, Projektänderung), O._____-strasse, N._____, Wollerau, KTN __1, __2 und __7, Koordinaten ____/____" publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben neben anderen die J._____
AG sowie K._____
und L._____
(Miteigentümer zu je ½ an KTN __10, O._____-strasse __11, Wollerau) öffentlich-rechtliche Einsprache beim Gemeinderat Wollerau. Am 29. Juni 2022 reichte die C._____
AG ein aktualisiertes Verkehrs- und Lärmgutachten der P._____
GmbH vom selben Tag (29.6.2022) ein.

Gestützt auf den Gesamtentscheid des ARE vom 9. Dezember 2021 hat der Gemeinderat Wollerau mit GRB Nr. 2022.369 vom 21. November 2022 über die Einsprachen und das Baugesuch wie folgt entschieden:

1. Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung hat sich genau an die genehmigten Projektpläne vom 27.7.2021 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde (...).
- 2.-5. (Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheids des ARE, der Stellungnahme der SOB [Südostbahn] AG vom 6.9.2021, der Stellungnahme des Bundesamtes für Strassen ASTRA vom 7.2.2020 sowie der Stellungnahme des Bezirkes Höfe vom 1.9.2021).

6. Die Einsprachen der J._____ AG, (...), L._____ und K._____ sowie (...) werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, sofern darauf einzutreten ist. (...).
7. (Baurechtliche Auflage Kanton, Amt für Gewässer).
8. Bezüglich der zulässigen Anzahl Fahrzeugabstellplätze im Gestaltungsplan "N._____" wird gegenüber Art. 9 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) nachfolgende Änderung bzw. Präzisierung eingeführt:

Im Gestaltungsplan "N._____" dürfen anstelle der maximal definierten 490 Fahrzeugabstellplätze nicht mehr Fahrzeugabstellplätze realisiert werden, als gemäss Lärmgutachten von P._____ AG vom 16.6.2021 zugrunde liegen. Die maximale Anzahl Fahrzeugabstellplätze darf demnach nicht mehr als 438 Parkplätze betragen.
- 9.-19. (Allgemeine sowie spezifische Auflagen und Nebenbestimmungen, Baufreigabe, Gebühren und Kosten, Geltungsdauer, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

C. Gegen diesen GRB Nr. 2022.369 vom 21. November 2022 sowie den Gesamtentscheid vom 9. Dezember 2021 erhoben die je vom gleichen Rechtsanwalt vertretenen J._____ AG (Verfahren I [VB 261/2022]) sowie K._____ und L._____ (Verfahren II [VB 262/2022]) mit weitgehend identischen Eingaben vom 19. Dezember 2022 Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates Wollerau vom 21. November 2022 (Baubewilligung zum Baugesuch 2020.004) und der integrierte kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Dezember 2021 (B2021-1207/B2020-0076) aufzuheben und es sei die Baubewilligung nicht zu erteilen und das Baugesuch abzuweisen.
2. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerin, eventualiter zu Lasten der Vorinstanzen.

Zudem stellten sie je folgenden prozessualen Antrag:

1. Es sei der Beschwerdeführerin [bzw. den Beschwerdeführern] vollumfängliche Einsicht in die vorinstanzlichen Akten zu gewähren und Frist zur Beschwerdeergänzung und Stellungnahme anzusetzen.

Am 12. April 2023 stellte die J._____ AG folgenden ergänzenden Antrag:

4. Eventualiter sei die Höchstgeschwindigkeit auch auf der bereits bestehenden O._____ -strasse auf maximal 30 km/h zu beschränken.

Den gleichen ergänzenden Antrag sowie folgenden zusätzlichen Antrag stellten am 12. April 2023 auch K._____ und L._____:

5. Eventualiter sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, südlich entlang der bestehenden O._____ -strasse eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von

mindestens 2 Metern (insbesondere im Bereich der O._____-strasse 28/30/32/34) auf Kosten der Beschwerdegegnerin zu erstellen.

Mit beiden Eingaben wurde zudem der folgende Verfahrens Antrag gestellt:

2. Es sei das vorliegende Verfahren mit dem Verfahren VB 262/2022 sowie mit sämtlichen Verfahren betreffend Hochbauten, welche beim Regierungsrat rechtshängig sind, zu vereinen.

D. Mit RRB Nr. 492/2023 vom 4. Juli 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Der Beschluss Nr. 2022.369 der Vorinstanz 1 [d.h. Gemeinderat] vom 21. November 2022 und der Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 9. Dezember 2022 werden aufgehoben und die Sache wird im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz 1 zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1500.--) der A.____ und den Beschwerdegegnern (diesen unter solidarischer Haftung) auferlegt. (...).
3. Der Beschwerdeführerin I und den Beschwerdeführern II werden Parteientschädigungen von je Fr. 900.-- (insgesamt Fr. 1800.--) zugesprochen, welche je zur Hälfte von der A.____ und von den Beschwerdegegnern (diese unter solidarischer Haftung) zu tragen sind.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

E.1 Gegen diesen RRB Nr. 492/2023 (Versand am 11.7.2023) erhebt die A.____ mit Eingabe vom 25. Juli 2023 (Postaufgabe gleichentags) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2023 125):

Der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 492/2023 vom 4. Juli 2023 betreffend Baubewilligung für die Erschliessung des Areals "N.____" Wollerau sei aufzuheben und es sei dementsprechend der Beschluss des Gemeinderates Wollerau Nr. 2022.369 vom 21. November 2022 zu bestätigen.

Unter Entschädigungsfolgen für beide Beschwerdeverfahren zulasten des Kantons Schwyz und der Beschwerdegegner.

E.2 Mit Eingabe vom 2. August 2023 (Postaufgabe gleichentags) erheben auch die B.____ AG, C.____ AG, D.____ AG, E.____ AG sowie F.____, G.____ und H.____ fristgerecht Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den RRB Nr. 492/2023 vom 4. Juli 2023 mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2023 131):

- I. Anträge
 1. Der Beschluss Nr. 492/2023 des Regierungsrates vom 4. Juli 2023 sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen.

2. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 492/2023 des Regierungsrates vom 4. Juli 2023 aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. gesetzlicher MwSt.) zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.
- II. Verfahrensanträge
1. Es sei ein Augenschein vor Ort mit anschliessender öffentlicher Verhandlung durchzuführen.
 2. Es seien die vorinstanzlichen Akten beizuziehen.

F. Mit einer für die beiden Verfahren gemeinsamen Eingabe vom 9. August 2023 verweist das ARE namentlich auf seine Vernehmlassung im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren vom 20. Januar 2023 samt Mitbericht des Amtes für Umwelt und Energie vom 5. Januar 2023 und erklärt im Übrigen seinen Verzicht auf "eine Antragsstellung zu den beiden (zu vereinigenden) Verwaltungsgerichtsbeschwerden".

Mit separaten Eingaben vom 22. August 2023 beantragt das Sicherheitsdepartement die Vereinigung der beiden Verfahren sowie deren Abweisung unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne.

Der Gemeinderat Wollerau erklärt mit Eingabe vom 6. September 2023 im Verfahren III 2023 131 unter Verweis auf seine eigene Beschwerde vom 25. Juli 2023 (III 2023 125) Verzicht auf eine Stellungnahme und beantragt die Gutheissung der Beschwerde (III 2023 131).

Mit Vernehmlassung vom 17. August 2023 beantragen die B. _____ AG und Mitbeteiligte (Beschwerdeführer des Verfahrens III 2023 131) die Gutheissung der Beschwerde der Gemeinde vom 25. Juli 2023 (III 2023 125), die Aufhebung des angefochtenen RRB Nr. 492/2023 vom 4. Juli 2023 sowie die Bestätigung des GRB Nr. 2022.369 vom 21. November 2022 inklusive des dazugehörigen Gesamtentscheids des ARE, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Vorinstanz und der Beschwerdegegner.

Die Beschwerdegegner stellen mit für die beiden Verfahren separaten Vernehmlassungen vom 9. Oktober 2023 folgende gleichlautende Anträge:

1. Es sei die Beschwerde der A. _____ vom 25. Juli 2023 [bzw. im Verfahren III 2023 131: "die Beschwerde vom 2. August 2023"] abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Beschwerdeführerin [bzw. "der Beschwerdeführer"], eventualiter zulasten der Vorinstanzen.

G.1 Mit Schreiben vom 10. Oktober 2023 stellte das Verwaltungsgericht den Verfahrensbeteiligten die Vernehmlassungen zu, teilte ihnen den für den Augenschein vorgesehenen Termin mit und legte die aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung möglichen Modalitäten des Augenscheins samt Fortsetzung des Verfahrens (Stellungnahmen zum Augenschein; Repliken/Dupliken; öffentliche Verhandlung) dar.

G.2 Mit Schreiben vom 11. Oktober 2023 teilt das ARE seinen Verzicht auf die Teilnahme am Augenschein mit, ebenso das Sicherheitsdepartement am 27. November 2023.

Die Gemeinde erklärt mit Schreiben vom 13. Oktober 2023, sie möchte zum Augenscheinprotokoll eine schriftliche Stellungnahme abgeben können, wobei die Replik bzw. Duplik mit dieser Stellungnahme kombiniert werden könne.

Die Beschwerdeführer im Verfahren III 2023 131 bestätigen mit E-Mail vom 20. Oktober 2023, dass der für den Augenschein vorgesehene Termin in Ordnung gehe.

G.3 Mit Verfügung vom 23. Oktober 2023 (Versand) lud der verfahrensleitende Richter die Verfahrensbeteiligten auf den Mittwoch, 29. November 2023, zum Augenschein auf dem GP-Areal vor. Die Vorladung war mit der Anordnung verbunden, dass ohne gegenteilige Mitteilung bis spätestens 6. November 2023 davon ausgegangen werde, dass einerseits die Verfahrensbeteiligten damit einverstanden seien, dass die Stellungnahme zum Protokoll des Augenscheins mit den Repliken sowie den anschliessenden Dupliken zusammengelegt werde, und dass andererseits die Beschwerdeführer im Verfahren III 2023 131 auf die Durchführung der ebenfalls beantragten öffentlichen Verhandlung verzichten und sich mit der schriftlichen Fortsetzung des Verfahrens einverstanden erklärten.

H. Am 29. November 2023 wurde der Augenschein durchgeführt.

I. Auf Ersuchen des Verwaltungsgerichts edierte die Gemeinde weitere Unterlagen.

J. Die Beschwerdeführerin (Gemeinde) im Verfahren III 2023 125 sowie die Beschwerdeführer im Verfahren III 2023 131 replizieren mit Eingabe vom 16. Februar 2024 bzw. 19. Februar 2024. Die Beschwerdeführer im Verfahren III 2023 131 haben keine Bemerkungen zum Protokoll des Augenscheins vom 29. No-

vember 2023 (Replik S. 3 Ziff. III). Die Gemeinde weist daraufhin, dass das Augenscheinprotokoll S. 4 Ziff. 3 sowie S. 5 Ziff. 5 fälschlicherweise von "Q._____" statt recte "R._____" spricht.

K. Das Sicherheitsdepartement hält mit Duplik vom 11. März 2024 an den mit der Vernehmlassung vom 22. August 2023 gestellten Anträgen fest. Ebenso halten die Beschwerdegegner mit Duplik vom 22. April 2024 an den mit ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2023 gestellten Anträgen fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das GP-Areal "N._____" (nachstehend auch kurz: GP) umfasst eine Fläche von rund 5.6 ha und liegt am westlichen Siedlungsrand von Wollerau. Es umfasst (von Westen nach Osten) die Parzellen KTN __5, KTN __1, KTN __2, KTN __3 sowie KTN __4. Mittlerweile wurden ab diesen Grundstücken - im Bereich westlich der nördlichen Kurve der geplanten Quartierserschliessungsstrasse (bzw. nachstehend: Verlängerung der O._____-strasse) - eine Parzelle KTN __6 (790 m²; gemäss Angaben am Augenschein gedacht als zentraler Platz mit Raum für eine allfällige Buswendeschleife) sowie die (Erschliessungs-)Strassenparzelle KTN __7 (4'568 m²) abgetrennt.

Im Norden grenzt das GP-Areal an die Autobahn A3 und im Süden ans Trasse der SOB.

Das GP-Areal wird über die nördlich der Autobahn A3 verlaufende O._____-strasse erschlossen, die im Bereich der Parzelle KTN __2 (d.h. leicht östlich der Mitte der nördlichen Begrenzung des GP-Areals) die Autobahn A3 unterquert. Die bestehende O._____-strasse (bis zur Unterführung der A3) ist im kommunalen Erschliessungsplan als bestehende Groberschliessungsstrasse dargestellt und entsprechend ausgebaut (Planungsbericht GP "N._____" vom 31.8.2015 [nachfolgend: Planungsbericht], S. 8 Ziff. 2.1; vgl. S. 24 Ziff. 5.1). Der Situationsplan stellt im Gebiet N._____ laut dem Planungsbericht (ebenda) die Lage der geplanten S._____-strasse (nach damaliger Bezeichnung) dar. Die im Situationsplan bezeichnete Strassenbaulinie bezweckt die Sicherstellung der Strassenerschliessung des GP-Gebiets und die Trasseesicherung der S._____-strasse (bzw. Verlängerung der O._____-strasse) im Gebiet "N._____" (Art. 8 Abs. 1 Sonderbauvorschriften [SBV] vom 31.8.2015 rev. 20.9.2017). Gemäss dem GP-Genehmigungsbeschluss (RRB Nr. 664/2017) vom 29. August 2017 (E. 2.9) kann davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für eine hinreichende Erschliessung nach Art. 65 Abs. 7 des kommun-

len Baureglements (BauR) vom 3. Februar 2010 erfüllt werden können. Die abschliessende Beurteilung wurde explizit dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

Die bestehenden Gebäude im Gebiet "N._____" (namentlich auf KTN _12, _13, _14) werden aktuell über die südlich der SOB-Linie verlaufende und diese im Bereich des Endes der geplanten Verlängerung der O._____-strasse (Bereich Wendeschleife) querende N._____-strasse erschlossen. Die Weiterführung der S._____-strasse sowie die Erstellung einer allfälligen Fussgängerunterführung unter der SOB-Linie für den Anschluss der südlich der SOB-Linie und ausserhalb des GP-Perimeters liegenden Gebiete sind nicht Gegenstand des GP (Planungsbericht S. 24 Ziff. 5.1).

Der GP-Perimeter ist in die Baubereiche R [Riegelbaute] 1 bis R10 (nördlicher und östlicher Bereich) sowie P [Punktbaute] 1 bis P4 (südwestlicher Bereich; gemäss RRB Nr. 664/2017 vom 29.8.2017 Ziff. 1.4 Baubereiche P1 bis P5, doch vgl. Planungsbericht, S. 20 Ziff. 4.1.1 sowie Art. 4 SBV) gegliedert.

In den Baubereichen gelten maximale Vollgeschosszahlen von drei bis vier Geschossen (Art. 4 Abs. 4 SBV). Innerhalb der Baubereiche sind maximal 20 % der zulässigen Bruttogeschossflächen (total 30'500 m², vgl. Art. 5 Abs. 3 SBV) für gewerbliche Nutzungen zulässig, wobei die Gewerbeanteile innerhalb des Perimeters frei transferiert werden dürfen (Art. 5 Abs. 2 SBV). Gemäss Art. 9 Abs. 1 SBV sind im GP-Perimeter höchstens 490 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig (vgl. Planungsbericht S. 26 Ziff. 5.2).

1.2 Der Gemeinderat führte in seiner Baubewilligung (GRB 2022.369) vom 21. November 2022 im Wesentlichen aus, beim vorliegenden Strassenprojekt zur Erschliessung des Baugebiets der "N._____" handle es sich um die Fortsetzung der bestehenden O._____-strasse, welche von Osten an das Baugebiet herantühre. Diese bestehende O._____-strasse sei eine Gemeindestrasse, womit die erforderlichen Weg-, Anschluss- und Durchleitungsrechte eingeräumt seien. Das Areal sei hinreichend erschlossen (E. 1.4, E. 2.6). Die Linienführung der neuen Erschliessungstrasse entspreche dem im rechtskräftigen GP gesicherten Trasse. Die Länge betrage rund 450 m. Die Strasse werde neu auf der ganzen Länge zweispurig mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 5.60 m ausgebaut. Am Ende der Quartierstrasse sei eine (Bus-/LKW-)Wendeschleife (vgl. Planungsbericht S. 18, S. 22 Ziff. 4.1.3, S. 25) mit einem Wendekreis von 9.0 m gemäss VSS-Norm SN 640 052 vorgesehen. Auf der gesamten Länge werde entlang der nördlichen bzw. westlichen Seite der Strasse ein 2.00 m breites Trottoir erstellt (E. 2.1). Die Platzgestaltung an zentraler Stelle des GP sowie die dort vorgesehene Bushaltestelle seien nicht Gegenstand des vorliegenden Bauge-

suchs (E. 2.2). Das Orts- und Landschaftsbild werde durch den Strassenkörper nicht wesentlich tangiert. Das Strassenabwasser könne ohne Behandlung in den Vorfluter oder in das Meteorwassersystem eingeleitet werden. Die Entwässerung sei ansonsten gewährleistet (S. 4 E. 2.3). Die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugstellplätze liege zwischen 336 und 490. Das Verkehrs- und Lärmgutachten von P._____ vom 29. Juni 2022 (nachstehend: Gutachten, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten) beziehe sich auf eine maximale Anzahl von 438 Parkplätzen. Dieser verbindliche Wert entspreche den Vorgaben des Gestaltungsplans. Die Zuweisung der Abstellplätze als private oder allgemeine Abstellplätze habe im Baubewilligungsverfahren für die Hochbauten zu erfolgen. Die für das Verkehrs- und Lärmgutachten berücksichtigten Verkehrszahlen seien nicht zu beanstanden (S. 5 E. 2.6). Die Lärmschutzbestimmungen würden eingehalten (S. 6 Ziff. 2.6). Durch die Bauarbeiten verursachte Immissionen (Staub, Abgase etc.) seien Sache der Baustellenorganisation und nicht Bestandteil der Baubewilligung (S. 6 Ziff. 2.6). Die Frage, ob die kommunale Infrastruktur zur Aufnahme der Bewohner des GP-Areals genüge, sei nicht Verfahrensgegenstand (S. 6 Ziff. 2.6). Nachweise betreffend Entwässerung seien mit den Baugesuchen für die Hochbauten vorzulegen (S. 6 Ziff. 2.6).

