

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 152

Entscheid vom 25. Januar 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalmann, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A. _____ AG**
2. **B. _____,**
3. **Dr. C. _____,**
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. C. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Schübelbach**, Grünhaldenstrasse 3,
Postfach 74, 8862 Schübelbach,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. _____,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Nutzungsplanung - Teilnutzungsplan
verkehrsintensive Einrichtungen)

Sachverhalt:

A. Nach einer ersten Publikation des Mitwirkungsverfahrens zum Teilzonenplan "verkehrsintensive Einrichtungen" mit Auflage der entsprechenden Unterlagen (Änderung Baureglement vom 15.2.2022; Teilnutzungsplan verkehrsintensive Einrichtungen, Massstab 1:2'500, vom 15.2.2022 sowie Bericht nach Art. 47 RPV vom 15.2.2022) im März 2022 überarbeitete der Gemeinderat Schübelbach die Planunterlagen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und publizierte sie erneut (Amtsblatt Nr. 36 vom 9.9.2022 S. __14) zusammen mit der Behandlung der Mitwirkungseingaben vom 5. September 2022 sowie dem Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartements vom 12. August 2021.

B. Gegen diese Teilnutzungsplanung erhoben unter anderem die A. _____ AG und E. _____ am 13. September 2022 sowie Dr. C. _____ am 5. Oktober 2022 Einsprache.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 56 vom 21. Februar 2023 entschied der Gemeinderat wie folgt über die Einsprachen:

1. (Abweisung der Einsprache einer Drittperson).
2. Die Einsprache von Dr. C. _____ (Einsprecher 2) vom 5. Oktober 2022 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
3. Die Einsprache der A. _____ AG und von E. _____, v.d. RA Dr. C. _____ (Einsprecher 3) vom 5. Oktober 2022 wird teilweise gutgeheissen und Art. 50 Abs. 2 BauR-Entwurf wird gesamthaft wie folgt neu formuliert:
"Altrechtliche verkehrsintensive Einrichtungen ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Flächen 'Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen' sind in ihrem Bestand geschützt.
Der Bestandesschutz gilt auch für Einrichtungen, die an ihrer Stelle errichtet werden und bezogen auf die verkehrlichen Auswirkungen vergleichbar sind. Es besteht eine Erweiterungsmöglichkeit der altrechtlichen Verkaufsfläche um max. 30 %."
Im Übrigen wird die Einsprache abgewiesen.
4. (Einsprachebehandlung einer weiteren Drittperson [Einsprecher 4] mit Anpassungen von Art. 50 Abs. 2 BauR-Entwurf).
5. Die textliche Anpassung beim Art. 50 Abs. 2 BauR-Entwurf aufgrund der teilweise gutgeheissenen Einsprachen 3 und 4 wird nicht als wesentliche Änderung des aufgelegten Entwurfs qualifiziert, weshalb auf eine Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens verzichtet wird.
6. (Abweisung der Einsprache einer weiteren Drittperson).
- 7.-9. (Kosten, Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

C. Gegen diesen Einspracheentscheid erhoben die A. _____ AG, E. _____ und Dr. C. _____ mit einer gemeinsamen Eingabe vom 20. März

2023 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 56 des Gemeinderates Schübelbach vom 21. Februar 2023 sei aufzuheben, soweit die Einsprachen der Beschwerdeführer abgewiesen wurden.
2. Es seien die Liegenschaften entlang der F._____-strasse, namentlich KTN __01, __02 und __03, Schübelbach, der Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen (Zone vE) zuzuweisen.
3. Es sei in den Zentren von Siebnen-Schübelbach, Schübelbach und Buttikon, keine Zone für verkehrsintensive Einrichtungen (vE) auszuscheiden.
4. Es sei Art. 47 Abs. 3 BauR wie folgt zu fassen:
Art. 47 Abs. 3 BauR
Von den verkehrsintensiven Einrichtungen ausgenommen sind Sportanlagen von lokaler Bedeutung wie namentlich Fussballplätze oder Turnhallen, Geschäfte mit überdurchschnittlich grossen Ausstellungsflächen wie Garagen, Möbelgeschäfte etc. oder zu Produktionsstätten zugehörige Ausstellungs- und Verkaufsräume, welche nur geringe verkehrliche Auswirkungen haben.
5. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 56 des Gemeinderates Schübelbach vom 21. Februar 2023 aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. gesetzliche Mehrwertsteuer) zulasten der Vorinstanz.

Mit Beschluss (RRB) Nr. 521/2023 vom 22. August 2023 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1) und auferlegte die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern (Disp.-Ziff. 2). Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen (Disp.-Ziff. 3).

D. Gegen diesen RRB (Versand am 29.8.2023) erheben die A.____ AG, B.____ (als Alleinerbin und Rechtsnachfolgerin des am 5.6.2023 verstorbenen E.____ sel.) sowie Dr. C.____ mit Eingabe vom 18. September 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 521/2023 vom 22. August 2023 des Regierungsrates des Kantons Schwyz und der Beschluss Nr. 56 des Gemeinderates Schübelbach vom 21. Februar 2023 seien aufzuheben.
2. Es sei im Dorfzentrum von Siebnen-Schübelbach keine Zone für verkehrsintensive Einrichtungen (vE) auszuscheiden.
3. Es seien die Liegenschaften entlang der F._____-strasse, namentlich KTN __01, __02 und __03, Schübelbach, der Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen (Zone vE) zuzuweisen.
4. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz oder Beschwerdeinstanz zurückzuweisen.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. gesetzliche Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerde- und Vorinstanz.