1.3 Der Regierungsrat legte im angefochtenen Beschluss dar (E. 3), mit RRB Nr. 183 vom 16. März 2021 habe er unter anderem das Fehlen eines Lärmgutachtens und somit eine unvollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts bemängelt. Zudem habe er den Gemeinderat angehalten, sich in einem Nachfolgeentscheid zur Frage zu äussern, ob die Verlängerung der O._____ -strasse nicht eigentlich eine (bzw. ein Teil einer) Groberschliessungsstrasse darstelle. Zudem müsse auch darüber Aufschluss gegeben werden, ob das übergeordnete Strassennetz den durch die Überbauung "N._____" verursachten Mehrverkehr überhaupt noch zu fassen vermöge.

Zur Frage der Qualifikation der Verlängerung der O._____ -strasse habe sich der Gemeinderat in der Baubewilligung vom 21. November 2022 nicht geäussert. Vernehmlassend erachte er sie am 30. Januar 2023 als eine Feinerschliessungsstrasse, die durch die ebenfalls arealinternen Erschliessungen T._____ -weg und U._____ -rain ergänzt werde (E. 4).

Die ursprünglich geplante S._____ -strasse habe im Norden an die bestehende O._____ -strasse angeschlossen, S-förmig durch das Baugebiet N._____ geführt, dann den SOB-Bahnübergang unterquert und dort weiter in Richtung "V._____" geführt. Die nun geplante Verlängerung der O._____ -strasse folge dem ursprünglich geplanten Linienverlauf der S._____ -strasse: sie schliesse an die bestehende O._____ -strasse an, welche eine Grober-

schliessungsstrasse für Langsamverkehr und öffentlichen Verkehr (öV) darstelle (rechtskräftiger Erschliessungsplan der Gemeinde vom 7.3.2010, genehmigt mit RRB Nr. 1069 vom 19.10.2010). Im GP-Areal fänden sich ansonsten bis auf eine geplante "Hauptleitung Elektrizität" keine Einträge. Beim SOB-Bahnübergang bei KTN 340 sei der geplante Anschlusspunkt der vormals geplanten "Basiser-schliessungsstrasse" (mutmasslich "R._____") eingetragen (E. 4.3).

Der geplante Ausbaustandard deute auf eine Groberschliessung hin. Kein ausschlaggebendes Kriterium sei die Eigentümerschaft (E. 4.4). Angesichts der Grösse des zu erschliessenden Baugebietes, des Ausbaustandards der geplanten Verlängerung der O._____ -strasse und der Tatsache, dass diese nahtlos an die bestehende Groberschliessungsstrasse "O._____ -strasse" anschliesse, sei davon auszugehen, dass es sich bei der "Verlängerung der O._____ -strasse" ebenfalls um eine Groberschliessungsstrasse handle. Ausserdem soll mit dem Strassenprojekt eine allfällige Weiterführung der Strasse bis zur X._____ -strasse (Projekt S._____ -strasse) sichergestellt werden. Es müsse daher zunächst die planungsrechtliche Grundlage im Erschliessungsplan der A._____ geschaffen werden, bevor das Baubewilligungsverfahren für die Strasse überhaupt durchgeführt werden könne. Die Beschwerden seien bereits aus diesem Grunde gutzuheissen (E. 4.5 f.).

Der Gemeinderat habe sich auch nicht zur Frage geäussert, ob das übergeordnete Strassennetz den durch die Überbauung des GP-Areals entstehenden Mehrverkehr überhaupt noch aufnehmen könne. Mit der Vernehmlassung vom 30. Januar 2023 bringe er nur vor, dass das Verkehrs- und Lärmgutachten vom 29. Juni 2022 bestätigt habe, dass der Verkehr in Richtung W._____ abfliessen könne, ohne dass das Verkehrssystem kollabiere. Die Gemeinde wolle offenbar weiterhin zusätzlichen Verkehr ins Dorfzentrum leiten, obwohl die O._____ -strasse im rechtskräftigen kommunalen Erschliessungsplan lediglich als Groberschliessung für Langsamverkehr und öV eingetragen sei (E. 5.1). Auf jeden Fall müsse das Strassenprojekt "Verlängerung O._____ -strasse" zu einer hinreichenden Erschliessung für die N._____ führen. Ob dies erfüllt sei, habe der Gemeinderat im Erschliessungsplanverfahren für die Groberschliessungsstrasse "Verlängerung O._____ -strasse" genau abzuklären (E. 5.2).

In der Folge gab der Regierungsrat die Richtlinien vor, nach welchen diese Abklärung zu erfolgen hat (E. 6), und setzte sich kritisch mit dem Verkehrs- und Lärmgutachten auseinander (E. 6.2 ff.). Wie bereits für den Gemeinderat (vgl. Baubewilligung vom 21.11.2022 S. 5 unten) sei auch für den Regierungsrat augenfällig, dass das Verkehrs- und Lärmgutachten teils nicht schlüssig und widersprüchlich sei (E. 6.4). Es sei festzuhalten, dass der Kreis W._____ in Wol-

lerau bereits heute an der Belastungsgrenze stehe bzw. diese teilweise überschreite. Mit dem Verkehr aus der N._____ werde diese Situation noch verschärft, indem die Qualitätsstufe des Kreisels W._____ von D auf E herabgesetzt werde. Der Gemeinderat gehe offenbar selber davon aus, dass der Kiesel W._____ bereits heute ungenügend leistungsfähig sei und lange Staus verursache. Der Kiesel W._____ werde sodann im Jahr 2030 auch ohne die Überbauung N._____ überlastet sein (E. 6.7).

Auch hinsichtlich der Lärmbelastung gehe eine eigentliche nachvollziehbare Beurteilung weder aus der Baubewilligung des Gemeinderates noch aus den Vernehmlassungen hervor. Für den Regierungsrat sei der Widerspruch im Verkehrs- und Lärmgutachten evident. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb sich die Vorinstanzen auf den Standpunkt stellten, dass sämtliche Immissionsgrenzwerte eingehalten seien, wenn im Gutachten (auf S. 39) klar und deutlich festgehalten werde, dass die Immissionsgrenzwerte an mehreren Punkten überschritten seien (E. 7.3).

2.1 Die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführer im Verfahren III 2023 131 ist angesichts ihrer Eigentümerschaft an den Grundstücken im GP-Perimeter (vgl. SBV S. 2) unbestreitbar gegeben.

2.2.1 Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (vgl. BGE 126 I 136 E. 2 mit Hinweisen). Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung des kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus (vgl. VGE III 2013 113 vom 27.11.2013 E. 4.1; VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 E. 1.1 f.; BGE 124 I 223 E. 2b).

Ob ein kantonales Vorgehen rechtens und mit der Gemeindeautonomie vereinbar ist, ist nicht bei der Eintretensfrage, sondern im Rahmen der materiellen Beurteilung zu prüfen (vgl. dazu EGV-SZ 2007 B 8.2 bzw. VGE III 2007 25 vom 19.4.2007 E. 1.3 mit Hinweisen auf ZBI 2003, S. 542; VGE III 2009 50 vom 24.2.2010 E. 1.3; VGE 1008-1010/02 vom 20.1.2005 E. 3.3).

2.2.2 Gemäss § 15 Abs. 3 PBG sind die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Planungspflicht im Rahmen der Vorschriften und der übergeordneten Interessen des Bundes und des Kantons frei und es steht ihnen auch bei der Anwendung ihres

kommunalen Rechts ein gewisser Spielraum zu. Daraus ergibt sich, dass den Schwyzer Gemeinden im Bereich des Bau- und Planungsrechts eine gewisse Autonomie zusteht (Urteil BGer 1C_2/2009 vom 19.6.2009 [i.Sa. B. vs. GR Wolterau] E. 3.4), wobei auch die Handhabung der vorliegend umstrittenen kommunalen Baureglementsbestimmung von Art. 24 Abs. 1 zum Autonomiebereich gehört.

Im Verwaltungsrechtspflegeverfahren geniesst der Autonomiebereich der Gemeinden gesetzlichen Schutz, indem § 46 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 den kantonalen Behörden verwehrt, die Ermessensausübung der Bezirks- und Gemeindebehörden sowie der Organe kommunaler Zweckverbände einer Kontrolle zu unterziehen, soweit sie die Aufgaben im Rahmen ihrer Autonomie erfüllen. Die Beurteilung ist insoweit von der Autonomie geschützt, als das Resultat kein kantonales oder Bundesrecht tangiert (vgl. VGE III 2011 50 vom 31.5.2011 E. 2 mit Hinweisen). Der Regierungsrat hat sich insofern bei der Überprüfung im konkreten Einzelfall Zurückhaltung aufzuerlegen. Auch das Verwaltungsgericht hat die Gemeindeautonomie zu respektieren (§ 55 Abs. 3 VRP i.V.m. § 46 Abs. 2 VRP). Die angerufenen Rechtsmittelinstanzen legen sich zudem eine gewisse Zurückhaltung auf, wenn es um die Beurteilung von örtlichen Verhältnissen und Gegebenheiten geht, die die lokalen Behörden besser kennen (VGE 1013/98 vom 22.7.1998 E. 2). Dem Verwaltungsgericht kommt im Übrigen gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (VGE III 2020 111 vom 23.9.2020 E. 2.1.2; VGE III 2018 180 vom 25.3.2018 E. 3.2.2; VGE III 2013 110 vom 27.11.2013 E. 3.2; VGE III 2008 247 v. 28.7.2009 E. 2.2, je mit Hinweisen; BGE 131 II 81 E. 6.6).

Diese richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung kommunaler Entscheide gestützt auf die Gemeindeautonomie steht in einem gewissen Spannungsverhältnis zur Rechtsweggarantie (Art. 29a Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999) sowie zur Pflicht der vollen Überprüfung von Entscheiden gestützt auf die Vorschrift von Art. 33 Abs. 3 lit. b Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22.6.1979. Wie das Bundesgericht in seiner jüngsten Rechtsprechung indes festgehalten hat, lässt die Rechtsweggarantie eine gewisse richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung unbestimmter Rechtsbegriffe zu; dies erlaubt den Gerichten, den entsprechenden Handlungsspielraum der unteren Instanzen und insbesondere der Gemeinden zu wahren. Die kantonalen Gerichte haben sich demnach auch dann, wenn sie nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids zu überprüfen haben, Zurückhaltung aufzuer-

legen, um die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 BV zu respektieren. Dieser Spielraum wird nicht nur überschritten, wenn der kommunale Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist, sondern namentlich auch dann, wenn die Gemeinde sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt oder das übergeordnete Gesetzesrecht missachtet (BGE 147 II 125 E. 5.3 mit Hinweisen, u.a. auf BGE 145 I 52 E. 3.6).

2.2.3 Voraussetzung einer Baubewilligung ist unter anderem, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG). Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG). Die gleiche Definition kennt § 37 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987.

"Erschliessung" ist ein bundesrechtlicher Begriff. Ausführendes kantonales Recht ist nicht notwendig. Die Details der Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich in der Regel jedoch aus dem kantonalen Recht - unter Einschluss der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis -, weshalb dieses zur Bestimmung an die Anforderungen an die Erschliessung beizuziehen ist (Rey, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.269 f.). Dies gilt insbesondere für das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit (Urteile BGer 1C_489/2017 vom 22.5.2018 [i.Sa. ev.-ref. Kirchgemeinde Höfe vs. Gemeinderat Freienbach] E. 3.2; 1C_319/2021 vom 8.4.2022 E. 2.1).

2.2.4 Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden rechtsprechungsgemäss ein erhebliches Ermessen zu (Urteil BGer 1C_290/2011 vom 1.2.2012 E. 3.2 mit Hinweis auf BGE 121 I 65 E. 3a; Urteil BGer 1C_376/2010 vom 1.2.2011 E. 4.3; vgl. VGE III 2022 92+98 vom 13.1.2023 E. 1.2.3).

Die Gemeinde ist also berechtigt, eine Verletzung ihrer Autonomie zu rügen.

2.3 Auf die Gemeindeautonomie können sich nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts auch andere Beschwerdeführer als die Gemeinde berufen, soweit diese Garantie eine Auswirkung auf ihre rechtliche oder tatsächliche Stellung haben kann (BGE 143 II 120 E. 7.1; 141 I 36 E. 1.2.4; Urteil BGer 1C_371/_5 vom 25.2.2021 E. 3.1; je mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer im Verfahren III 2023 131 können sich also auch auf die Gemeindeautonomie berufen (Beschwerde S. 4 lit. C mit Hinweis auf Art. 50 Abs. 1 BV).

2.4 Die Beschwerdefrist wurde von beiden beschwerdeführenden Parteien gewahrt (vgl. vorstehend Ingress lit. E.1 und E.2). Auch die weiteren Entscheidungsvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 VRP) sind gegeben.

2.5 Die "O. _____-strasse West" sowie der "T. _____-weg" sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Soweit hierfür eine (rechtskräftige) Baubewilligung vorliegt, steht der Inangriffnahme deren Realisierung an und für sich nichts im Wege. Diesbezügliche Rügen (Duplik der Beschwerdegegner S. 4 Rz. 4) sind im vorliegenden Verfahren nicht zu hören.

2.6 Die Beschwerdegegner rügen duplizierend eine unzulässige Parteiverhandlung ohne ordnungsgemässe Vorladung (Duplik S. 5 Rz. 5) und üben weitere Kritik am durchgeführten Augenschein.

2.6.1 Es ist den Beschwerdeführern beizupflichten, dass der zuständige Protokollant und mit ihm das Verwaltungsgericht den Tücken vorgefertigter Vorlagenformulare erlegen sind und das "Protokoll des Augenscheins" irrtümlicherweise um die Erweiterung "mit mündlicher Parteiverhandlung" überschrieben blieb. Ansonsten kann nicht ernsthaft behauptet werden, es sei eine Parteiverhandlung vorgesehen gewesen oder zu einer solchen vorgeladen worden (vgl. gerichtliches Schreiben an die Verfahrensbeteiligten vom 10.10.2023, Ziff. 3, sowie Vorladung zum Augenschein vom 23.10.2023 mit Darstellung der Fortsetzung des Verfahrens in Anordnung Ziff. 3 und Augenscheinprotokoll S. 3 oben; vorstehend Ingress lit. G.1 ff.).

Im Augenscheinprotokoll wurde unter Vorbemerkung II (S. 2) festgehalten, dass rechtliche Ausführungen nur pauschal wiedergegeben und der richtige Ort hierfür Replik und Duplik sein werden. Hierauf machte der verfahrensleitende Richter auch während des Augenscheins aufmerksam (vgl. Protokoll Ziff. 42). Anzuführen ist, dass die Beschwerdegegner ihrerseits bereits mit Schreiben vom 29. Oktober 2023 mit Blick auf den Augenschein auf ihre Ausführungen in ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2023 (insbesondere Ziff. 8) hinwiesen.

2.6.2 Am Augenschein wurde niemand der Möglichkeit beraubt (Duplik der Beschwerdegegner S. 5 Ziff. 13), Einsicht in den Plan Nr. 86160-001A (Quartiererschliessungsstrasse, Situation Strassenbau 1:500, vom 25.7.2019, rev. 21.6.2021) zu nehmen, der den Verfahrensbeteiligten abgesehen davon bereits bekannt war bzw. bekannt sein konnte.

2.6.3 Nachdem das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall im Zeichen eines Unmittelbarkeitsprinzips selber einen Augenschein durchgeführt hat, ist nicht nachvollziehbar, inwiefern der Beizug eines Augenscheinprotokolls aus dem Jah-

re 2009 (Duplik der Beschwerdegegner Ziff. 9.3; vgl. nachstehend E. 3.2.1) als Sekundärquelle ohne direkten Sachbezug erforderlich sein könnte. Sinn und Zweck eines Augenscheins besteht unter anderem gerade darin, die Verfahrensbeteiligten auf den gleichen Kenntnisstand in der konkreten Situation zu bringen.

2.7 Soweit die Beschwerdegegner geltend machen (Duplik S. 8 Ziff. 7.10), stellvertretend für die Anrainer der O. _____-strasse zu stehen, weisen sie sich hierfür weder mit einer Vollmacht aus, noch haben die betreffenden Anrainer Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben.

3.1.1 Die Gemeinde macht geltend, der Regierungsrat habe in unzulässiger Weise in die Gemeindekompetenz eingegriffen, wenn er der Gemeinde vorschreibe, sie müsse in einem ersten Schritt das Erschliessungsplanverfahren für die geplante Groberschliessungsstrasse "Verlängerung O. _____-strasse" durchführen, und hierbei gleich selbst festsetze, es sei die geplante Verlängerung der O. _____-strasse als Groberschliessungsstrasse darzustellen (S. 2 Ziff. 2.2).

Sie rügt eine unrichtige und unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes sowie eine unrichtige Rechtsanwendung. Der Regierungsrat wolle an die historischen Begebenheiten bzw. an die gescheiterten Erschliessungsplanungen zur "R. _____" (der Jahre 2007 und 2013, mit förmlichem Abschluss dieser erfolglosen Anstrengungen mittels VGE III __5 233 vom 12.12. __5) anknüpfen, ziehe hieraus aber falsche Schlüsse. Das Strassenerschliessungsprojekt lasse sich im richtigen Kontext durchaus als Feinerschliessungsstrasse qualifizieren. Mit RRB Nr. 488/2021 vom 6. Juli 2021 habe der Regierungsrat den neu erarbeiteten kommunalen Richtplan genehmigt, worin sowohl das Siedlungsentwicklungsgebiet V. _____ wie auch die S. _____-strasse enthalten seien. Es sei nach wie vor beabsichtigt, die O. _____-strasse mit der X. _____-strasse zu verbinden und die Baugebiete N. _____ und Y. _____ zu erschliessen. Um das Engnis "Z. _____" und den Kreisel im Dorfzentrum nicht mit zusätzlichem Verkehr aus den Baugebieten N. _____ und Y. _____ zu belasten, soll im Bereich der Unterquerung der Autobahn A3 ein Einbahnsystem für den motorisierten Individualverkehr die Fahrt nach Norden in Richtung O. _____-strasse einschränken. Die Fahrt Richtung Süden soll uneingeschränkt möglich bleiben (S. 3 f. Ziff. 3.2). Der Gemeinderat sei der Meinung, dass sich eine Qualifizierung der Quartierschliessungsstrasse als Feinerschliessungsstrasse rechtfertige, solange sich die spätere Integration in die beabsichtigte Groberschliessungsstrasse (Verbindung O. _____-strasse - X. _____-strasse) als möglich erweise. Es verstehe sich von selbst, dass im Falle der späteren Festsetzung der gesamten Verbindungsstrasse als Groberschliessungsstrasse der Abschnitt innerhalb des Areals zum Gestaltungsplan ebenfalls

erfasst werde. Sollte sich also diese kommunale Planungsabsicht im dritten Planungsanlauf verwirklichen lassen, so würde dies zur Übernahme der gesamten Verbindungsstrasse als Anlage der Groberschliessung führen (§ 27 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [VvPBG; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997). Der Regierungsrat wolle dagegen die blosser Kompatibilität bzw. die Option der späteren Aufklassierung als Groberschliessungsstrasse und Übernahme durch die Gemeinde nicht gelten lassen (S. 5 Ziff. 4). Dem Regierungsrat könne auch hinsichtlich des Verkehrs- und Lärmgutachtens nicht gefolgt werden (S. 6 Ziff. 5).

3.1.2 Die Beschwerdeführer im Verfahren III 2023 131 rügen (ebenfalls) eine falsche Qualifizierung der Verlängerung der O. _____-strasse durch den Regierungsrat und machen eine Verletzung von § 37 Abs. 4 und 5 PBG i.V.m. § 15 Abs. 3 PBG i.V.m. Art. 2 Abs. 3 RPG und Art. 50 Abs. 1 BV geltend (S. 4 ff. lit. C Rz. 3 ff.). Der vom Regierungsrat hergestellte Zusammenhang der Quartierstrasse mit den Projekten "R. _____" und "S. _____-strasse", die nie abgeschlossen worden seien, überzeuge nicht. Mit dem Erschliessungsplan 2010 sei man von einer Taxierung der GP-internen Erschliessung als Feinerschliessung ausgegangen. Die vorliegende Verlängerung der O. _____-strasse, welche keinen Zusammenhang mit jenen Projekten habe, ende in einer Sackgasse und werde ausschliesslich von den Bewohnern der N. _____ benutzt (S. 5 ff. Rz. 5 ff.; vgl. S. 13 Rz. 15). Die Qualifikation als Groberschliessungsstrasse widerspreche der Gestaltungsplangenehmigung (RRB Nr. 664/2017 vom 29.8.2017 E. 1.6.4 und E. 2.13), wo der Regierungsrat bestätigt habe, dass das Gestaltungsplanareal bereits erschlossen sei. Der Anschluss an die O. _____-strasse als Groberschliessungsstrasse führe nicht automatisch zu einer Qualifikation der Quartierstrasse ebenfalls als Groberschliessungsstrasse (Beschwerde S. 9 Rz. 9). Der Ausbaustandard sage nichts über die Klassierung aus; ebenso wenig sei die Grösse des zu erschliessenden GP-Gebietes massgebend. Die Quartierstrasse sammle keinen Verkehr von Feinerschliessungsstrassen, um diese dem übergeordneten Strassennetz zuzuführen. Sie bleibe im Eigentum der GP-Eigentümer, die alle Kosten übernehmen, und werde nur von diesen benützt. Die Gemeinde sei nie davon ausgegangen, dass es sich um eine Groberschliessungsstrasse handeln könnte, und habe entsprechend auch keine Federführung bei der Planung übernommen (Beschwerde S. 10 ff. Rz. 11 f.). Die Sicherstellung einer Anknüpfung an eine allenfalls zukünftige S. _____-strasse sei bereits mit dem GP "N. _____" erfolgt; dies habe aber nicht eine derzeitige Qualifizierung der Quartierstrasse als Groberschliessung zur Folge (Beschwerde S. 13 f. Rz. 13 f.).

Mit der Reduktion der maximalen Anzahl Parkplätze auf 438 hätten sich die GP-Eigentümer einverstanden erklärt. Materiell führe dies nicht zu einer Anpassung des GP, da es sich bei der Zahl 490 nur um ein Maximum handle. Entsprechend gehe das Verkehrs- und Lärmgutachten von 438 Parkplätzen aus (Beschwerde S. 14 ff. lit. D Rz. 17 ff.). Dieses Gutachten sei nicht mangelhaft. Die AA. _____ AG (nachstehend: AA. _____) habe am 11. Februar 2022 zum Verkehrs- und Lärmgutachten vom 16. Januar 2021 Stellung genommen. Nach einer gemeinsamen Besprechung vom 28. April 2022 habe die P. _____ GmbH das Gutachten am 29. Juni 2022 überarbeitet, gefolgt von einer weiteren Überprüfung desselben durch AA. _____ vom 11. Juli 2022. Diese Beurteilung sei auch von den kantonalen Fachstellen als korrekt, plausibel und schlüssig erachtet worden. Insgesamt sei das Verkehrs- und Lärmgutachten um eine langfristige Betrachtung ergänzt worden, die maximale Anzahl an Parkfeldern mittels Nebenbestimmung und Beiladung sämtlicher Gestaltungsplan-Grundstücke/Eigentümer verbindlich auf 438 festgesetzt worden und die Leistungsfähigkeit der Knoten mit einer Verkehrsflusssimulation (VISSIM) überprüft worden. Die Ergebnisse aus dem Gutachten entsprächen der tatsächlichen Situation am Kreisel im Zentrum, der Berechnungsalgorithmus der Lärmausbreitung werde aufgezeigt und die fehlenden Nachweise seien ergänzt worden. Mit Bericht vom 14. Februar 2023 habe auch die AB. _____ AG das Gutachten für in Ordnung befunden (Beschwerde S. 16 ff. lit. E Rz. 22 ff.). Die anderslautende regierungsrätliche Beurteilung überzeuge nicht (Beschwerde S. 19 ff. Rz. 29 ff.).

Die vorliegende Zunahme der bereits bestehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei der AC. _____-strasse und AD. _____-strasse hätten als nicht wahrnehmbar zu gelten, was im Verkehrs- und Lärmgutachten (S. 32 f. und S. 40) ausführlich abgehandelt und erläutert worden sei. Die Vorgaben von Art. 9 lit. b der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 würden deshalb erfüllt (Beschwerde S. 24 ff. lit. F Rz. 38 ff.).

3.2.1 Vorab ist festzuhalten, dass aus den früheren verwaltungsgerichtlichen Entscheiden aufgrund unterschiedlicher Ausgangslagen und anderer massgebender planerischer Absichten bzw. Fragestellungen für die vorliegende Beurteilung grundsätzlich nichts abgeleitet werden kann (vgl. betreffend Augenscheinprotokolle vorstehend E. 2.6.3).

Mit VGE III 2015 131 vom 27. Januar 2016 hat das Verwaltungsgericht die Anweisung des Regierungsrates an die Gemeinde, auf den Teilzonen- und Teiler-schliessungsplan S. _____-strasse sowie die dazugehörigen Anpassungen des Baureglementes und des Reglements des Erschliessungsplanes zu verzich-

ten, aus übergangsrechtlichen Gründen (bundesrechtliches Einzonungsmoratorium) geschützt. Erschliessungsrechtliche Fragen standen nicht zur Beurteilung. Woraus die Vorinstanz schliesst (angefochtener RRB E. 4.5), das Verwaltungsgericht habe mit dem VGE III 2015 131 vom 27. Januar 2016 eine Qualifikation als Groberschliessungsstrasse bestätigt, ist insofern unerfindlich (der Begriff "Groberschliessung" findet sich im VGE III 2015 131 an einer einzigen Stelle [E. 4.2]). Abgesehen davon hat jenes angedachte Planungsverfahren nur marginal(st)e Berührungspunkte mit dem vorliegenden GP "N. _____" (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV der AA. _____ vom 21.1.2013 zur Teilzonen- und Teilererschliessungsplanung S. _____-strasse [einsehbar unter: <https://www.yumpu.com/de/document/read/42287678/bericht-nach-art-47-rpv-pdf-5218kb-gemeinde-wollerau>], besonders S. 19 ff. Ziff. 5; Amtsblatt Nr. 4 vom 25.1.2013 S. 234).

Mit VGE III 2009 41+42 vom 28. Juli 2009 hat das Verwaltungsgericht der damals geplanten "R. _____" (im aktuellen Erschliessungsplan vom 7.3.2010 noch als kommunale Basiserschliessungsstrasse planerisch erfasst, indes mit dem Hinweis, nicht Gegenstand der Beschlussfassung zu sein) die Qualifikation als Basisstrasse versagt, dies im Wesentlichen mit der Begründung, es gehe bei dieser Strassenverbindung primär nicht um eine Entlastung des Dorfkerns, weil im Vergleich zur herrschenden Verkehrssituation kein bestehender Verkehr aus bereits überbautem Siedlungsgebiet auf eine neue Strassenverbindung umgeleitet werden solle (d.h. die bestehende Verkehrsmenge im Dorfzentrum nicht gemindert werde und insofern keine echte Entlastung statfinde), sondern es handle sich lediglich um eine sekundäre Entlastung, indem künftiger motorisierter Zugangsverkehr, welcher durch die geplante Überbauung von zwei Baugebieten generiert werde, vom Dorfzentrum ferngehalten werde. Ein solcher sekundärer Zweck reiche nicht aus, um die Groberschliessungsfunktion in den Hintergrund zu drängen (E. 5.6.2). Vergleichsweise wurde die "AE. _____-strasse" angeführt, welche sich in der Nähe der damals geplanten "R. _____" befindet und durch ein grosses, weitgehend überbautes Siedlungsgebiet von Wollerau führt. Obwohl die AE. _____-strasse von der "AC. _____-strasse" bis zur "X. _____-strasse" durchgehend konzipiert sei, werde sie im Erschliessungsplan als Groberschliessungsstrasse qualifiziert (E. 5.6.3). An dieser Qualifikation der gut 1.5 km langen AE. _____-strasse als Groberschliessungsstrasse hat sich bis anhin nichts geändert.

3.2.2 Die Beschwerdegegner machen geltend, das Planungsdossier Teilnutzungsplanung S. _____-strasse sei in den vorinstanzlichen Verfahren nicht Gegenstand der Akten gewesen (Vernehmlassung III 2023 125 S. 3 lit. A Ziff. 2,

S. 8 f. Ziff. 10.4.4). Dies ist zutreffend. Gemäss § 57 VRP können die Parteien im Verwaltungsgerichtsverfahren jedoch neue Tatsachen und Beweismittel geltend machen. Vorliegend verhält es sich überdies so, dass im regierungsrätlichen Verfahren weder für den Regierungsrat Anlass bestand, dieses Dossier beizuziehen, noch für den Gemeinderat (oder das ARE), es einzureichen, da die Teilnutzungsplanung S. _____-strasse nicht Gegenstand des Verfahrens war (und ist). Ausschlaggebend für die Einreichung im vorliegenden Verfahren ist offensichtlich die Tatsache, dass der Regierungsrat unter anderem das bereits seit längerem diskutierte "Projekt S. _____-strasse" als Argument für die Klassierung der Verlängerung der O. _____-strasse als Groberschliessungsanlage heranzog (angefochtener RRB E. 4.5). Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor. Abgesehen davon wäre diese nicht als derart schwerwiegend zu erachten, dass sie im vorliegenden Verfahren nicht heilbar wäre und auch geheilt worden wäre.

3.3 Die Erschliessungsanlagen werden entsprechend ihrer Funktion in Grund- bzw. Basiserschliessung (Haupt- und Verbindungsstrassen), in Groberschliessung und in Feinerschliessung unterteilt, ohne dass diese Begriffe einheitlich Verwendung finden würden (Rey, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.274). Im kantonalen Recht definieren § 37 Abs. 4 und 5 PBG die Begriffe der Grob- und Feinerschliessung. Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes; die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung. Die Groberschliessung, in der Verantwortlichkeit der Gemeinden, wird auf die Bauzonen bezogen (§ 38 Abs. 1 PBG; vgl. § 39 Abs. 3 PBG). Die Feinerschliessung der Baugrundstücke obliegt den Grundeigentümern (§ 40 Abs. 1 PBG; vgl. VGE III 2016 8 vom 13.10.2016 E. 4.3.1). Im Weiteren findet sich im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; SR 843) vom 4. Oktober 1974 die Unterscheidung zwischen Grob- und Feinerschliessung. Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden (Art. 4 Abs. 1 WEG). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen (Art. 4 Abs. 2 WEG).

Als Anlagen der Feinerschliessung gelten gemäss § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (GbVaG; SRSZ 400.220) vom 7. Februar 1990 "Strassen und Fusswege, die der parzellenweisen Erschliessung eines Quartiers dienen". Als Groberschliessungsstrassen einzustufen sind gemäss § 2 Abs. 2 GbVaG Strassen, die den Verkehr der Feinerschliessungsstrassen sammeln und ihn dem übergeordneten Strassennetz (Haupt- und Ver-

bindungsstrassen) zuführen (lit. a) sowie getrennte Fuss- und Radwege, die Erschliessungsfunktionen für grössere Baugebietsflächen erfüllen (lit. b).

Die Unterscheidung zwischen Grob- und Feinerschliessung ist vor allem deshalb relevant, weil das kantonale Recht die Kosten für die Feinerschliessung den Grundeigentümern überbinden und für diese auch die Ersatzvornahme durch öffentlichrechtliche Körperschaften vorsehen kann (Art. 5 Abs. 2 WEG; Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl. 2022, S. 306). Anzumerken ist, dass diese drei Stufen (Grund- bzw. Basiserschliessung, Groberschliessung, Feinerschliessung) nicht immer und überall vorhanden sein müssen, da es durchaus Fälle geben kann, wo eine Feinerschliessungsstrasse direkt ins übergeordnete Strassennetz einmündet, oder Fälle, in denen Grundstücke direkt ans übergeordnete Strassennetz angeschlossen sind. Im Übrigen gilt hinsichtlich der Erschliessungsanforderungen in der Regel, dass - wie gesagt - den Gemeinden ein gewisser Beurteilungsspielraum und damit ein autonomer Bereich zugestanden wird (VGE 625/97 vom 15.12.1997 E. 2c m.H.; VGE III 2018 127+128 vom 27.5. __5 E. 5.3.2).

Das kantonale Recht sieht für Groberschliessungsanlagen in § 23 PBG eine Planungspflicht vor (VGE III 2018 127 vom 27.5. __5 E. 5.3.3; vgl. auch Urteil BGer 1C_501/2018 vom 15.5. __5 E. 6.1).