Des Weiteren beantragen die Beschwerdeführer

gestützt auf Art. 6 Abs. 1 EMRK die Durchführung einer mündlichen Verhandlung samt Augenschein im Dorfkern von Siebnen-Schübelbach und an der F. _____-strasse.

E. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 26. September 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

Der Gemeinderat beantragt mit Vernehmlassung vom 18. Oktober 2023, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit. Der Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung samt Augenschein sei abzuweisen. Ein solcher sei bereits im Verfahren III 2021 39 vom 13. Juli 2021 betreffend den Erlass einer Planungszone durchgeführt worden. Der Antrag auf eine mündliche Verhandlung werde nicht begründet; der blosser Hinweis auf Art. 6 EMRK genüge nicht (S. 3 Ziff. 5).

F.1 Am 19. Oktober 2023 teilt der verfahrensleitende Richter den Verfahrensbeteiligten mit, dass ein Augenschein nach summarischer Sichtung der Akten (derzeit) als nicht erforderlich erachtet werde. Mit Schreiben vom 3. November 2023 beantragen die Beschwerdeführer, das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht sei zu sistieren. Sofern das vorliegende Verfahren trotzdem fortgesetzt werde, werde am Antrag auf Durchführung eines Augenscheins samt mündlicher Verhandlung festgehalten.

F.2 Mit Zwischenbescheid VGE III 2023 186 vom 21. November 2023 wies der Einzelrichter den Sistierungsantrag ab. In den Erwägungen (Erw. 5.1) wurde zudem festgehalten, dass für einen Augenschein angesichts der aktenkundigen Planunterlagen sowie der im Internet über WebGIS und Google Earth einsehbarer örtlichen Situation (derzeit) nach wie vor kein Anlass bestehe.

G. Am 15. Januar 2024 wurde in den Gerichtsräumlichkeiten in Schwyz die beantragte öffentliche Verhandlung durchgeführt. Die Beschwerdeführer reichten ihre Plädoyernotizen zu den Akten.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Bund legt die Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999). Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes [RPG; SR 700] vom 22.6.1979; vgl. auch § 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung u.a. die Bestrebungen, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. a, a^{bis} und b RPG). Zu den Planungsgrundsätzen, welche die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden zu beachten haben, gehört die Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie die Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und die Begrenzung der Siedlungen in ihrer Ausdehnung (Art. 3 Abs. 3 RPG). Dabei sollen insbesondere Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (lit. a), Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (lit. a^{bis}) sowie Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (lit. b). Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen (Art. 3 Abs. 4 RPG).

1.2 Massnahmen der Raumplanung sind die Richtpläne der Kantone (Art. 6 ff. RPG) sowie die Nutzungspläne (Art. 14 ff. RPG).

Art. 8 RPG definiert den Mindestinhalt der Richtpläne, Art. 8a RPG den Richtplaninhalt im Bereich Siedlung. Der Richtplan legt unter anderem insbesondere fest, wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden (lit. b) und wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird (lit. c). Richtpläne sind für

die Behörden verbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG; § 3 Abs. 2 PBG) und werden in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet (Art. 9 Abs. 3 RPG).

Das hauptsächliche Planungsinstrument zur Umsetzung des Verfassungsauftrags von Art. 75 Abs. 1 BV sind die Nutzungspläne. Diese ordnen die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 14 Abs. 1 RPG; § 4 Abs. 1 PBG). Sie sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 RPG; § 4 Abs. 2 PBG). Aus Art. 15 Abs. 1 RPG und § 18 Abs. 1 PBG, wonach Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahren entsprechen, leitet sich ein Planungshorizont von 15 Jahren ab.

1.3 Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gemäss Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln (lit. a), diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen (lit. b) und diese Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (lit. c). Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar (Abs. 2). Neben den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG sind auch die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen ausserhalb der Raumplanung zu berücksichtigen. Bei der Gewichtung der Interessen spielen zudem rechtliche Vorgaben auf Ebene Verfassung und Gesetz eine grosse Rolle. Von zentraler Bedeutung bei der Nutzungsplanung sind die Festlegungen des kantonalen Richtplans. Geht es um die Gewichtung von Schutzanliegen, kommt den Schutzinventaren des Natur- und Heimatschutzes (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 grosse Bedeutung zu. Die ermittelten und gewichteten Interessen sind einem Entscheid zuzuführen. Ziel ist, dass die wichtigen Interessen am Ende möglichst umfassend wirksam werden können. Dabei stellen sich auch Fragen der Verhältnismässigkeit (vgl. Aemisegger/Kissling, in: Praxiskommentar RPG [nachfolgend: PK-RPG]: Nutzungsplanung 2016, Vorbe-merkungen zur Nutzungsplanung N 14 ff.; BGE 127 II 273 Erw. 4c).

1.4 Die Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne und Erschliessungspläne samt den zugehörigen Vorschriften zu erlassen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 PBG). Bei der Erfüllung ihrer Planungspflicht sind die Gemeinden im Rahmen der Vorschriften und der übergeordneten Interessen des Bundes und des Kantons frei (§ 15 Abs. 3 PBG).

Die Gemeinden scheiden im Zonenplan unter anderem die erforderlichen Bauzonen aus (vgl. § 17 Abs. 1 PBG). Es können weitere Zonenarten festgelegt werden (§ 17 Abs. 2 PBG).