3.4.1 Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass Aspekte wie Ausbaustandard (rund 450 m lange Quartierstrasse mit einer Fahrbahnbreite von durchgehend mindestens 5.6 m und einem einseitigen Trottoir mit einer Breite von 2 m [vgl. Plan-Nr. 86160-001A Situation Strassenbau 1:500 vom 25.7. __5, rev. 21.6.2021; Plan-Nr. 86160-Projektänderung, Vollausbau Strasse, Situation 1:1'000, vom 21.6.2021]) und Grösse des zu erschliessenden Baugebietes durchaus auf eine Groberschliessungsstrasse schliessen lassen können. Dass sich allein aus der Qualifikation als Verlängerung der O. _____-strasse im Sinne der SN-Norm 640 045 (Erschliessung bis zu 300 Wohneinheiten) keine erschliessungsrechtliche Qualifikation ableiten lässt, hält der Regierungsrat indes bereits selber fest (angefochtener RRB E. 4.4).

3.4.2 Das Argument des Ausbaustandards wird allerdings dadurch relativiert, dass Art. 21 Abs. 1 BauR bei Sammelstrassen Fahrbahnbreiten von 6.00 m und 2.00 m Trottoirbreite und bei Erschliessungsstrassen Fahrbahnbreiten von 4.50 m und 2.00 m Trottoirbreite verlangt. Geht man davon aus, dass Sammelstrassen entsprechend ihrer Bezeichnung den "Verkehr (der Feinerschliessungsstrassen) sammeln" und somit den Anforderungen von Groberschliessungsstrassen gerecht werden, können Erschliessungsstrassen gemäss dem BauR eher

der Kategorie Feinerschliessungsstrasse zugeordnet werden. Unabhängig von der Frage, ob eine solche Relation hergestellt werden kann (was vom Leiter des kommunalen Hochbauamtes anlässlich des Augenscheines verneint wurde mit dem Hinweis auf das für die Klassifizierung entscheidende Kriterium der Bedeutung der Strasse), darf es jedoch einer Bauherrschaft insbesondere nicht zum Nachteil ausgelegt werden, wenn sie eine neue (Fein-)Erschliessungsstrasse in einem neuen GP-Areal gemessen an den notorisch vielerorts bestehenden - historisch gewachsenen - engen Strassenverhältnissen grosszügig dimensioniert. Vorliegend orientiert sich die Dimensionierung indes, wie gesagt, offensichtlich zu Recht an den Vorgaben des kommunalen BauR.

3.4.3 Vorliegend fällt ins Gewicht, dass es grundsätzlich die arealinterne Erschliessung eines in sich geschlossenen GP-Areals zu beurteilen gilt. Erschlossen werden nur vier - wenn auch grossflächige - überbaubare Parzellen (KTN __1, __3, __4 und __5). Seine gewissermassen natürliche bzw. vorgegebene Begrenzung findet dieser GP durch die Autobahn A3 im Norden sowie die SOB im Süden und im Osten durch deren Überkreuzung. Im Westen stösst das GP-Areal ans Landwirtschaftsland. Insofern bildet die neu zu erstellende Quartierstrasse eine arealinterne Erschliessungsanlage und beschränkt sich ihre Funktion allein hierauf, was für eine Feinerschliessungsfunktion spricht. Entsprechend endet sie im Südwesten als Sackgasse mit einer Wendeanlage, die ein problemloses Wenden auch von Fahrzeugen für die Ver-/Entsorgung sowie der Blaulichtorganisationen erlaubt. Den Beschwerdegegnern ist zwar zuzustimmen (vgl. auch Duplik S. 9 Ziff. 7.12), dass eine missbräuchliche Nutzung der Verlängerung der O._____-strasse von der N._____-strasse her über die SOB-Überführung nicht ausgeschlossen werden kann. Rechtswidriges Handeln kann jedoch keinerlei Bedeutung für die Qualifizierung einer Erschliessungsanlage haben. Es kann denn auch davon ausgegangen werden, dass die private Eigentümerschaft in diesem Fall (zivilprozessual) ein Verbot der Benützung durch Unberechtigte anstrengen würde.

Augenfällig ist zwar, dass es sich um ein besonders grosses GP-Areal handelt mit entsprechenden baulichen Möglichkeiten sowie einer Vielzahl erforderlicher Autoabstellplätze und absehbar einem damit verbundenen entsprechenden Verkehrsaufkommen. Diese Grossräumigkeit des GP-Areals - im Verbund mit den gewährten Abweichungen von der Normalbauweise (vgl. Planungsbericht S. 33 Ziff. 7.1) - erlaubt eine optimale Ausnützung, womit der GP dem Postulat der Schaffung kompakter Siedlungen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) in hohem Masse gerecht werden kann. Gleichwohl handelt es sich um einen GP, und lässt sich allein aufgrund seiner Grösse eine andere Qualifika-

tion der GP-internen Erschliessung denn als Feinerschliessung grundsätzlich nicht rechtfertigen. Der Leiter des kommunalen Hochbauamtes bestätigte anlässlich des Augenscheins, dass GP-Gebiete in der Gemeinde in den meisten Fällen mit als Feinerschliessungsanlagen zu qualifizierenden Privatstrassen erschlossen werden; ein GP-Areal mit einer Groberschliessung als interne Erschliessung konnte nicht benannt werden.

Hieran kann auch die gedankliche und hypothetische Aufgliederung des grossen GP-Areals in mehrere kleinere GP (§ 24 Abs. 1 PBG verlangt für einen GP eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m², also gerade einmal einen knappen Zwanzigstel des vorliegenden GP-Perimeters von rund 56'000 m²) nichts ändern. Die Erschliessungen kleinerer GP-Areale ab der neuen Quartierstrasse liessen sich in diesem hypothetischen Fall analog zur Erschliessung der verschiedenen Baubereiche bzw. (Tief-)Garagen des bestehenden GP durchaus als (Gebäude-)Zufahrten qualifizieren. In diesem Sinne kann - trotz der Dimensionierung des GP-Perimeters - nicht gesagt werden, mit der Quartierstrasse werde der Verkehr von Feinerschliessungsstrassen gesammelt und dem übergeordneten Strassennetz zugeführt. Dies gilt auch mit Blick auf den T._____weg und den U._____rain, die unmittelbar nach der Unterführung unter der SOB in Richtung Westen zu den Bauten R1 und R2 bzw. nach Osten zu R7 und R8 führen. Diese als Zufahrten zu diesen Gebäuden zu betrachtenden beiden internen Feinerschliessungen machen die Verlängerung der O._____strasse nicht zwingend zu einer Groberschliessungsstrasse. Insofern drängt sich der Vergleich mit der N._____strasse (teils im Eigentum der Gemeinde) auf, die im bebauten Gebiet eine Länge von rund 400 m aufweist. In ihrem östlichen Bereich zweigt in westlicher Richtung eine über 100 m lange Strasse gleichen Namens ab, welche rund 15 Liegenschaften erschliesst (vgl. webGIS-SZ). Im Erschliessungsplan ist die N._____strasse, obwohl sie (auch) den Verkehr aus diesem Abzweiger "sammelt", nicht als Groberschliessungsstrasse ausgewiesen (vgl. webGIS-SZ). Hierzu besteht gleich wie bei der Verlängerung der O._____strasse derzeit auch kein erkennbarer Anlass. Die Zufahrten zu den weiteren Gebäuden im GP-Perimeter sind im Sinne von Hauszufahrten direkt ab der Quartierstrasse vorgesehen.

3.4.4 Es ist auch nicht ersichtlich, dass bzw. weshalb die Verlängerung der O._____strasse gleich zu qualifizieren wäre wie die nördlich der Autobahn A3 zu ihr hinführende O._____strasse, die ihrerseits noch kurz vor der Einmündung in die AC._____strasse den Verkehr aus der AF._____strasse/AG._____weg aufzunehmen hat. Bezüglich der O._____strasse fällt auf, dass sie im Erschliessungsplan als "Groberschliessung Langsamverkehr

und öffentlicher Verkehr" ausgewiesen wird. Anlässlich des Augenscheines konnte die präzisierende (einschränkende [?]) Ergänzung "Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr" weder seitens der Parteien noch der Gemeinde erklärt werden. Hierzu lassen sich auch dem angefochtenen RRB keine Angaben entnehmen. Hingegen ergab sich am Augenschein, dass die O. _____-strasse bis anhin noch nicht vom öV bedient wird. Wenn eine Bedienung des GP-Perimeters mit einem öffentlichen Bus vorgesehen ist, macht dies die Verlängerung der O. _____-strasse nicht per se zu einer Groberschliessungsanlage (Duplik der Beschwerdegegner S. 7 Ziff. 7.7), und zwar unabhängig davon, ob ein Bus bis zum Wendehammer fährt oder nicht; die Anknüpfung einer Feinerschliessungsstrasse ans ÖV-Netz ist nicht untersagt. Hieran kann auch die Relevanz einer (neuen) Busverbindung für anliegende Gebiete und Liegenschaften (vgl. Duplik der Beschwerdegegner S. 12 ff. Ziff. 10.4 f.) nichts ändern. Die Qualifikation als Feinerschliessungsstrasse schliesst im Übrigen an und für sich nicht aus, dass sie (auch) dem Gemeindegebrauch zugeführt werden kann (vgl. VGE III 2017 113 vom 24.11.2017 E. 7.2.2; VGE III 2008 91 vom 20.8.2008 E. 4.2.1; VGE 712/05 vom 16.2.2006 E 3.3.1 ff.).

Festgehalten werden kann immerhin, dass es zumindest terminologisch zu einem Bruch in der Erschliessungsplanung käme, wenn die Verlängerung der O. _____-strasse - offensichtlich im Sinne der regierungsrätlichen Auffassung - uneingeschränkt als Groberschliessung qualifiziert werden müsste, ohne gleichzeitig die erwähnte präzisierende/einschränkende Qualifikation der fortführenden und den Verkehr aus dem Gestaltungsplangebiet aufnehmenden O. _____-strasse anzupassen.

3.4.5 Der von der Gemeinde in Auftrag gegebene Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur vorgesehenen "Teilnutzungsplanung S. _____-strasse" (Vorabklärung ARE) der R + K Büro für Raumplanung AG vom 24.6.2022 geht aktuell von einer Qualifikation der Quartierstrasse als Feinerschliessung ("private Feinerschliessungsanlage") aus, die jedoch den Ansprüchen an eine Groberschliessungsstrasse zu genügen vermöge. Sofern der Souverän der Teilnutzungsplanung dereinst zustimme, werde die Quartierstrasse als Groberschliessungsstrasse festgelegt und von der Gemeinde in ihr Eigentum übernommen (S. 8 Ziff. 1.3 und S. 29 Ziff. 4.2.1).

Es ist nicht zu verkennen, dass der Verlängerung der O. _____-strasse bei einer allfälligen Annahme der Teilnutzungsplanung S. _____-strasse, welche als Groberschliessungsstrasse das Strassennetz zwischen der X. _____-strasse und dem Baugebiet N. _____ bzw. der O. _____-strasse verbinden soll (Erläuterungsbericht Teilnutzungsplanung S. _____-strasse S. 8 Ziff. 1.3),

eine andere Funktion zukäme und sich die Ausgangslage für die dereinstige Qualifizierung der Verlängerung der O. _____-strasse entscheidend verändern würde. Das Teilnutzungsplanverfahren "S. _____-strasse" befindet sich allerdings erst in der Anfangsphase. Wann, in welcher Form und ob diese Teilnutzungsplanung dereinst überhaupt realisiert wird, ist ungewiss. Von einer Präjudizierung dieser Teilnutzungsplanung (Vernehmlassung der Beschwerdegegner III 2023 125 S. 9 Ziff. 11.3) kann nicht die Rede sein; abgesehen davon ist die nutzungsplanerische Umqualifizierung einer Feinerschliessung in eine Groberschliessung nichts Aussergewöhnliches (vgl. VGE III 2022 111 vom 26.1.2023 betr. Breitgasse in Arth). Unbegründet ist die Vermutung der Beschwerdegegner, dass die Verlängerung der O. _____-strasse angesichts des Anschlusses an die N. _____-strasse sofort Durchgangsverkehr generieren wird (Vernehmlassung III 2023 131 S. 8 Ziff. 9.3.3). Hierfür fehlt es potentiellen Nutzern dieser Möglichkeit an den entsprechenden Rechten zur Nutzung der Verlängerung der O. _____-strasse, welche sich im Privateigentum befindet; es wurde bereits gesagt, dass die Eigentümer dem mit den zivilprozessualen Verbotsmöglichkeiten begegnen würden. Die südlich der SOB-Linie und im Westbereich des GP-Perimeters über die SOB-Linie führende N. _____-strasse bildet die Erschliessung der berechtigten Grundstücke (und Gebäude), welche westlich des GP-Perimeters liegen. Da die N. _____-strasse im Westbereich durch das GP-Gebiet führt, liegt es nahe, dass die geplante Verlängerung der O. _____-strasse an sie anschliesst.

3.4.6 Der Stellungnahme des ASTRA vom 7. Februar 2020 (RR-act. II/02/Beilage 18) lässt sich hinsichtlich der Qualifikation der Verlängerung der O. _____-strasse nichts entnehmen. Das Bauvorhaben wird als Quartierschliessungsstrasse bezeichnet, welches im Bereich der Unterführung unter der Autobahn A3 die Nationalstrassenbaulinie partiell verletzt. Die Zustimmung wird unter Auflagen erteilt, welche namentlich die sorgfältige Bauausführung betreffen. Die gleiche Stossrichtung verfolgen auch die Auflagen der Zustimmung der SOB vom 6. September 2021 (RR-act. II/02/Beilage 17), deren Interesse namentlich auf die Betriebssicherheit der SOB während (und nach) der Bauausführung gerichtet ist. Hinsichtlich der Qualifizierung der Verlängerung der O. _____-strasse lassen sich hieraus keine Rückschlüsse ziehen.

3.4.7 Insgesamt erscheint die Qualifikation der Quartierstrasse, die nur GP-internen, aber keinen GP-externen Verkehr aufnimmt und aufzunehmen hat, als Feinerschliessungsstrasse - trotz der als Ausdruck einer vorausschauenden Planung miteingeplanten Möglichkeit eines späteren Anschlusses unter der SOB-Linie durch an die S. _____-strasse - als sachgerecht.

Es kann somit auf alle Fälle nicht gesagt werden, der Gemeinderat habe die Verlängerung der O. _____-strasse in sachlich nicht mehr vertretbarer Weise als Feinerschliessungsstrasse qualifiziert oder sich hierbei von Argumenten, die unsachlich sind oder die einer Feinerschliessungsstrasse nicht mehr gerecht werden, leiten lassen. Insoweit hat die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung die Gemeindeautonomie ausser Acht gelassen.

3.5 Die Beschwerden erweisen sich somit hinsichtlich der Qualifikation der Verlängerung der O. _____-strasse als begründet.

4.1 Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG).

Das Erschliessungserfordernis bezieht sich auch auf die Basiserschliessung (VGE III 2013 103 vom 19.2.2014 E. 2.2). Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist aufgrund der konkreten Verhältnisse zu beurteilen, in welchem Umkreis eines Bauvorhabens das übergeordnete Strassennetz in die Beurteilung mit einzubeziehen ist. Das Verwaltungsgericht hat folgende Grundsätze für die Beurteilung von Verkehrsüberlastungen des übergeordneten Strassennetzes formuliert: Verschärft ein Bauvorhaben eine bestehende Überlastung des übergeordneten Strassennetzes wesentlich oder wird eine bis anhin knapp genügende Strassenkapazität derart beansprucht, dass sie neu wesentlich überlastet wird, so ist die hinreichende Erschliessung ernsthaft in Frage gestellt und anhand der konkreten Umstände zu überprüfen. Je weiter ein übergeordneter und überlasteter Strassenknoten vom Bauvorhaben entfernt ist, desto weniger fällt der Aspekt der Überlastung ins Gewicht, da sich in der Regel das Verkehrsaufkommen eines konkreten Bauobjektes mit der Zunahme der Entfernung auf verschiedene Verkehrsträger verteilt und die Kurzfahrten nicht zu entfernteren Engpässen führen. Schliesslich folgerte das Verwaltungsgericht, der Gesamtbeanspruchung komme beim übergeordneten Strassennetz nicht die gleiche entscheidende Bedeutung zu wie bei der Fein- und Groberschliessung (vgl. VGE III 2018 99 vom 21.9.2018 E. 4.2.4; VGE III 2015 228 vom 26.10.2016 E. 2.3.3; VGE III 2008 6+7 vom 15.4.2008 E. 3.1). Zu beachten ist schliesslich, dass eine Erschliessung auch den umweltschutzrechtlichen Vorschriften zu genügen hat (VGE III 2008 6+7 vom 15.4.2008 E. 3.1 m. Hinweis auf Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Art. 22 N 61; vgl. zum Ganzen auch VGE III 2013 103 vom 19.2.2014 E. 2.2).