1.5.1 Im Rechtsmittelverfahren gemäss § 26 Abs. 2 PBG kommt dem Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz (§ 45 Abs. 1 lit. b des Verwaltungsrechtspflegesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974) prinzipiell volle Überprüfungszuständigkeit zu (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Dem steht der Grundsatz, dass den nachgeordneten Planungsträgern der nötige Ermessensspielraum zu belassen ist (Art. 2 Abs. 3 RPG; § 15 Abs. 3 PBG), nicht entgegen. Der Regierungsrat hat zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist, freilich im Bewusstsein seiner spezifischen Rolle als kantonale Rechtsmittelinstanz und nicht als kommunale Planungsinstanz. Die Überprüfung hat sich sachlich vor allem dort zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollen sowie bei ausgesprochenen Ermessensfragen. Sie hat aber so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen angemessen gewährleistet werden. Die Rechtsmittelbehörde hat sich zudem institutionell auf ihre Kontrollfunktion zu beschränken, d.h. sie darf nichts Neues schöpfen, sondern sie hat die kommunale Planung an einem Sollzustand zu messen. Sie hat dann einzuschreiten, wenn die vorgesehene Lösung aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erscheint oder den für die Raumplanung wegleitenden Grundsätzen und Planungszielen nicht entspricht (vgl. statt vieler VGE III 2018 206 vom 24.4.2019 Erw. 2.5.1; EGV-SZ 2009 C 10.4; BGE 127 II 238 Erw. 3b/aa; Aemisegger/Haag, in: PK-RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren 2020, Art. 33 N 11 und 82 ff.; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 33 N 64 ff.).

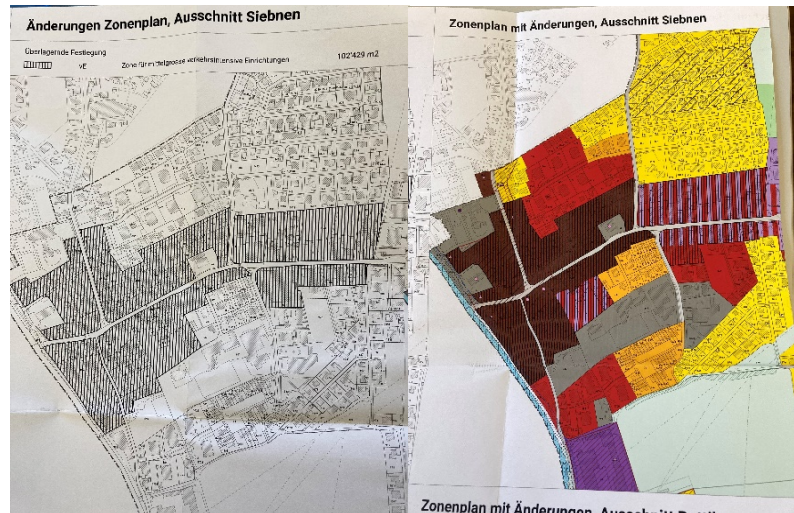
Der Rechtsschutz will die Durchsetzung des Rechts gewährleisten und zielt nicht direkt auf die Beeinflussung der politischen Entscheide ab (Muggli, in: PK-RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren 2020, Art. 4 N 10).

1.5.2 Dem Verwaltungsgericht kommt gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP sowie in Beachtung von Art. 110 Bundesgesetz über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.101) vom 4. November 1950 als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (vgl. statt vieler VGE III 2018 206 vom 24.4.2019 Erw. 2.5.2 mit Hinweisen; BGE 131 II 81 Erw. 6.6; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 33 N 80a, 81). Als Rechtsverletzungen gelten auch qualifizierte Ermessensfehler (vgl. Wiederkehr/Plüss, Praxis des

öffentlichen Verfahrensrechts, 2020, N 2659), ebenso eine rechtsfehlerhafte Interessenabwägung (Tschannen, in: PK-RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung 2019, Art. 2 N 81). Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG wird Genüge getan, wenn einer übergeordneten und von der planfestsetzenden Behörde unabhängigen Beschwerdeinstanz, welche nicht ein Gericht sein muss, volle Kognition zukommt (vgl. statt vieler VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 Erw. 2.4; BGE 127 II 238 Erw. 3b/bb; Aemisegger/Haag, a.a.O., Art. 33 RPG N 11).

2.1.1 Die strittige Teilzonenplanung

sieht unter anderem in Siebnen im Bereich nördlich und südlich der Glarnerstrasse ab der Wägitaler Aa in Richtung Osten bis zum Ausserdorfweg als überlagernde Festle-



gung eine Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen (VE) vor, welche insgesamt 102'429 m² umfasst (vgl. Plan Nr. 473-36 vom 5.9.2022 "Teilnutzungsplan verkehrsintensive Einrichtungen", 1:2'500). Diese (überlagernde) Zone beschlägt im Wesentlichen (von West nach Ost) die Kernzone (K) sowie Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4) und einen kleinen Bereich Wohnzone 4 (W4; [südlicher Bereich von KTN 1811, östlich der Stockbergstrasse, Parzelle mit einem O. _____]).

2.1.2 Art. 47 Abs. 1 der vorgesehenen Ergänzung des Baureglements (BauR) vom 1. Januar 2017 (revidiertes Baureglement revBauR) definiert VE als Einkaufs- oder Freizeitanlagen sowie solche Einrichtungen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Anlagen. Grosse VE werden als unzulässig erklärt.

Als nicht kumulative Kriterien für mittelgrosse VE gelten eine Verkaufsfläche von 801 m² bis 3'000 m², 61 bis 300 Parkplätze sowie 400 bis 2'000 Fahrten/Tag (an 100 Tagen pro Jahr). Art. 48 revBauR macht an mittelgrosse VE folgende Vorgaben:

- 1 Mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Flächen zulässig.

- 2 Die verkehrstechnisch hinreichende Erschliessung ist mit einem Verkehrsgutachten nachzuweisen. Die Normen des VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) sind richtungsweisend anzuwenden. Das Verkehrsgutachten ist spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
- 3 Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie eine bodensparende Bebauung, hochwertige Umgebungsgestaltung (gemäss Art. 5 BauR), attraktive Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz sowie eine gute Ausstattung der Abstellplätze für den Veloverkehr erreicht werden kann.
- 4 Die Parkierung der Motorfahrzeuge hat unterirdisch oder im Hauptgebäude zu erfolgen. 10-20 % der gemäss Art. 47 Abs. 1 ermittelten Parkplätze sind als Aussenparkplätze zulässig. Die Aussenparkplätze dürfen lediglich als Kurzzeitparkplätze (15-30 Minuten) genutzt werden. Davon ausgenommen sind Aussenparkplätze für Personen mit Bewegungseinschränkungen.
- 5 Zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens kann der Gemeinderat eine Parkraumbewirtschaftung verlangen.

Art. 50 revBauR normiert für altrechtliche VE folgende Bestandesgarantie (unter Einbezug der Neuformulierung gemäss GRB Nr. 56 vom 21.2.2023, vgl. vorstehend Ingress lit. B):

- 1 Eine altrechtliche verkehrsintensive Einrichtung im Sinne dieser Bestimmung, gemäss Art. 47 Abs. 1, ist eine Einrichtung, die am 21. August 2020 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.
- 2 Altrechtliche verkehrsintensive Einrichtungen ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Flächen "Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen", sind in ihrem Bestand geschützt. Der Bestandesschutz gilt auch für Einrichtungen, die an ihrer Stelle errichtet werden und bezogen auf die verkehrlichen Auswirkungen vergleichbar sind. Es besteht eine Erweiterungsmöglichkeit der altrechtlichen Verkaufsfläche von max. 30 %.
- 3 Die Regelbauweise ist bei altrechtlichen verkehrsintensiven Einrichtungen einzuhalten. Die Schwellenwerte für grosse verkehrsintensive Einrichtungen dürfen mit der Erweiterungsmöglichkeit nicht überschritten werden.

2.2 Der Gemeinderat führt in seinem GRB Nr. 56 vom 21. Februar 2023 unter anderem aus, wohl treffe es zu, dass gerade in Zentrumslagen oftmals enge Platzverhältnisse und kleine Parzellen vorhanden seien. Dennoch sei es nicht die Absicht der vorliegenden Teilnutzungsplanung, Umstrukturierungen und Zusammenlegungen zwingend zu erwirken. In der vorgesehenen Zone für mittelgrosse VE gebe es durchaus Möglichkeiten für die Ansiedlung von mittelgrossen VE, wie gerade auch laufende grössere Projektierungen zeigten. Im Übrigen bestehe keine Pflicht, aber die Möglichkeit, dass sich Grundeigentümer freiwillig zusammenschliessen und Projektierungen im Gestaltungsplanverfahren angegangen würden (Erw. 5.1). Die Beschwerdeführer stellten im Ergebnis die für mittelgrosse VE ausgeschiedenen Flächen gesamthaft in Frage, ohne allerdings alternative

Ausscheidungsflächen zu benennen. Wenn sie periphere Lagen für mittelgrosse VE bevorzugten, verknüpfen sie das der kommunalen Nutzungsplanung und auch der vorgelagerten kantonalen Richtplanung zugrundeliegende Zielbild. Es gehe namentlich um die integrierten Standorte und um attraktive Fuss- und Veloerschliessungen. Zudem werde ein einseitiges Bild von den Möglichkeiten an Zentrumsanlagen gezeichnet. Zum einen gehe es immer auch um die Realisierbarkeit von kleinen VE, welche offenbar nicht in Frage gestellt würden. Zum anderen würden sich aber auch gewisse Möglichkeiten für grosse [recte wohl: mittelgrosse] VE ergeben (Erw. 6.1). Das zugunsten des Gebietes F._____ bzw. der dort noch unüberbauten Parzelle KTN __02 mit einer Fläche von 5'567 m² vorgebrachte Argument der (schnellen) Realisierbarkeit sei raumplanerisch nicht entscheidend. Dort seien mittelgrosse VE ausserhalb der letzten un bebauten Parzelle KTN __02 ohnehin bereits realisiert. Diesem Umstand werde mit dem eigens formulierten Art. 50 revBauR Rechnung getragen (Erw. 7.1). Aus der kantonalen Richtplanung ergebe sich, dass die VE im Zeichen der bodensparenden Bebauung sowie der Verhinderung unerwünschter Verkehrsverlagerungen und Umweltbelastungen an integrierten Standorten vorzusehen seien, d.h. sie lägen im oder am Siedlungsschwerpunkt, insbesondere wenn Güter für den täglichen Bedarf angeboten würden. Eine der Nutzung angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sei unabdingbar. Vor allem aber brauche es eine attraktive Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr. Diese Aspekte sprächen bei einer sorgfältigen Abwägung klarerweise für die Zentrumsanlagen von Siebnen und Buttikon. Die periphere Lage des Gebiets F._____ stehe den Planungsintentionen genau entgegen; sie ziehe Mehrverkehr nach sich. In Zentrumsanlagen könne demgegenüber mit modernen Mobilitätslösungen dem motorisierten Verkehr wirkungsvoll entgegengewirkt werden. Ein Vergleich der Standorte Siebnen-Zentrum und F._____-strasse mit einem Untersuchungsradius von 300 m bzw. 500 m sei möglich. Hierbei könne auf Daten des Bundesamtes für Statistik des Jahres 2016 abgestellt werden. Für das Gebiet Siebnen-Zentrum ergäben sich bei einem Einzugsgebiet mit Radius 500 m 4'250 Einwohner und 1'225 Beschäftigte. Die entsprechenden Vergleichszahlen müssten für die F._____-strasse mit 475 bzw. 425 angegeben werden. An der Beurteilung ändere nichts, dass bei neuen Überbauungen im ISOS-Gebiet besondere Ansprüche zu erfüllen seien (Erw. 7.2). Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans könnten die klassischen peripheren Lagen ("auf der grünen Wiese") in grundsätzlicher Weise nicht mehr in Erwägung gezogen werden. Gemäss dem kommunalen Richtplan sollten Siedlungsstrukturen auf die Verkehrsinfrastruktur abgestimmt werden. Insbesondere soll der Ortskern erneuert werden (Erw. 7.3).