Im Urteil 1C_178/2014 vom 2. Mai 2016 (i.Sa. A. vs. GR Schwyz) hat das Bundesgericht zur Frage der rechtsgenügenden Erschliessung auch die

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts angeführt (E. 3.1.4), gemäss welcher die Tatsache, dass es auf einer Strasse gelegentlich zu Staulagen kommt, die Bejahung der hinreichenden Zufahrt nicht hindert, da solche Staulagen in den Stosszeiten auf vielen Hauptstrassen üblich seien und sich kaum vermeiden lassen, solange der Individualverkehr nicht zwangsweise eingedämmt wird (VGE 677/92 vom 11.2.1993 E. 6c, in: EGV-SZ 1993 Nr. 11). Unter anderem unter Verweis auf dieses Urteil anerkennt das Bundesgericht auch im Urteil 1C_605/_5 vom 24. September 2020 (E. 3.4 sowie E. 4.3), dass es "innerorts zu Stosszeiten" häufig zu Staus kommen kann bzw. dass "namentlich bei Verbindungsachsen in den Stosszeiten gewisse Staus üblich und damit hinzunehmen sind, solange damit keine übermässigen Wartezeiten oder erhöhte Verkehrsgefährdungen verbunden sind, die namentlich bei Rückstaus bis auf die Autobahn bejaht werden".

4.2.1 Für das Verkehrsgutachten dienten der P._____ im ersten Verkehrs- und Lärmgutachten vom 16. Juni 2021 als Grundlagen zur Erfassung der Verkehrsbelastungen __5 ein "Belastungsplan zur Abendspitzenstunde 2019 aus dem Bericht Pfortneranlage Wollerau" des Büros AH._____ AG, Stand 16. Juni 2017, sowie kantonale Videoaufnahmen und Auswertungen der Verkehrsbelastungen bei den Liegenschaften AD._____-strasse _15, Al._____-strasse _16, Al._____-strasse _17 sowie AJ._____-strasse _18, jeweils für den Zeitraum vom Montag, 1. Juli, bis Sonntag, 7. Juli 2019, und vom Montag, 19. August, bis Sonntag, 8. September 2019 (S. 6 Ziff. 2.1). Berücksichtigt wurde des Weiteren zusätzlich das Verkehrsaufkommen aus bewilligten Bauprojekten und Baugesuchen mit 620 Parkplätzen seit 2019 (S. 9 Ziff. 2.4). Bei der Verkehrsverteilung wurde von 5 % der Fahrten aus/in Richtung Samstagern/Schindellegi, je 10 % der Fahrten aus/in Richtung Wilen/Freienbach sowie aus/in Richtung Richterswil/Wädenswil und 75 % der Fahrten von und zur Autobahn ausgegangen (S. 11 Ziff. 2.5 und S. 20 Ziff. 3.2).

Es wurden folgende Qualitäten der Verkehrsabläufe ermittelt (S. 16 ff. Ziff. 2.7): Im Zustand 2021 wurden in der Abendspitzenstunde (ASP [oder Spitzenstundenverkehr SSV]; 17.00 bis 18.00 Uhr) die Qualitäten der Verkehrsabläufe beim von 300 Fahrzeugen befahrenen Knoten (1) O._____-/AC._____-strasse (freier Verkehrsablauf) und einer Leistungsreserve von 1'500 Fahrzeugen als sehr gut (Stufe A) qualifiziert; so auch beim von 500 Fahrzeugen befahrenen Knoten (2) AE._____-/AC._____-strasse (freier Verkehrsablauf) und bei einer Leistungsreserve von 1'200 Fahrzeugen; ebenso beim von 520 Fahrzeugen befahrenen Knoten (3) AC._____-/AD._____-strasse (freier Verkehrsablauf) und bei einer Leistungsreserve von 680 Fahrzeugen. Vereinzelt führe der

Engpass auf der AC._____ -strasse bei der Liegenschaft AC._____ -strasse _18 (beim Knoten AC._____ -/AD._____ -strasse), der nur von einem Fahrzeug befahren werden könne, zu Verkehrsbehinderungen, welche auch einen Einfluss auf den Knoten AC._____ -/AD._____ -strasse hätten.

Der Kreisel "W._____" werde aufgrund der Basisdaten der kantonalen Videoerhebungen und dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen (i.e. aus den bewilligten und geplanten Bauprojekten) werktags im Jahr 2021 in der ASP von rund 2'000 Fahrzeugen befahren; die mittleren Wartezeiten bei den Kreiselfahrten betragen rund 10 bis 15 Sekunden. Die Leistungsreserven der einzelnen Einfahrten in den Kreisel lägen zwischen 220 bis 440 Fahrzeugen je Stunde. Mit einer 95-prozentigen Sicherheit würden nie mehr als zehn Fahrzeuge gestaut. Die Qualitäten der Verkehrsabläufe seien der Stufe B (gut) zuzuordnen (a). Anhand der Grundbelastung gemäss dem Belastungsplan zur ASP 2019 und dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen werde der Kreisel ebenfalls von 2'000 Fahrzeugen befahren, wobei die mittleren Einfahrtszeiten in den Kreisel rund 7 bis 14 Sekunden und die Leistungsreserve 200 bis 640 Fahrzeuge betragen. Mit einer 95-prozentigen Sicherheit würden ebenfalls nie mehr als zehn Fahrzeuge gestaut. Die Qualität sei gut bis sehr gut (B bis A) (a).

Bei Beobachtungen vor Ort zur allabendlichen werktäglichen Spitzenstunde zwischen 17.00 und 19.00 Uhr hätten keine Rückstaus vor der Bahnschranke (rund 100 m nordöstlich des Kreisels auf der AI._____ -strasse) bis in den Kreisel hinein festgestellt werden können (S. 19).

Beim Verkehrsaufkommen aus dem GP N._____ wurde mit maximal 438 Parkplätzen gerechnet (S. 20 Ziff. 3.1). Für die ASP wurde von einer Zufahrt von 30% (rund 130 Zufahrten) und Wegfahrt von 10 % (rund 44 Wegfahrten) der Parkplätze gerechnet; für den zusätzlichen täglichen Verkehr von 2.9 Fahrten pro Parkplatz entsprechend einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus dem GP N._____ von rund 1'270 Fahrten. Der nächtliche Verkehrsanteil (22.00 bis 06.00 [M8]) wurde auf rund 10 % des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) veranschlagt, was einen Nachtverkehr von rund 130 Fahrten und einen Tagesverkehr (6.00 bis 22.00 [M16]) von rund 1'140 Fahrten ergibt (S. 20 f. Ziff. 3.3 ff.). Diese Aufteilungen erfolgten in gleichen Relationen wie bereits beim Verkehrsaufkommen aus bewilligten Bauprojekten und Baugesuchen mit 620 Parkplätzen (vgl. S. 10).

Für die Knoten 1 bis 3 wurde keine nennenswerte Verschlechterung der Qualität der Verkehrsabläufe eruiert, d.h. sie blieben bei gut bis sehr gut. Beim Kreisel "W._____" wurde gestützt auf die Basisdaten der kantonalen Videoerhebung von rund 2'170 Fahrzeugen in der ASP ausgegangen mit mittleren Wartezeiten

von elf bis 25 Sekunden bei den Kreiselzufahrten. Die Leistungsreserven der einzelnen Einfahrten in den Kreisel wurden auf 110 bis 400 Fahrzeuge pro Stunde veranschlagt. Mit einer 95-prozentigen Sicherheit würden nie mehr als 27 Fahrzeuge gestaut sein. Die Qualitäten der Verkehrsabläufe wurden mit C bis B (zufriedenstellend bis gut) beurteilt. Gestützt auf die Grundbelastung gemäss dem Belastungsplan zur ASP (rund 2'160 Fahrzeuge) wurden die mittleren Wartezeiten auf rund acht bis 28 Sekunden geschätzt und die Leistungsreserven auf 100 bis 600 Fahrzeuge je Stunde ermittelt. Mit einer 95-prozentigen Sicherheit würden nie mehr als 31 Fahrzeuge gestaut sein. Die Qualitäten der Verkehrsabläufe wurden der Stufe C bis A zugeordnet.

Die Beurteilung mündete in die Feststellung, dass das künftige Verkehrsaufkommen zu den Spitzenstunden von allen angrenzenden Knoten sowie vom Kreisel "W. _____" zufriedenstellend bis sehr gut verarbeitet werden könne (S. 26).

4.2.2 Die AA. _____ erachtete mit "Plausibilisierung" vom 11. Februar 2022 das Vorgehen im Verkehrs- und Lärmgutachten zur Ermittlung der Verkehrszahlen 2021 (ohne N. _____) als zielführend und korrekt. Für den Leistungsnachweis sei es jedoch üblich, einen längerfristigen Betrachtungshorizont zu wählen; es sei die Verkehrsbelastung für das Jahr 2040 zu berücksichtigen. Beim Verkehr aus dem GP-Areal sei mit den gemäss den SBV maximal zulässigen 490 Parkplätzen zu rechnen. Sofern diese Zahl aus Lärmschutz- oder verkehrstechnischen Gründen nicht realisierbar sei, sei die zulässige Anzahl verbindlich zu regeln. Zur Beurteilung komplexer Knotensituationen wie in Wollerau seien isolierte mathematische Berechnungen unzweckmässig. Die Knoten beeinflussten sich aufgrund Rückstaus gegenseitig. Zudem seien die Strassengeometrien sowie die Sichtweiten an den Knoten nicht optimal. Dies führe zu einer verringerten Leistungsfähigkeit. Es werde empfohlen, die Leistungsfähigkeit mit einer Verkehrsflusssimulation (z.B. mittels VISSIM) über das gesamte Untersuchungsgebiet nachzuweisen. Des Weiteren widerspreche die tatsächliche Situation am Kreisel im Zentrum den Ergebnissen aus dem Gutachten. Auf der AJ. _____-strasse stauten sich praktisch in jeder ASP die Fahrzeuge regelmässig bis zur Autobahneinfahrt (recte wohl: Autobahnausfahrt), d.h. um mehr als 30 Fahrzeuge statt maximal zehn Fahrzeuge gemäss dem Gutachten.

4.2.3 Die Videoaufnahmen zur Bestimmung der aktuellen Verkehrsbelastungen und zur Kalibrierung der Verkehrsflusssimulation am Kreisel Wollerau sowie die Durchführung der Verkehrsflusssimulation mit der Verkehrssimulationssoftware VISSIM wurden durch die Firma AK. _____ gemacht (rev. Verkehrs- und Lärmgutachten S. 4 Ziff. 1.2), dies am Donnerstag, 7. April 2022, und am Diens-

tag, 12. April 2022, in der ASP (insgesamt 1'791 bzw. 1'960 Fahrten über den Kreisel, vgl. Verkehrs- und Lärmgutachten S. 20 Bilder 12 und 13). Zusätzliche Videoaufnahmen des Bahnüberganges dienten zur Kalibrierung der Schliesszeiten des Bahnüberganges und Erfassung der Rückstaulängen (vgl. S. 19).

Die entsprechenden Abklärungsergebnisse wurden im Anhang ausgewiesen (Anhänge 6, 10, 11). Die Beurteilungen der Qualitäten der Verkehrsabläufe 2021/22 bei den Knoten O._____-/AC._____-strasse, AE._____-/AC._____-strasse und AC._____-/AD._____-strasse erfuhren keine nennenswerten Änderungen, d.h. sie blieben sehr gut (S. 17 f. Ziff. 2.7).

Für den Kreisel "W._____" wurden neu die vorhandenen Verkehrsbelastungen in Anzahl Fahrzeugen in die Anzahl Personenwageneinheiten (PWE) umgerechnet (vgl. Anhänge 4, 6 und 10). Der prozentuale Anteil an Lastwagen (LW) basierte auf den Angaben aus automatischen Dauerzählstellen in Schindellegi (Knoten Vogelnest, Anteil von 2.5 %) sowie in Richterswil (Seestrasse: 0.3 %; Bergstrasse: 0.7 %) und wurde für den Ausgangszustand mit rund 2 % angenommen.

Für das Jahr 2019 wurde auf der Basis einer ASP von rund 1'870 Fahrzeugen (gemäss Verkehrsbelastungsplan zur ASP 2019) sowie unter Berücksichtigung des LW-Anteils und der Neigungen der Kreislastzufahrten rund 2'200 PWE ermittelt. Bei einem maximalen Rückstau von rund 30 Fahrzeugen in der AJ._____-strasse wurden die Qualitäten der Verkehrsabläufe der Stufe B bis C (gut bis zufriedenstellend) zugeordnet. Ausgehend von rund 2'000 Fahrzeugen zur ASP im Jahr 2021 und 2'400 PWE könne die Einfahrt in den Kreisel von der AJ._____-strasse her den anfallenden Verkehr nicht mehr vollumfänglich verarbeiten. Die Qualitäten der Verkehrsabläufe seien der Stufe B bis F (gut bis überlastet) zuzuordnen (S. 19).

Für die Leistungsberechnung im Jahr 2022 wurden die Verkehrsbelastungen vom 12. April 2022 mit rund 1'960 Überfahrten über den Kreisel "W._____" zur ASP verwendet und von 2'320 PWE ausgegangen. Die Qualitäten der Verkehrsabläufe wurden der Stufe B bis D (gut bis ausreichend) zugeordnet. Im simulierten Ist-Zustand 2022 (Simulationsprogramm VISSIM) waren hohe Rückstaulängen zu verzeichnen. Die Schliessung des Bahnüberganges führte zu Rückstaus bis zum Kreisel. Die mittlere Verlustzeit der Fahrzeuge, die den Kreisel in einer Stunde befahren können, lag bei 44 Sekunden, was knapp der Qualitätsstufe D (ausreichend) entspricht. Da sich die erhobene Verkehrsbelastung von 1'960 Fahrzeugen zur ASP gut mit den prognostizierten rund 2'000 Überfahrten zur ASP im Jahr 2021 deckte, wurde für das Jahr 2022 kein zusätzlicher Verkehr berücksichtigt (S. 20). Das Verkehrs- und Lärmgutachten hält zusammen-

fassend fest, dass das gegenwärtige Verkehrsaufkommen zu den ASP von allen angrenzenden Knoten ausser vom Kreisels "W. _____" gut bis sehr gut verarbeitet werden könne. Die Leistungsgrenze des Kreisels "W. _____" sei zur ASP erreicht oder zeitweise auch überschritten. Dieses Ergebnis stimme gut mit der Machbarkeitsstudie Pfortneranlage Wollerau überein, wonach die Belastungsgrenze des Kreisels bei rund 2'100 Fahrzeugen pro Stunde liegt (S. 21). Der Stauraum zwischen dem Kreisels "W. _____" und der Bahnschranke genüge im Normalfall, um einen Rückstau in den Kreisels zu verhindern. Die diesbezüglichen Ergebnisse basierten auf Simulationen und hingen wesentlich von der Bahnschranke ab. Die Überschreitung eines Richtwerts in der einen Situation könne einerseits nicht als wesentliche Überlastung beurteilt werden. Andererseits müsse die allfällige Belastung infolge der Bahnschranke ausgeblendet werden, weil eine solche stets zu Rückstaus führe, die durch das GP-Gebiet nicht wahrnehmbar erhöht würden (S. 22).

Beim Verkehr aus dem GP-Areal stellte das rev. Verkehrs- und Lärmgutachten weiterhin auf 438 Abstellplätze ab. Die Beurteilung der Verkehrsabläufe bei den Knoten 1 (O. _____-/AC. _____-strasse), Knoten 2 (AE. _____-/AC. _____-strasse) sowie Knoten 3 (AC. _____-/AD. _____-strasse) blieben unverändert (S. 28 f. Ziff. 4.3). Für den Kreisels "W. _____" wurden einerseits ausgehend von einer ASP von 2'160 Fahrzeugen (basierend auf dem Belastungsplan 2019 zzgl. Verkehr aus den bewilligten und geplanten Bauvorhaben) entsprechend 2'580 PWE eine Qualität der Verkehrsabläufe mit der Stufe B bis F (gut bis überlastet) ermittelt. Die Einfahrt von der AJ. _____-strasse könne den anfallenden Verkehr nach wie vor nicht mehr vollumfänglich verarbeiten. Andererseits wird der Kreisels "W. _____" gemäss dem durch das Büro AK. _____ ermittelten Verkehrsaufkommen und jenem aus dem GP-Areal in der ASP von rund 2'120 Fahrzeugen entsprechend rund 2'500 PWE befahren. Die Qualität der Verkehrsabläufe ist der Stufe B bis E (gut bis mangelhaft) zugeordnet. Der Zustand 2022+ wurde auch mittels Simulation überprüft. Es waren hohe Rückstaulängen zu verzeichnen. Die mittlere Verlustzeit der Fahrzeuge, die den Kreisels in knapp einer Stunde befahren können, lag bei 80 Sekunden.

Das Verkehrs- und Lärmgutachten hält zusammenfassend fest, dass das gegenwärtige Verkehrsaufkommen zu den ASP von allen angrenzenden Knoten ausser vom Kreisels "W. _____" gut bis sehr gut verarbeitet werden könne. Die Leistungsgrenze des Kreisels "W. _____" werde zur ASP erreicht wie bereits aktuell zeitweise überschritten. Die zeitliche Zunahme der Überschreitungen, bedingt durch den Verkehr aus dem GP-Areal, sei jedoch gegenüber dem heutigen Zustand unwesentlich (S. 29 f.).

Die Forderung, einen längerfristigen Betrachtungshorizont zu berücksichtigen, werde im Verkehrs- und Lärmgutachten unter Hinweis auf das Urteil BGer 1C_178/2014 vom 2. Mai __5 als bundesrechtswidrig erachtet. Die vom Büro AK._____ für die ASP im Jahr 2030 vorgenommene Untersuchung unter Annahme einer jährlichen Verkehrszunahme von einem Prozent (2022 bis 2030) habe einen in der ASP überlasteten Kreisel "W._____" mit Verlustzeiten von 96 Sekunden und mehr ergeben. Bei so hohen Belastungen seien bis zu einem gewissen Grad Verlagerungseffekte (Zeitpunkt der Fahrt, Routenwahl) zu erwarten, welche jedoch in der Simulation nicht direkt abgebildet werden könnten (S. 31 Ziff. 4.3).

4.2.4 AA._____ bestätigte mit Schreiben vom 11. Juli 2022 der Gemeinde, dass die ausgewiesenen Ergebnisse eine Beurteilung der verkehrs- und lärmtechnischen Auswirkungen zuließen, wenngleich die Dokumentation im Gutachten nicht in allen Fällen stimmig sei. Insgesamt könne das Gutachten als plausibel beurteilt werden (RR-act. II/02/26).

4.2.5 Mit z.H. der Beschwerdegegner erstellter Stellungnahme vom 27. Oktober 2022 erachtete die AL._____ AG das Verkehrs- und Lärmgutachten vom 29. Juni 2022 als schwer verständlich geschrieben und teilweise nicht nachvollziehbar (RR-act. II/02/29 mit Beilage 1). Scheinbar habe man 2022 nur die Verkehrsströme am Kreisel erfasst und ansonsten auf Prognosezahlen für 2021 abgestellt. Die Aussage, der Kreisel "W._____" sei bereits heute nicht mehr leistungsfähig, könne angezweifelt werden.

4.2.6 AB._____ AG äusserte sich auftrags der Bauherrschaft am 20. Februar 2023 zum Verkehrsgutachten (nicht zum Lärmgutachten) sowie zur Beurteilung der AL._____ AG (III 2023 131 RR-act. III/03/1). Das Gutachten wird als nachvollziehbar strukturiert, leicht und verständlich lesbar geschrieben und in den Ergebnissen und Erkenntnissen als objektiv beschrieben erachtet. Die Gliederung entspreche einem "üblichen" Vorgehen. Die Bemängelung der Datenerhebung sei nicht nachvollziehbar. Eine bereits bestehende Überlastung des Kreisels "W._____" sei durchaus plausibel. Zwingende Massnahmen zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens alleinig aus dem GP-Areal zu fordern, könne aus dem Erreichen der Leistungsgrenze des Kreisels nicht gefolgert werden, da diese Wohnzone gemessen an der gesamten Entwicklung einen kleinen Beitrag zur Verkehrszunahme beisteuere.

4.3.1 Nicht gefolgt werden kann der AA._____ sowie der Vorinstanz (wie auch den Beschwerdegegnern, vgl. Vernehmlassung III 2023 131 S. 19 f. Ziff. 10), wenn moniert wird, es sei mit der in den SBV festgelegten Maximalzahl

von 490 Parkplätzen im GP-Areal zu rechnen bzw. es sei zunächst der GP anzupassen, wenn nur mit 438 Parkplätzen gerechnet werde.

Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, dessen Funktion grundsätzlich darin besteht, für ein bestimmtes Gebiet eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und damit gesamthaft eine bessere Lösung zu erzielen, als dies mit den Bau- und Nutzungsvorschriften der Grundordnung möglich wäre (vgl. statt Vieler VGE III 2021 211 vom 23.5.2022 E. 1.1.3 mit Hinweis auf Gisler, *Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz*, publ. in ZBI 2000, S. 393 ff., v.a. S. 394 f.; Häuptli, in: Baumann et al., *Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau*, Bern 2013, § 21 N 15). Für das Gestaltungsplanverfahren und den Gestaltungsplan wird nur die Erschliessbarkeit gefordert, nicht aber die genügende (effektive) Erschliessung (EGV-SZ 1996 Nr. 49 S. 128, vgl. auch VGE III 2011 118 vom 21.12.2011 E. 5.3; VGE 806+807/97 vom 17.1.1997 E. 6.e in EGV-SZ 1997 Nr. 9 S. 23; Urteil BGer 1C_99/2020 vom 22.11.2023 E. 3.5. [i.Sa. Änderung und Erweiterung Gestaltungsplan Seedamm-Center]). Gleich wie bei einem Nutzungsplan werden gestützt auf den Sondernutzungsplan Baubewilligungen erteilt, wobei grundsätzlich kein Anspruch auf Ausschöpfung der maximalen Nutzungsmöglichkeiten besteht; dem können beispielsweise Aspekte der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild entgegenstehen.

Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen, d.h. namentlich auch die Anforderungen an die im Baubewilligungsverfahren zu prüfende hinreichende Erschliessung (vgl. vorstehend E. 2.2.3 f. und E. 4.1) nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Diese Möglichkeit entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern, d.h. wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (vgl. VGE III 2022 157 vom 29.3.2023 E. 3.3).

Vorliegend hat die Bauherrschaft im Wissen um die bereits hohe Verkehrsbelastung im Zentrum von Wollerau - gewissermassen in Vorwegnahme einer entsprechenden Auflage der Baubewilligungsbehörde - entschieden, die Parkplatzzahl in den Baubereichen R2 bis R5 sowie P1 bis P4 um 52 Parkplätze (von 265 auf 213) zu reduzieren. Es handelt sich hierbei also um ein Minus. Weder geht damit eine konzeptionelle Überarbeitung des vorliegend zu beurteilenden Strassenprojektes einher noch ist einsehbar, weshalb die SBV angepasst werden

müssen, da die Zahl von 438 Parkplätzen von der Maximalzahl von 490 Parkplätzen noch abgedeckt ist.

Der Gemeinderat durfte entsprechend die Bauherrschaft zu Recht im Sinne einer Nebenbestimmung (Auflage) zur Einhaltung einer Maximalzahl von 438 Fahrzeugabstellplätzen entsprechend der durch das Verkehrs- und Lärmgutachten als tolerierbar beurteilten Anzahl verpflichten.

Der Bauherrschaft der GP-Bauten steht es nach wie vor frei, (zu einem späteren Zeitpunkt) ein Baugesuch für weitere 52 Parkplätze zwecks Ausschöpfung der in den SBV festgeschriebenen Maximalzahl von 490 Parkplätzen einzureichen. Diese können indes nur bewilligt werden, wenn die gesetzlichen Bestimmungen gewahrt bleiben und insbesondere mittels eines weiteren Verkehrs- und Lärmgutachtens erstellt ist, dass auch die verkehrs- und lärmtechnischen Voraussetzungen für diese 52 Parkplätze erfüllt sind.

4.3.2 Keine Konsequenzen für die Beurteilung hat auch der Hinweis, die Morgenspitzenstunde sei nicht berücksichtigt worden. Es genügt, wenn die absolute Spitzenstunde (im Sinne des "worst case"), vorliegend die ASP, beurteilt wird. Damit sind auch die Kapazitäten anderer Zeiträume mit hohen Verkehrsfrequenzen - mit Reserve - mitbeurteilt.

4.3.3 Nicht ungewöhnlich und entsprechend nicht zu beanstanden ist es, wenn bei Beurteilungen des aktuellen Verkehrsaufkommens und auch für Lärmbeurteilungen auf die letzten Erhebungen von Verkehrszahlen abgestellt wird und diese um die durchschnittliche allgemeine Verkehrszunahme auf den aktuellen Zeitpunkt hochgerechnet wird (vgl. z.B. VGE III 2022 101 vom 22.2.2023 E. 11.3; VGE III 2022 18 vom 23.6.2022 E. 3.1; VGE III 2018 171 vom 25.3. 5 E. 3.3.2 f.). Vorliegend wurden für das überarbeitete Verkehrsaufkommen jedoch mittels Videoaufnahmen am Kreisel im Frühjahr 2022 auch aktuelle Zahlen erhoben.

4.4.1 Es erweist sich, dass die AA. _____ das methodische Vorgehen der Gutachterin initial als zielführend beurteilt hat. Die Forderung nach einem längerfristigen Betrachtungszeithorizont hat die Gutachterin zu Recht unter Hinweis auf die Rechtsprechung als nicht nötig bzw. nicht verlangt erachtet. Der Aufforderung zur Berücksichtigung der komplexen Situation beim Knoten "W. _____" mittels Verkehrsflusssimulation und Erfassung der konkreten, notorischen Stausituation im Kreiselumfeld (namentlich auf der AJ. _____-strasse) ist die Gutachterin nachgekommen, unter anderem unter Berücksichtigung des bei Zugdurchfahrten temporär geschlossen Bahnüberganges.

4.4.2 Soweit die Vorinstanz Widersprüche erkennen will, haben allfällige Widersprüche nicht zwingend und ohne weiteres auch eine fehlende Schlüssigkeit eines Gutachtens zur Folge. Angesichts der den Verkehrserhebungen und Ermittlungen verkehrstechnischer Qualitätsstufen im Allgemeinen immanenten Unschärfen kann nicht in Abrede gestellt werden, dass die Knoten 1 bis 3 (O._____-/AC._____-strasse; AE._____-/AC._____-strasse sowie AC._____-/AD._____-strasse) angesichts der erhobenen Qualitätsstufe A den zusätzlichen Verkehr aus dem GP-Areal, selbst wenn von etwas höheren Verkehrszahlen aus den anderen zu diesen Knoten führenden Strassen auszugehen wäre, zu bewältigen vermögen. Dem Engpass bei der Liegenschaft AC._____-strasse 3 wurde im Gutachten Rechnung getragen.

Die im angefochtenen RRB angesprochenen Unklarheiten (namentlich E. 6.4 ff.) lassen sich indes grundsätzlich erklären und/oder aber haben keinen Einfluss auf die Beurteilung. Der DTV von 420 Fahrten zwischen dem Verzweiger AF._____-strasse und der Einmündung in die AC._____-strasse beispielsweise setzt sich zusammen aus dem DTV von 329 Fahrten der O._____-strasse bis zum Verzweiger AF._____-strasse einerseits und dem DTV von 91 Fahrten seitens der AF._____-strasse; abgebildet wird der Zustand __5. Die Datenquellen werden ausgewiesen (vgl. Gutachten S. 9 Ziff. 2.3 mit Bild 4). Bild 10 auf S. 16 bildet den Zustand 2021 (ohne das GP-Areal) ab. Berücksichtigt sind ergänzend zum Zustand 2019 die seit 2019 bewilligten Bauprojekte und Baugesuche bzw. die damit verbundene Anzahl Parkplätze (S. 10 Ziff. 2.4 Bild 10). Solche Bauprojekte sind für den Bereich O._____-strasse, AF._____-strasse bis Einmündung in die AC._____-strasse nicht ausgewiesen; Gegenteiliges wird auch von den Beschwerdegegnern nicht dargelegt. Da es sich hierbei um einen in sich geschlossenen Kreis (AF._____-strasse und O._____-strasse sind Sackgassen) handelt, bleiben die Fahrtzahlen der O._____-strasse bis zum Verzweiger AF._____-strasse und seitens der AF._____-strasse ($329 + 91 = 420$) im Zustand 2021 unverändert. Welche Gewinne das Gericht aus einer Besichtigung der technischen Beschaffenheit der Einmündung in die AC._____-strasse (vgl. Duplik der Beschwerdegegner S. 9 Ziff. 7.13) hätte ziehen können, ist nicht ersichtlich und wird auch von den Beschwerdegegnern nicht näher konkretisiert. Abgesehen davon darf davon ausgegangen werden, dass technische Fragen dieser Art in die gutachterliche Beurteilung der Verkehrsqualitätsstufen miteingeflossen sind.

4.4.3 Es ist (gerichts-)notorisch (vgl. VGE III 2017 177 vom 16.7.2018 E. 2.1), dass sich das Verkehrsaufkommen beim Kreisel W._____- bereits seit Längerem während der Spitzenstunden an der Leistungsgrenze bewegt (vgl. VGE III

2018 99 vom 21.9.2018 E. 4.1; VGE III 2015 228 vom 15.10.2016 E. 2.4.2; VGE III 2010 48 vom 28.5.2010 E. 5.2.3 ["Überlastung Dorfkern Wollerau"]; VGE III 2009 41+42 vom 28.7.2009 E. 5.6.1 und VGE 1042/03 vom 20.11.2003 E. 3.b [je: "Gefahr, dass bei weiter steigendem Verkehrsaufkommen der Knoten Dorfkreisel zeitweise kollabiert und der Verkehr zum Erliegen kommt."]); dies wird auch vom Regierungsrat bestätigt (angefochtener RRB E. 6.7).

Insofern ist die Beurteilung des ersten Verkehrs- und Lärmgutachtens, das offensichtlich unter Ausserachtlassen dieser Notorietät erstattet wurde, unbesehen der konkreten Zahlen, mit einer Qualität der Verkehrsabläufe von "gut" bis "sehr gut" (Stufen B bis A) in der Tat nicht nachvollziehbar, soweit sich diese Beurteilung auch auf die ASP bezieht.

Mit dem überarbeiteten Verkehrs- und Lärmgutachten haben die Gutachter namentlich der Neigung des Kreisels und dem Lastwagenanteil Rechnung getragen; die Verkehrsbewegungen haben sie in PWE umgerechnet. Die Belastung des Kreisels "W. _____" im Zustand 2021+/2022+, also unter Berücksichtigung der Autoabstellplätze bewilligter und projektierte Bauten wie auch der 438 Parkplätze aus dem GP-Areal, wurde dreifach ermittelt. Den Perimeter der zu berücksichtigenden Neu- und Umbauten allerdings über die Gemeindegrenzen (bzw. über unmittelbar angrenzende Bereiche [vgl. Gutachten S. 10 Bild 5, bewilligtes Bauobjekt 182 [Gemeinde Freienbach]) bis Richterswil und Umgebung auszudehnen (Vernehmlassung Beschwerdegegner S. 31 Ziff. 11.12), bedeutete jedoch, den relevanten Untersuchungsperimeter zu sprengen. Auf Baugesuche/-bewilligungen anderer Gemeinden können lokale Baubewilligungsbehörden keinen Einfluss nehmen und insoweit also auch nicht die Erschliessung zu Gunsten oder zu Ungunsten von Bauherren auf dem eigenen Gemeindebann steuern; dies wäre mit der Gefahr der Benachteiligung im W. _____ ansässiger bauwilliger Personen verbunden.

4.4.4 Die Gutachter haben ihrer Beurteilung zum einen den Belastungsplan zur ASP 2019 zugrundegelegt und so bei einer Befahrung des Kreisels von 2'160 Fahrzeugen entsprechend rund 2'580 PWE für den Zeitpunkt 2021+ Qualitäten der Stufen B bis F (gut bis überlastet) ermittelt (vgl. Anhang 10, in Klammer die Qualitätsstufen im Zustand 2021 bzw. 2019 = Anhang 5 und 4: AD. _____ -strasse: A [A, A], Al. _____ -strasse Süd: B [B, B], AJ. _____ -strasse: F [F, C], Al. _____ -strasse Nord: E [C, B].

Gemäss dem vom Büro AK. _____ (aufgrund von Videoaufnahmen im April 2022) erhobenen aktuellen Verkehrsaufkommen zum andern befahren in der ASP 2'120 Fahrzeuge entsprechend rund 2'500 PWE den Kreisel. Die Qualitäten der Verkehrsabläufe werden der Stufe B bis E zugeordnet (Anhang 11:

AD. _____-strasse: B, Al. _____-strasse Süd: C, AJ. _____-strasse: E, Al. _____-strasse: E).

Schliesslich waren mittels der Verkehrssimulation (Beurteilung der Verkehrsqualität anhand der Verlustzeiten der einzelnen Ströme) hohe Rückstaulängen mit einer mittleren Verlustzeit von 80 Sekunden ermittelt worden, was knapp der Qualitätsstufe E entspricht.

Trotz einer gewissen Relativierung wurde der Bedeutung der Bahnschranke auf der Al. _____-strasse Rechnung getragen (vorstehend E. 4.2.3) und sie bei der Beurteilung nicht weggelassen (Vernehmlassung Beschwerdegegner III 2023 131 S. 21 Ziff. 11.1). Abgesehen davon besteht auch vor der Bahnschranke (zusätzlicher) Stauraum, falls die Staulänge mehr als die rund 100 m (je nach Abstand 15 bis 20 Fahrzeuge) zwischen Bahnschranke und Kreisel annehmen sollte (vgl. Bild 1 zur Stellungnahme von AL. _____ vom 27.10.2023). Anzuführen ist, dass sich bezüglich der Bahnschranke bzw. deren Bedeutung für den Verkehrsfluss beim Kreisel in der Stellungnahme von AL. _____ keine Aussage findet.