2.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss im Wesentlichen erwogen, der Gemeinderat habe die Begründungspflicht nicht verletzt, wenn er nicht näher auf die Rüge der Beschwerdeführer eingegangen sei, der kantonale Richtplan verlange eine explizite Bezeichnung der Standorte für mittelgrosse VE nur, wenn diese ausserhalb der Kern- und Zentrumszone lägen, was vorliegend gerade nicht der Fall sei (Erw. 3.1 ff.). Zwar sei unbestritten, dass die baulichen Möglichkeiten in Zentrumslagen eingeschränkter seien als an einem peripheren Standort auf der "grünen Wiese". Dies sei jedoch bei der Ausarbeitung des kantonalen Richtplanes bereits bekannt gewesen (Erw. 4.1 f.). Im konkreten Fall seien in den Kernzonen der Gemeinde Schübelbach sogar Neubauten für VE möglich, wie die Beispiele der noch nicht überbauten Parzellen KTN __04 (4'870 m²), KTN __05 (1'531 m² [diese Parzelle im Ortsteil Schübelbach-Buttikon]) sowie KTN __06 (4'242 m²) zeigten (Erw. 4.3). Auch in Berücksichtigung des ISOS seien bauliche Änderungen, welche allenfalls für mittelgrosse VE notwendig würden, möglich, und zwar nicht nur innere und äussere Umbauten, Vergrösserungen und Umnutzungen, sondern auch komplette Neubauten (Erw. 5.2). Von einer besseren Eignung des Gebietes F. _____ könne nicht die Rede sein (Erw. 6.3). Die geografische Lage in Bezug auf den Gemeindebann sei nicht massgebend, sondern die zentrale Lage an Siedlungsschwerpunkten (Erw. 6.4). Der eigenen Bewertung der Beschwerdeführer gemäss dem Kriterienkatalog des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV komme keine Bedeutung zu (Erw. 7). Betreffend die Anbindung an den öV verkehrten in den Zentren auch noch zusätzliche Buslinien. Zudem sei die Anbindung ans Schienennetz grundsätzlich besser als beim Gebiet F. _____ (Erw. 7.1). Bei der Erschliessung durch den Langsamverkehr sei nicht nur die Erreichbarkeit, sondern auch die Fahrdauer von Bedeutung (Erw. 7.2). Der Güterumschlag sei auch im Zentrum möglich (Erw. 7.3). Von den aus östlicher Richtung anreisenden Besuchern würde in F. _____ das gleiche Verkehrsaufkommen erzeugt wie im Zentrum (Erw. 7.4). Es werde nicht gegen Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG verstossen. Die Einhaltung der konkreten Immissionsgrenzwerte sei jeweils in den Baubewilligungsverfahren nachzuweisen (Erw. 8.2). Nicht verfangen könne das Argument der Planbeständigkeit im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG, auf welches sich die Beschwerdeführer unter Verweis auf die im Jahr 2013 für das Verkaufsgeschäft G. _____ (2'614 m²) und vor rund 15 Jahren für den H. _____ (1'000 m²) im Gebiet F. _____ erteilten Baubewilligungen berufen wollen (Erw. 9). Anlass für eine Aufnahme von Möbelgeschäften in den Ausnahmekatalog in Art. 47 Abs. 2 revBauR bestehe nicht (Erw. 10.1), wie der Gemeinderat dargelegt habe (GRB Nr. 56 Erw. 7.4).