4.5.1 Es kann für den Kreisel "W. _____" also festgehalten werden, dass drei Ermittlungsweisen, welche trotz unterschiedlicher Grundlagen je auf einer ähnlichen Zahl von Fahrzeugbewegungen (PWE) basieren, durchaus vergleichbare Resultate zeitigen.

Aufgrund der Erhebungen und Ergebnisse im Verkehrs- und Lärmgutachten ist die Belastungsgrenze des Kreisels in der ASP - was wie gesagt an und für sich auch (gerichts-)notorisch ist - bereits erreicht bzw. teils überschritten. Durch die N. _____ wird die Situation, d.h. die in der ASP bereits bestehende Verkehrsqualität mit regelmässigen Staulagen, nicht derart verschlechtert, dass auf eine ungenügende Erschliessung der N. _____ zu erkennen wäre (vgl. vorstehend E. 4.1). Berücksichtigt werden darf dabei auch, dass sich zum einen die mit den Videoaufnahmen vom April 2022 erhobenen rund 1'960 Überfahrten über den Kreisel "W. _____" leicht unter den für das Jahr 2021 geschätzten Überfahrten von 2'000 Fahrzeugen (die auch Fahrten aus noch nicht realisierten Überbauungen beinhalten) bewegten, und andererseits die Bauherrschaft auch eine Anknüpfung des GP-Areals an den öV anstrebt. Damit kann gleichzeitig auch die O. _____-strasse, wie erwähnt (vorstehend E. 3.4.4) als Groberschliessungstrasse gerade für den öV und Langsamverkehr vorgesehen, bis anhin aber noch nicht ans öV-Netz angebunden, bedient werden, was zu einer entsprechenden mehr oder weniger bedeutsamen Entlastung des Dorfkreisels führen kann. Diese Annahme dürfte auch für den seit dem 11. Dezember 2022 bestehenden Anschluss der AE. _____-strasse an den öV (vgl. Vernehmlassung Beschwer-

degegner III 2023 131 S. 21 Ziff. 11.1) gelten, was den Kreisel tendenziell (leicht) entlasten dürfte.

4.5.2 Es besteht im Ergebnis kein Grund, dem Verkehrs- und Lärmgutachten den Beweiswert abzusprechen. Allfällige Divergenzen bei der Beurteilung der Qualitätsstufen der Verkehrsbewegungen sind hinzunehmen, nachdem die zugrunde gelegten Zahlen mit verschiedenen Methoden, die indes jede für sich ihre Berechtigung haben (Verkehrsbelastungsplan 2019 zuzüglich bewilligte und projektierte Bauten; Verkehrszählung aufgrund von Videoaufnahmen; Verkehrssimulation), ermittelt wurden.

Mit dem Verkehrs- und Lärmgutachten wurden die verwendeten statistischen und weiteren Quellen transparent gemacht (vgl. S. 4 Ziff. 1.2; S. 7 Ziff. 2.1, S. 11 oben). Der Vergleich mit den vom kantonalen Tiefbauamt für die Jahre 2018 bis 2020 und die ASP publizierten Verkehrszahlen zur Messstelle 140_2 (Wollerau Wigarten Q2 2 Schindellegi, Al. _____-strasse, rund 220 m nordöstlich der Bahnschranke; vgl. WebGIS-SZ, Geokategorie > Verkehr > Messstellen Strassenverkehr; die Datenblätter 2021 f. sind derzeit offensichtlich noch nicht greifbar) zeigt, dass die im Verkehrs- und Lärmgutachten für die Fahrten auf der Al. _____-strasse in Richtung Wollerau (d.h. Kreisel "W. _____") berücksichtigten Zahlen mehr oder weniger erheblich höher sind (Datenblatt ASP 2018: 466, 2019: 433, 2020: 407; Gutachten S. 8 Bild 3 ASP 2019: 490, S. 15 Bild 9 ASP 2021: 515, 7.4.2022 und 12.4.2022: 551 bzw. 568, S. 26 Bild 18 ASP 2021+: 528). Hieraus lässt sich ableiten, dass das Gutachten gewisse Reserven beinhaltet. Diese Zahlen der Verkehrszählung erläuternd ist einerseits zu ergänzen, dass sich der vom Tiefbauamt erhobene Rückgang für das Jahr 2020 gegenüber 2019 mit den Covid-Massnahmen erklärt. Wenn aber auch die an der Messstelle erhobenen Zahlen für das Jahr 2018 insgesamt über diejenigen für das Jahr __5 liegen, zeigt dies nur, dass nicht ohne weiteres von einer linearen Verkehrszunahme ausgegangen werden kann. Dem wird unter anderem durch die im Gutachten berücksichtigten bewilligten und projektierten Bauvorhaben (wie auch die zu erwartenden Verkehrszahlen aus dem GP-Areal) Rechnung getragen, womit das Gutachten gleichzeitig die absehbare Verkehrszunahme (ohne GP-Areal) wohl präzise abgebildet habe dürfte. Andererseits stellt auch die erwähnte amtliche Verkehrszählung für die ASP auf den Zeitraum von 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ab. Der Vergleich mit der morgendlichen Spitzenstunde (MSP, 07.00 Uhr bis 08.00 Uhr) zeigt, dass der Verkehr in der ASP durchs Band (erheblich) höher liegt (vgl. vorstehend E. 4.3.2). Die gegenteilige Auffassung der Beschwerdegegner (Vernehmlassung III 2023 131 S. 31 Ziff. 11.12) entbehrt einer Grundlage. Den Untersuchungsperimeter auf Wilen bis Richterswil und Umge-

bung auszudehnen besteht, wie bereits gesagt, kein Anlass (vgl. vorstehend E. 4.4.3)

Es besteht auch kein Anlass an der korrekten Durchführung der Verkehrsfluss-simulationen zu zweifeln. Im Verkehrs- und Lärmgutachten (S. 20) wird transparent gemacht, dass in einem von zwölf Simulationsläufen die Nachfrage nicht verarbeitet werden konnte. AA. _____ wie auch AB. _____ AG bestätigten am 11. Juli 2022 bzw. 20. Februar 2023 die Plausibilität des Verkehrsgutachtens. Nuancen in der Formulierung der Version 1 der AB. _____ AG vom 14. Februar 2023 und der Version 2 vom 20. Februar 2023 (Vernehmlassung Beschwerdegegner III 2023 131 S. 24 ff. Ziff. 11.6) ändern hieran bzw. namentlich an der Erkenntnis einer (temporären) Überlastung des Kreisels nichts.

Insofern ist es bedeutungslos, wenn die Vorinstanz trotz des sie treffenden Untersuchungsgrundsatzes keine Beurteilung seitens des Amtes für Umweltschutz - dessen Zuständigkeit hierfür fraglich ist - betreffend die verkehrstechnische Erschliessung veranlasst hat (angefochtener RRB E. 6.6 i.f.) und/oder die im Gutachten deklarierten Grundlagen nicht einverlangt hat (vgl. auch Vernehmlassung Beschwerdegegner III 2023 131 S. 30 ff. Ziff. 11.11 ff.). Ebenso ist es vorliegend nicht entscheiderelevant, dass weder die Baubewilligungsbehörde noch die kantonale Baugesuchszentrale eine entsprechende zusätzliche Überprüfung des Verkehrsgutachtens durch eine zuständige Fachstelle in die Wege geleitet haben.

4.5.3 Wie erwähnt, weist der Regierungsrat im Übrigen selber darauf hin (angefochtener RRB E. 6.7), dass der Kreisel bereits heute die Belastungsgrenze teilweise überschreitet. Diese Situation wird durch den Verkehr aus der N. _____ zweifelsohne noch verschärft, jedoch nicht in einem Masse, welche zum Bauabschlag führen müsste. Insbesondere kann aufgrund des Verkehrsgutachtens nicht gesagt werden bzw. wurde nicht bestätigt, dass sich auf der AJ. _____ -strasse Rückstaus bis zu den - über 400 m entfernt liegenden - Autobahnausfahrten bilden (vgl. vorstehend E. 4.2.2), so dass deswegen eine Verkehrsfährdung eintreten würde, welche einer (geringfügigen) Mehrbelastung des Kreisels "W. _____" entgegenstehen könnte (vgl. vorstehend E. 4.1). Diesbezüglich kann im innerkantonalen Vergleich festgehalten werden, dass Rückstauzustände, wie sie beim Kreisel Fänn der Autobahnausfahrt Küssnacht a.R. zur ASP (wie auch teils vor- und nachher) mittlerweile (trotz Pförtneranlage) alltäglich sind, vorliegend nicht ansatzweise erkennbar sind.

4.6 Bei diesem Ergebnis erübrigt sich eine weitere, von den Beschwerdegegnern beantragte (Vernehmlassung III 2023 131 S. 5 Ziff. 8) Begutachtung der Verkehrssituation.

5.1.1 Einwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Strahlen), die schädlich oder lästig sein können, müssen frühzeitig durch Massnahmen an der Quelle begrenzt werden (Art. 1 Abs. 1 und Art. 11 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01] vom 7.10.1983). Es gilt zunächst das Vorsorgeprinzip, wonach unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). In einem zweiten Schritt werden die Emissionsbegrenzungen verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastungen schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG; sog. "zweistufiges Schutzkonzept").

5.1.2 Ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen (Art. 25 Abs. 1 USG). Die Lärmimmissionen einer neuen ortsfesten wie auch der Änderung einer neuen ortsfesten Anlage sind so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und (kumulativ) dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 7 Abs. 1 lit. a und b sowie Art. 8 Abs. 4 LSV).

Emissionen werden unter anderem eingeschränkt durch den Erlass von Emissionsgrenzwerten sowie durch Verkehrs- oder Betriebsvorschriften (Art. 12 Abs. 1 lit. a und c USG); nach den Immissionsgrenzwerten bestimmt sich, ob von schädlichen oder lästigen Einwirkungen auszugehen ist (Art. 13 Abs. 1 USG). Die Anhänge 3 bis 9 der LSV mit den Planungs-, Immissions-, und Alarmwerten (vgl. Art. 2 Abs. 5 LSV) bieten objektive Beurteilungskriterien, die auf die durchschnittliche Reaktion normal lärmempfindlicher Personen abgestützt sind (BGE 133 II 292 E. 3.2) und für die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen (ES) sowie für Tag und Nacht verschieden hoch angesetzt sind.

5.1.3 Für Strassenverkehrslärm gelten in der Empfindlichkeitsstufe ES III Planungswerte (PW) bei Tag von 60 dB(A) und bei Nacht von 50 dB(A), in der ES Planungswerte bei Tag von 55 dB(A) und bei Nacht von 45 dB(A) (Anhang Ziff. 3 Ziff. 2 LSV), die Immissionsgrenzwerte (IGW) liegen bei 65 dB(A) bzw. 55 dB(A) in der ES III und bei 60 dB(A) bzw. 50 dB(A) in der ES II. Bei Räumen in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 lit. B LSV), die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere PW und IGW (Art. 42 Abs. 1 LSV). Dies gilt jedoch nicht für Räume in Schulen, Anstalten und Heimen (Art. 42 Abs. 1 Satz 1 LSV).

5.1.4 Der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen darf gemäss Art. 9 LSV nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (lit. a) oder - falls die IGW bereits überschritten sind und die Verkehrsanlage sanierungsbedürftig ist - durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (vgl. lit. b). Als (deutlich) wahrnehmbar gilt die Zunahme des Lärms um 1 dB, was einer Verkehrszunahme von 26% entspricht (EGV-SZ 2003 Nr. B 8.7, E. 7.c; vgl. VGE III 2016 28 vom 21.12.2016 E. 1.4.3). Hieraus ergibt sich, dass eine Änderung als "wesentlich" im Sinne des Lärmschutzrechts zu qualifizieren ist, wenn die Lärmimmissionen um mindestens 1dB(A) zunehmen.

5.1.5 Wenn auf einer Strasse der Schwerverkehrsanteil zunimmt und dadurch die Verkehrszusammensetzung und die akustische Qualität des Verkehrsgeräusches ändern, kann die Veränderung wahrnehmbar sein, selbst wenn die Erhöhung des Beurteilungspegels unter 1dB(A) liegt (vgl. BGE 136 II 281 E. 2.5.4). Ebenso können nach der Rechtsprechung bedeutende Modernisierungen oder Kapazitätserweiterungen einer wesentlichen Änderung gleichkommen, selbst wenn sie nicht wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen bewirken (Urteil BGer 1C_751/2013 vom 4.4.2014 E. 2.2 mit Hinweisen).

Grundsätzlich ist die Wahrnehmbarkeit der Lärmzunahme bei einer Gesamtpegelerhöhung von nur 0.5 dB(A) jedoch fraglich (Wagner Pfeifer, Umweltrecht, Allgemeine Grundlagen, Zürich 2017, Rz. 491 mit Hinweisen auf Urteile BGer 1C_506/2014 vom 14.10.2015 [in BGE 141 II 483 nicht publ.] E. 7.2). Im Urteil 1C_101/2016 vom 21. November 2016 (E. 3.4) hat es das Bundesgericht als plausibel erachtet, dass eine Lärmzunahme von 0.3 dB(A) tags und 0.6 dB(A) nachts auf der Liegenschaft des betreffenden Beschwerdeführers nicht wahrnehmbar ist. Ist gegenüber den vorhandenen Immissionen keine wahrnehmbare Zunahme zu erwarten, so besteht beispielsweise auch kein öffentliches Interesse daran, Emissionsbegrenzungen anzuordnen, selbst wenn solche ohne grossen Aufwand umsetzbar wären (Urteil BGer 1C_751/2013 vom 4.4.2014 E. 2.6 mit Hinweisen).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung ist es nicht zu beanstanden, wenn gemäss den Fallkonstellationen 3 und 4 des Verkehrs- und Lärmgutachtens (S. 31 Ziff. 5.1) einerseits bei knapper aktueller Unterschreitung des IWG die Lärmimmissionszunahme infolge einer neuen (Verkehrs-)Anlage höchstens 0.5 dB(A) betragen darf. Damit wird der IGW zwar überstiegen, die Zunahme ist jedoch nicht wahrnehmbar. Andererseits darf der zusätzliche Verkehr einer neuen

Anlage bei einer sanierungsbedürftigen Anlage durch die Mehrbelastung nicht zu einer wahrnehmbaren Lärmzunahme von mehr als 1.0 dB(A) führen.

5.2.1 Das Verkehrs- und Lärmgutachten vom 16. Juni 2021 stellte für die Lärmprognosen auf die (prognostizierten) Verkehrsbelastungen der einzelnen Strassenabschnitte im gegenwärtigen Zustand (2021), den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aus dem GP N. _____ sowie den künftigen Zustand ab (S. 28 Ziff. 6.4). Mangels konkreter Daten zum örtlichen lärmintensiven Motorrad- und Schwerverkehrsanteil wurde auf die Angaben der Verkehrszählstellen in Richterswil zurückgegriffen. Der Anteil wurde für den bestehenden Verkehr auf 4.0 % bei Tag und 3.5 % bei Nacht und für den Verkehr des GP N. _____ auf 2.0 % bei Tag und 1.5% bei Nacht veranschlagt. Für die durchschnittlich gefahrenen Geschwindigkeiten wurde von den signalisierten Höchstgeschwindigkeiten ausgegangen (O. _____-strasse, AC. _____- sowie AD. _____-strasse je 40 km/h, Knotenbereich AD. _____-/AC. _____-strasse 25 km/h). Die Lärmprognosen wurden auf Objekte beschränkt, wo der zusätzliche Verkehr eine Verkehrszunahme von mehr als 10 % bewirkte, d.h. auf den Strassenabschnitten O. _____-strasse - AC. _____-strasse - AD. _____-strasse bis Al. _____-strasse (S. 29 Ziff. 6.5 ff.).

Im "Zustand heute" wurden entlang der AC. _____- und AD. _____-strasse die Immissionsgrenzwerte bei Tag mehrheitlich marginal (0.1 bis 0.3 dBA) bis deutlich (0.8 bis 1.6 dBA) überschritten; bei Nacht wurde der Immissionsgrenzwert bei der Liegenschaft AC. _____-strasse 2 marginal (0.2 dBA) überschritten. Die ermittelten Lärmimmissionen für den zusätzlichen projektinduzierten Verkehr aus dem GP N. _____ lagen unter den Planungswerten.