2.4.1 Die Beschwerdeführer tragen in ihrer Beschwerde unter anderem namentlich folgende Rügen vor:

- Im Gebiet F._____ (bzw. I._____), wo sich die Grundstücke der Beschwerdeführer Ziff. 1 und Ziff. 2 befänden, seien mittelgrosse VE bereits realisiert worden, sollten inskünftig aber verboten sein. Damit soll einzig und allein der Beschwerdeführerin Ziff. 2 für ihr nicht überbautes Grundstück KTN __02, das als einziges in der Gemeinde mit einer Fläche von 5'567 m² hierfür überhaupt noch in Frage komme, gerade eine solche Nutzung verboten werden, dies nach dem Motto: den Letzten beissen die Hunde (S. 6 Rz. 3).
- Der Gemeinderat habe keine hinreichende Auseinandersetzung mit dem ISOS und damit keine genügende Interessenabwägung vorgenommen. Namentlich fehlten erhärtete Angaben darüber, welche VE das ISOS im Zentrum von Siebnen überhaupt zulasse. Hierauf sei der Regierungsrat nicht eingegangen und habe somit seine Begründungspflicht verletzt. Da es sich bei der Nutzungsplanung um eine Bundesaufgabe handle, wäre zwingend ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatschutz (ENHK) einzuholen gewesen. Eine Vereinbarkeit zwischen dem ISOS-Objekt Siebnen und der Zone für VE sei nicht vorstellbar; das schützenswerte Ortsbild werde seines Charakters entledigt. Mit der Kleinräumigkeit des ISOS-geschützten Dorfbildes vertrügen sich Einrichtungen mit den für mittelgrosse VE zulässigen Dimensionen und Parkplätzen nicht. Zudem bestehe im ISOS-Gebiet für diverse Einzelobjekte ein Umgebungsschutz, was der Regierungsrat übersehen habe (S. 8 ff. Ziff. 6 ff.).
- Es fehle auch an der Erschliessung der Zone für mittelgrosse VE im Dorfzentrum. Auch nach Ansicht des Gemeinderates brächten mittelgrosse VE einen erheblichen Mehrverkehr mit sich. Der Regierungsrat habe diese Frage nicht geprüft. Die Möglichkeit einer Erschliessung innert 15 Jahren sei nicht nachgewiesen worden, wie dies vom kantonalen Richtplanbeschluss B-7.2 und B-7.3 lit. d verlangt werde. Die Glarnerstrasse, eine Kantonsstrasse, lasse im jetzigen Zustand keine Erschliessung von mittelgrossen VE mit entsprechenden Parkmöglichkeiten mehr zu. Es seien entsprechende Berichte einzuholen. Selbst der Gemeinderat erachte gemäss seinem eigenen Richtplan bereits heute den Verkehr betreffend die Knotensicherheit und Leistungsfähigkeit der Glarnerstrasse im Dorfzentrum Siebnen-Schübelboch an drei Orten als verbesserungsbedürftig und daher ungenügend. Nicht umsonst sei für die mittelgrosse VE des G._____ auf der Liegenschaft KTN __07 der Beschwerdeführerin Ziff. 1 sowie für das Verkaufsgeschäft H._____ ein Rechtsabbieger mit Lichtsignalanlage verlangt worden. Eine Vereinbarkeit von Erschliessungsanlagen für VE mit dem ISOS sei nicht ersichtlich (S. 12 ff. Ziff. 19 ff.).

- Verletzt werde Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG. VE als lärmige und luftverunreinigende Nutzungen seien von Wohnzonen fernzuhalten. Auch mit dieser Rüge habe sich der Regierungsrat nicht auseinandergesetzt. Die vom Regierungsrat genannten gegenteiligen Beispiele (KTN __08, J._____, WG 4, unmittelbar neben einem Einfamilienhausquartier; KTN __09, K._____, WG4; KTN __05, in Buttikon, daher ohne Relevanz für Schübelbach) seien nicht einschlägig (S. 16 f. Ziff. 31 ff).
- Der Gemeinderat handle auch der Vereinbarung mit Galgenen und Wangen betreffend eine Angleichung der Kernzonen zuwider (S. 19 Ziff. 39).
- Zu bejahen für eine mittelgrosse VE sei das Gebiet F._____, wo sich bereits zwei mittelgrosse VE befänden, das geographisch im Zentrum der Gemeinde Schübelbach liege und vom ISOS nicht erfasst werde. Dort sei die Glarnerstrasse entsprechend ausgebaut und ein Lichtsignal erstellt worden. 2013 seien der G._____ und der H._____ mit Verkaufsflächen von rund 2'500 m² und 1'000 m² bewilligt worden. Damit habe der Gemeinderat die Eignung dieses Gebiets für mittelgrosse VE bejaht. Zurzeit komme für eine mittelgrosse VE nur noch KTN __02 mit einer Fläche von 5'567 m² in Frage. Sie könne auch fristgerecht gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG erschlossen und überbaut werden. Die sehr gute Erschliessungssituation werde noch besser, wenn der im Richtplan vorgesehene und sich in Planung befindende Zubringer zum Autobahnanschluss "L._____" erstellt werde. Eine W2-Zone befinde sich mindestens 55 m von KTN __02 entfernt und zudem auf einem Hügel. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV) sei nicht schlechter als beim Bereich, der in Buttikon für mittelgrosse VE vorgesehen sei (S. 19 ff. Ziff. 40 ff.).