Im "Zustand künftig" lagen die ermittelten Lärmimmissionen entlang der O. _____-strasse unter den Immissionsgrenzwerten für Tag und Nacht. Entlang der AC. _____- und AD. _____-strasse lagen sie beim kritischsten Punkt je betrachteter Liegenschaft mehrheitlich zwischen 0.6 und 2.0 dBA über den Immissionsgrenzwerten. Die Zunahme der Lärmimmissionen gegenüber dem Istzustand lag dabei im Bereich von 0.4 bis 0.5 dBA. Einzig bei der Liegenschaft AC. _____-strasse 30 lag sie bei rund 0.8 dBA. In der Nacht wurde bei der Liegenschaft AC. _____-strasse 2, dem kritischsten Punkt, der Immissionsgrenzwert um rund 0.6 dBA überschritten. Bei allen anderen Empfängerpunkten entlang der AC. _____- und AD. _____-strasse wurden die Immissionsgrenzwerte in der Nacht eingehalten. Die effektiven Lärmzunahmen lagen unter den als zulässig erachteten 0.5 dBA bzw. 1.0 dBA (als Grenze der wahrnehmbaren Lärmzunahme). Zu bemerken sei, dass die Ermittlung der Lärmimmissionen auf Höhe Erdgeschoss erfolgte und mit zunehmender Höhe der Emp-

fängerpunkte abnehmen. Die Vorgaben der LSV könnten bei allen Empfängerpunkten eingehalten werden. Die Erforderlichkeit von Massnahmen wurde verneint (S. 32 Ziff. 6.10).

5.2.2 Das Amt für Umweltschutz (AFU) beantragte mit Fachbericht vom 13. August 2021 die Genehmigung des Baus der Quartierserschliessungsstrasse. Gemäss dem Verkehrs- und Lärmgutachten vom 16. Juni 2021 könnten die PW durch die Erschliessungsstrasse eingehalten werden, und die Mehrbeanspruchung der umliegenden Verkehrsanlagen werde weder die IGW überschreiten noch zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen führen (RR-act. III/02/B3). Das ARE übernahm diese Beurteilung des AFU (bzw. Amt für Umwelt und Energie AUE) in seinen Gesamtentscheid vom 9. Dezember 2021 (S. 3 f. Ziff. II.1).

Die AA. _____ beanstandete mit der "Plausibilisierung" vom 11. Februar 2022, dass im Lärmgutachten nicht aufgezeigt werde, mit welchem Berechnungsalgorithmus (STL86+ oder Sonroad) die Lärmausbreitung ermittelt worden sei. Zu vermuten sei, dass die Strassenneigung, das Gelände sowie die Hausreflexionen im Allgemeinen nicht berücksichtigt worden seien. Zudem sei die Einhaltung der Grenzwerte nicht bei allen exponierten Gebäuden nachgewiesen.

5.2.3 Das überarbeitete Verkehrs- und Lärmgutachten vom 29. Juni 2022 wurde zunächst um die explizite Nennung des umweltschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips ergänzt (S. 32 f. Ziff. 5.1). In berechnungsmethodischer Hinsicht wurde das Gelände (neu) vollständig gemäss den kantonalen Höhenlinien ausmodelliert. Alle Gebäude wurden in der Situation mit schallharten Oberflächen und Reflexionen berücksichtigt. Die Berechnungen erfolgten nach STL86+ und berücksichtigten für alle Strassenabschnitte die signalisierte Geschwindigkeit (S. 34 f. Ziff. 5.3). Die Empfängerpunkte wurden um drei erweitert (O. _____-strasse _20, 4 sowie _22 bis _23) (S. 38 Ziff. 5.8). Es ergaben sich die gleichen Überschreitungen der Grenzwerte und es wurden die gleichen Schlussfolgerungen gezogen (S. 39 Ziff. 5.9).

5.2.4 AA. _____ und die AM. _____ AG - diese unter Bezugnahme auf die Beurteilung des (Verkehrs- und) Lärmgutachtens durch die AL. _____ AG - bestätigten am 11. Juli 2022 bzw. 20. Februar 2023 (III 2023 125 RR-act. II/02/Beilage 26 sowie IV/03/Beilage 2) die Plausibilität des Lärmgutachtens. Die AL. _____ AG hatte namentlich die Berechnung der Lärmemissionen als nicht nachvollziehbar erachtet und das Fehlen einer grafischen Darstellung des Projektperimeters und des Untersuchungsperimeters sowie von Aussagen zu den einzelnen Anlagen im Projektperimeter moniert. Die O. _____-strasse sei nach 1985 realisiert worden und daher als neue Anlage zu beurteilen, womit die

Planungswerte zur Anwendung kämen. Die Praxis der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) sei ihnen nicht bekannt.

Die AM._____ AG anerkannte, dass gemäss dem (Verkehrs- und) Lärmgutachten Überschreitungen vorhanden sind, diese jedoch geprüft wurden und dargelegt wurde, dass die Erhöhung nicht in einem wesentlichen Bereich liegt. Sie wies im Weiteren unter anderem darauf hin, dass der Betrachtungs- und Untersuchungsperimeter im Gutachten ausgewiesen ist (S. 38 Ziff. 5.8). Zutreffend hielt die AM._____ AG auch fest, dass bei einem - ihr nicht bekannten - Errichtungsjahr 1985 beim Bau der O._____ -strasse bzw. bei der Erstellung entlang der O._____ -strasse die Planungswerte hätten eingehalten werden müssen (i.S. von Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV). Hinsichtlich der Auswirkungen des Mehrverkehrs hingegen gilt die O._____ -strasse als bestehende Anlage (i.S. von Art. 9 lit. a LSV).

5.2.5 Dem Regierungsrat ist zwar beizupflichten (angefochtener RRB E. 7.2 f.), dass das Lärmgutachten vordergründig widersprüchlich ist, wenn Punkte mit Überschreitung des IGW ausgewiesen, gleichzeitig aber als eingehalten bezeichnet würden. Indes wird im Lärmgutachten dargelegt, dass sich die punktuellen Überschreitungen der IGW unter der Schwelle der Wahrnehmbarkeit einer Lärmzunahme bewegten. Insoweit konnte gefolgert werden, "die Vorgaben der Lärmschutzverordnung können bei allen Empfängerpunkten eingehalten werden. Es sind keine Massnahmen erforderlich" (Gutachten S. 40 unten; vgl. vorstehend E. 5.1.5).

5.2.6 Das AUE hat mit Stellungnahme z.H. ARE vom 5. Januar 2023 im Regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren (Beilage zur Vernehmlassung des ARE vom 20.1.2023 [RR-act. III/02]) festgehalten, das überarbeitete Lärmgutachten sei ihm nicht zugestellt worden. Weitere Unterlagen (Stellungnahmen der Beschwerdeführer [d.h. vorliegende Beschwerdegegner] vom 31.10.2022; Stellungnahme AL._____ vom 27.10.2022; Plausibilisierung der AA._____ vom 11.7.2022) seien ihm erst am 27. Dezember 2022 unterbreitet worden. Es folgte, aus diesen Gründen - d.h. wohl weil sein rechtliches Gehör verletzt worden sei - sei die Verwaltungsbeschwerde gutzuheissen. Gleichzeitig aber erklärte das AUE, eine nähere Überprüfung des Verkehrs- und Lärmgutachtens vom 29. Juni 2022 habe ergeben, dass dieses in Bezug auf den Lärm vollständig und die Verlängerung der O._____ -strasse bewilligungsfähig sei.

Dass das überarbeitete Lärmgutachten dem AUE nicht unverzüglich und ohne dessen Verlangen zugestellt wurde, lässt sich damit erklären - wenn auch nicht rechtfertigen -, dass es das Ergebnis des ersten Lärmgutachtens bestätigte und

bereits dieses vom AUE für plausibel erachtet worden war. Da die Stellungnahme des AUE vom 5. Januar 2023 und die positive Beurteilung des Lärmgutachtens nach Einsicht in dasselbe sowie in die weiteren Unterlagen erfolgte, wurde ein allenfalls verletztes rechtliches Gehör des AUE im Verwaltungsbeschwerdeverfahren geheilt. Somit entbehrte der mit der Gehörsverletzung begründete Antrag auf Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde einer Grundlage.

5.3 Die Berechnungen im Gutachten wurden nach STL-86+ durchgeführt.

Das Berechnungswerkzeug STL-86+ ist zwar an und für sich veraltet und wird nicht mehr allgemein für die Ermittlung des Lärms bei Fahrgeschwindigkeiten im Strassenverkehr unter 50 km/h empfohlen (vgl. Urteil BGer 1C_589/2014 vom 3.2.2016 E. 5, in: URP 2016 S. 319). Die (Strassen-)Lärm-Berechnung erfolgte vorliegend mit den signalisierten Höchstgeschwindigkeiten von 40 km/h (vgl. Gutachten S. 36 Ziff. 5.6). Mit dem Berechnungswerkzeug STL-86+ werden in diesem Bereich die ermittelten Werte aus Sicht des Lärmschutzes im Vergleich zum aktuellen Modell SonROAD vorsichtiger eingeschätzt (vgl. Urteil BGer 1C_244/2020 vom 17.6.2021 E. 4.3 mit Hinweis auf 1C_366/2017 vom 21.11.2018 E. 4.3). Dies heisst also, dass die im Gutachten ermittelten Werte tendenziell zu hoch ausgefallen sein dürften, die effektive Überschreitung der IGW geringer ausfällt und eine Wahrnehmbarkeit entsprechend unwahrscheinlich ist.

5.4 Es erweist sich somit, dass der Gemeinderat auch auf das Verkehrs- und Lärmgutachten abstellen durfte, soweit es die Lärmbeurteilung betraf.

6.1.1 Aus den vorstehenden Erwägungen lässt sich ableiten, dass die vorinstanzliche Kritik am Verkehrs- wie Lärmgutachten unbegründet ist; teils grenzt diese Kritik an überspitzten Formalismus unter Ausblendung des von verschiedenen Unwägbarkeiten geprägten und zu tolerierenden Unschärfebereichs solcher Gutachten (vgl. auch vorstehend E. 4.4.2). Ebenso blendet die Vorinstanz ohne Einholung ergänzender Angaben beim AFU aus, dass diese Fachinstanz die Vollständigkeit des Lärmschutzgutachtens und die lärmschutzrechtliche Bewilligungsfähigkeit der Verlängerung der O. _____-strasse vorbehaltlos bejaht hat. Angeführte Widersprüche, wie sie jedem Gutachten immanent sein dürften, lassen sich entweder klären oder sind für die Beurteilung unerheblich.

6.1.2 Die Vorinstanz führt Gehörsverletzungen der Beschwerdegegner im gemeinderätlichen Bewilligungsverfahren an (angefochtener RRB E. 8), ohne diese näher zu konkretisieren. Soweit die Vorinstanz auch anführt, es sei nicht ersichtlich, von welchen Überlegungen sich der Gemeinderat habe leiten lassen, ist ihr

beizupflichten, dass die strittigen Aspekte des Bauvorhabens insbesondere auch angesichts des Umfangs des Bauvorhabens einlässlicher hätten abgehandelt werden können. Eine Verletzung der Begründungspflicht kann dem Gemeinderat gleichwohl nicht angelastet werden. Die strittigen Punkte wurden zusammengefasst (Baubewilligung S. 2 Sachverhalt Ziff. 2) und hierzu wurde in der Folge auch Stellung genommen. Den Beschwerdegegnern war es entsprechend ohne weiteres möglich, die Baubewilligung vor dem Regierungsrat sachgerecht anzufechten. Allfällige Gehörsverletzung konnten und/oder hätten im regierungsrätlichen Verfahren geheilt werden können. Falls dem nicht so war/ist, sind die allfälligen Gehörsverletzungen nicht als derart gravierend zu erachten, dass sie nicht im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren heilbar waren und auch geheilt wurden.

6.2 Im vorstehend letzterwähnten Sinne erweisen sich auch die Rügen der Beschwerdegegner betreffend die Gehörsverletzung als unbegründet.

Das Schreiben der kommunalen Hochbauabteilung vom 3. November 2021 betreffend Beiladung der Grundeigentümer der Grundstücke im GP-Areal (Vernehmlassung Beschwerdegegner III 2023 131 S. 20 Ziff. 10) wurde vom Gemeinderat im vorliegenden Verfahren ediert. Es kann ihm keine für die Beurteilung relevante Bedeutung beigemessen werden.

Vergleichbares gilt für das vom Gemeinderat ebenfalls im vorliegenden Verfahren edierte Plausibilisierungsschreiben der AA. _____ vom 11. Februar 2022 (Vernehmlassung Beschwerdegegner III 2023 131 S. 22 Ziff. 11.2). Dieses Schreiben führte zur Überarbeitung des Gutachtens, womit sein Inhalt mittelbar bekannt gemacht wurde.

Soweit die Beschwerdegegner nicht an die Sitzung vom 28. April 2022 betreffend Überarbeitung des Verkehrs- und Lärmgutachtens eingeladen wurden (Vernehmlassung Beschwerdegegner III 2023 131 S. 22 f. Ziff. 11.3), kann auch hierin keine unheilbare bzw. nicht geheilte Verletzung des rechtlichen Gehörs erkannt werden. Für die Beurteilung entscheidend ist das Gutachten, zu dem sich die Beschwerdegegner vor dem Regierungsrat wie auch im vorliegenden Verfahren äussern konnten.

Insgesamt (vgl. auch vorstehend E. 3.2.2) sind keine Gehörsverletzungen erkennbar, welche eine Rückweisung der Sache an den Regierungsrat oder den Gemeinderat rechtfertigen könnten.

7. Die Beschwerden erweisen sich somit insgesamt als begründet. Der angefochtene RRB Nr. 492/2023 vom 4. Juli 2023 ist aufzuheben und der GRB

Nr. 2022.369 vom 21. November 2022 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 9. Dezember 2021 sind zu bestätigen.

8. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens sowie des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens neu zu regeln bzw. zu verlegen. Verfahrensbeteiligte vor dem Verwaltungsgericht sind die gleichen Personen wie der beiden vereinigten Verfahren vor dem Regierungsrat.

8.1.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 3'000.-- sind neu je zur Hälfte (je Fr. 1'500.--) der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 (Beschwerdeführerin im Verfahren VB 261/2022) sowie den Beschwerdegegnern Ziff. 5 und 6 (Beschwerdeführer im Verfahren VB 262/2022), diesen unter solidarischer Haftbarkeit, aufzuerlegen.

8.1.2 Die Beschwerdegegnerin Ziff. 4 (Beschwerdeführerin im Verfahren VB 261/2022) sowie die Beschwerdegegner Ziff. 5 und 6 (Beschwerdeführer im Verfahren VB 262/2022), diese unter solidarischer Haftbarkeit, haben den bewalteten Beschwerdeführern Ziff. 2 bis Ziff. 8 (Beschwerdegegner in den Verfahren VB 261/2022 sowie VB 262/2022) für das regierungsrätliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 900.--, insgesamt also Fr. 1'800.--, zu bezahlen.

8.2.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Kosten des Augenscheins) von insgesamt Fr. 6'000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 3'000.--) den Beschwerdegegnern Ziff. 4 bis Ziff. 6 (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie dem Kanton auferlegt.

8.2.2 Die Beschwerdegegner Ziff. 4 bis 6 (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie der Kanton Schwyz haben den bewalteten Beschwerdeführern Ziff. 2 bis Ziff. 8 für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten. 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 je Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 5'000.--, festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 492/2023 vom 4. Juli 2023 aufgehoben und der GRB Nr. 2022.369 vom 21. November 2022 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 9. Dezember 2021 bestätigt.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 3'000.-- werden neu je zur Hälfte (je Fr. 1'500.--) der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 (Beschwerdeführerin im Verfahren VB 261/2022) sowie den Beschwerdegegnern Ziff. 5 und 6 (Beschwerdeführer im Verfahren VB 262/2022), diesen unter solidarischer Haftbarkeit, auferlegt
- 2.2 Die Beschwerdegegnerin Ziff. 4 (Beschwerdeführerin im Verfahren VB 261/2022) sowie die Beschwerdegegner Ziff. 5 und 6 (Beschwerdeführer im Verfahren VB 262/2022), diese unter solidarischer Haftbarkeit, haben den beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 2 bis Ziff. 8 (Beschwerdegegner in den Verfahren VB 261/2022 sowie VB 262/2022) eine Parteientschädigung von je Fr. 900.--, insgesamt also Fr. 1'800.--, zu bezahlen.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Kosten des Augenscheins) von insgesamt Fr. 6'000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 3'000.--) den Beschwerdegegnern Ziff. 4 bis Ziff. 6 (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführer Ziff. 2 bis Ziff. 8 haben am 7. August 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- geleistet, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist. Die Gemeinde hatte keinen Kostenvorschuss zu leisten.

Die Beschwerdegegner Ziff. 4 bis Ziff. 6 haben ihr Betreffnis von Fr. 3'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
4. Die Beschwerdegegner Ziff. 4 bis 6 (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie der Kanton Schwyz haben den beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 2 bis Ziff. 8 für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 5'000.-- 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 Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

6. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziff. 2 bis Ziff. 8 (2/R; unter Beilage der Dupliken des Sicherheitsdepartements vom 11.3.2024 sowie der Beschwerdegegner vom 22.4.2024)
 - den Gemeinderat Wollerau (R; unter Beilage der Dupliken des Sicherheitsdepartements vom 11.3.2024 sowie der Beschwerdegegner vom 22.4.2024)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R; unter Beilage der Duplik des Sicherheitsdepartements vom 11.3.2024)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Duplik der Beschwerdegegner vom 22.4.2024)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Dupliken des Sicherheitsdepartements vom 11.3.2024 sowie der Beschwerdegegner vom 22.4.2024)
 - Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 15. Mai 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: 10. Juni 2024