Mit der anlässlich der öffentlichen Verhandlung vorgetragenen mündlichen Replik hielten die Beschwerdeführer an ihren Ausführungen gemäss der Beschwerde fest (Plädoyernotizen S. 2 ff. Ziff. 3 ff. zur Erschliessung; S. 7 ff. Ziff. 22 ff. zum ISOS; S. 11 ff. Ziff. 39 ff. zu umweltschutzrechtlichen Aspekten; S. 12 ff. Ziff. 43 ff. zu den Vorteilen des Gebietes F._____-strasse für eine VE). Betreffend die Frage der Erschliessung verwiesen sie ergänzend auf das Bundesgerichtsurteil 1C_99 und 1C_109/2020 vom 22. November 2023 (mit Hinweis auf BGE 147 II 484 [Teilzonenplan "Stoglen" Altendorf]): schon auf Stufe Nutzungsplanung müsse der Machbarkeitsnachweis erbracht werden. Für die Spezialzone VE müsse eine adäquate Erschliessung geschaffen werden (vgl. Plädoyernotizen S. 2 ff. Ziff. 4 ff.).

2.4.2 Am Antrag Ziff. 4 der Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat betreffend Ausnahmen von den VE (vgl. vorstehend Ingress lit. C) halten die Beschwerdeführer vor dem Verwaltungsgericht nicht mehr fest.

3.1.1 Siebnen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Der von der Teilzonenplanung betroffene westliche Bereich (G2), bezeichnet als "alter Dorfkern am rechten Flussufer, heutiges Dorfzentrum" (d.h. die Kernzone), hat sich gemäss der Beschreibung "im Verlauf des 20. Jahrhunderts zum eigentlichen Dorfzentrum entwickelt, in dem sich die Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren". Infolge zahlreicher Hausabbrüche und ebenso zahlreicher Neubauten habe sich sein Bild stark gewandelt. Die einstige Hauptachse entlang der Strasse nach Chur sei "heute amputiert", stünden im östlichen Teil doch kaum mehr schützenswerte Bauten (U-Zo VI).

Der Bereich G2 wird unter der Aufnahmekategorie B/C (ursprüngliche Struktur, ursprünglicher Charakter) geführt und hat das Erhaltungsziel C ("Erhaltung des Charakters, Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten"). Mittel zur Erreichung dieser Zielsetzung sind "besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten".

Der östliche Bereich der Teilzonenplanung wird als "Bebauung entlang der alten Landstrasse nach Chur" bezeichnet, ist der Aufnahmekategorie b ("empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig überbaut") zugeordnet mit dem Erhaltungsziel b ("Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind"). Dem Erhaltungsziel ist mit "Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw." Rechnung zu tragen.

3.1.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, bei der Nutzungsplanung handle es sich um eine Bundesaufgabe, womit zwingend ein Gutachten der ENHK einzuholen gewesen wäre. Dabei beziehen sie sich auf das Bundesgerichtsurteil 1C_58/2021 vom 27.7.2023.

3.2.1 Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 i.V.m. Art. 23 Abs. 4 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) vom 16. Januar 1991 ist ein Gutachten der ENHK oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) obligatorisch einzuholen, wenn bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden kann oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen (Urteil BGer 1C_315/2022 vom 10.11.2023 Erw. 5.3).

Beschwerdeführer auf das Bundesgerichtsurteil 1C_459/2020 vom 27. Oktober 2022, war doch dort dem fraglichen Gebiet (historischer Ortskern von Mels mit Kirchbezirk) das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) zugeordnet, was bedeutet, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind; zusätzlich galt ein Abbruch- und Neubauverbot.

3.3.2 Festgehalten werden kann auch, dass der Gemeinderat das ISOS in seine Beurteilung miteinbezogen hat (GRB Nr. 56 S. 5 ff. Erw. 7 und 7.2) und insbesondere ebenfalls der Regierungsrat (vgl. vorstehend Erw. 2.3).

3.4 Im Rahmen der Vorprüfung äusserte sich das Amt für Kultur am 17. Juni 2021 aus archäologischer Sicht. Verlangt wurde nur der möglichst frühzeitige Einbezug bei Bauvorhaben zwecks Sicherstellung allfälliger archäologischer Überreste. Das gleiche Anliegen formulierte die kantonale Denkmalpflege am 6. Juli 2021 (dies unter unzutreffender Annahme, es sei ein Erhaltungsziel A betroffen, was indessen für das von der Zone für mittelgrosse VE nicht betroffene Gebiet des alten Dorfkerns am linken Ufer der Wägitaler Aa gilt [ISOS-Bereich G 1]). Ein allfälliges Gutachten wurde weder thematisiert noch empfohlen.

3.5 Die Beschwerdeführer konkretisieren ihr Vorbringen, im ISOS-Gebiet gelte für diverse Einzelobjekte ein Umgebungsschutz, nicht näher, insbesondere nehmen sie hierbei nicht Bezug auf das ISOS. Soweit dies zutrifft, ist dem bei allfälligen Baubewilligungen Rechnung zu tragen. Art. 3 Abs. 3 lit. c BauR verlangt, dass an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften erhöhte Anforderungen gestellt werden. Entsprechend ist ebenfalls nicht ersichtlich, dass bzw. inwieweit angesichts der heutigen bautechnischen Möglichkeiten die Erschliessungsanlagen für die grossmehrheitlich unterirdisch anzulegenden mittelgrossen VE nicht mit dem ISOS zu vereinbaren sein sollten. Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass im fraglichen Perimeter - soweit ersichtlich - neben der reformierten Kirche (kantonales Schutzinventar KSI Nr. 22.003) nur noch vier weitere Objekte im KSI erfasst sind (Nr. 22.027 Haus M. _____-strasse __10 "wichtig im Strassenbild", Nr. 22.028 Haus M. _____-strasse __11, "wichtiger Bestandteil des Dorfbildes"; Nr. 22.026 Schulhaus, Glarnerstrasse 37, und Nr. 22.007 Haus M. _____-strasse __12) (vgl. webGIS SZ, Geokategorie Gesellschaft/Kultur, Denkmalpflege, kant. Schutzinventar [KSI]).

4.1.1 Laut Richtplantext vom 8. März 2016 zum kantonalen Richtplan (RRB Nr. 209/2016 sowie vom 24.4.2019 [RRB Nr. 289/2019]) leisten VE wie bei-

spielsweise grosse Einkaufszentren, Fachmärkte oder Freizeiteinrichtungen zwar einen Beitrag zur allgemeinen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, haben aber auch erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Für alle Einrichtungen gibt der Richtplan Standort- und Erschliessungskriterien vor (B-7 VE "Ausgangslage und Erläuterungen").

Mittelgrosse VE sind Einrichtungen mit Verkaufsflächen von 801 m² bis 3'000 m² oder 61 Parkplätzen bis 300 Parkplätzen. Bei grösseren Verkaufsflächen oder bei mehr Parkplätzen handelt es sich um grosse VE (vgl. Beschluss B-7.1 lit. d und e). Eine explizite Bezeichnung der Standorte für mittelgrosse VE ist in der kommunalen Nutzungsplanung erforderlich, wenn sie ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete liegen (B-7.2 lit. b Satz 1). Beschluss B-7.3 legt für (grosse und) mittelgrosse VE namentlich folgende Kriterien fest (lit. a ff.):

- Sie sind an integrierten Standorten vorzusehen, d.h. sie liegen im oder am Siedlungsschwerpunkt, insbesondere wenn Güter für den täglichen Bedarf angeboten werden.
- Sie sind erschliessungstechnisch und städtebaulich mit Bezug zu den bestehenden Siedlungsschwerpunkten anzusiedeln.
- Angrenzende Wohngebiete sind vor übermässiger Belastung zu schonen.
- Eine der Nutzung angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist vorzusehen.
- Es ist eine attraktive Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr vorzusehen (direkte und sichere Wege).
- Der Nachweis von genügenden Strassen- und Knotenkapazitäten muss erbracht werden. Allfällige notwendige Massnahmen müssen planungsrechtlich gesichert sein.
- Im Rahmen der Planungs- und Baubewilligungsverfahren von VE prüfen die Gemeinden die Einführung einer kostenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung als eine mögliche Massnahme zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens (neben der Regelung des Standorts, des Nutzungsmasses, der Parkplatzzahl oder der Fahrtzahl).

Das Amt für Raumentwicklung hat eine Arbeitshilfe zu verkehrsintensiven Einrichtungen erstellt (Stand 6.12.2017), welche an den Richtplan(text) anknüpft. Einleitend wird festgehalten, dass den mittelgrossen VE bis anhin zu wenig Beachtung geschenkt worden sei (S. 5 Ziff. 2). In Ziff. 5 (S. 11) werden unter Bezugnahme auf die vorerwähnten Richtplanbeschlüsse die Anforderungen konkretisiert und hinsichtlich ihrer konkreten Anwendung in den verschiedenen Siedlungsraumtypen (urbaner, periurbaner oder ländlicher Siedlungsraum) präzisiert. Kriterien eines integrierten Standortes (im/am Siedlungsschwerpunkt) sind die

Lage in der Siedlungsstruktur, Distanz und Bezug zum Ortskern, das Risiko der Ortskernentleerung und Konkurrenz, der Einzugsbereich der Kunden und Synergien mit umgebenden Nutzungen. Hieraus folgt die vorzugsweise Bestimmung von Ortszentren für mittelgrosse VE. Eine angemessene öV-Erschliessung setzt einen 30-Minuten-Takt voraus und eine maximale Distanz zu öV-Haltestelle Bus/Bahn von 300 m bis 500 m. Eine attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr und Veloabstellplätze sind notwendig. Genügende Strassen- und Knotenkapazitäten sind zu gewährleisten. Bei Vorliegen eines Bauprojektes sind hierfür die notwendigen Verkehrsgutachten zu erstellen; andernfalls ist die aktuelle Kapazitätssituation (bestehende Überlastung bzw. bestehende Reserven) grob abzuschätzen.

4.1.2 Im insoweit gegenüber der Richtplananpassung 2018 vom 24. April 2019 (RRB Nr. 289/2019, vom Bund genehmigt am 26.6.2020) unveränderten kantonalen Richtplan vom 20. Juni 2023 (RRB Nr. 461/2023; vom Kantonsrat am 25.10.2023 zur Kenntnis genommen) ist das Gebiet F. _____ (I. _____) als Arbeitszone ausgewiesen, das von der geplanten VE erfasste Gebiet als Wohn-, Misch- und Zentrumszone.

4.1.3 Im kommunalen Richtplan (Siedlung/öffentliche Bauten und Anlagen/Landschaft/Ver- und Entsorgung) vom 15. Juli 2016 überlagert der geplante Bereich für mittelgrosse VE das Zentrumsgebiet und Mischgebiet. Im südlichen Bereich umfasst bzw. grenzt er an den K. _____, der gesichert und gestalterisch aufgewertet werden soll.

Der kommunale Richtplan Siebnen wird durch die Objektblätter erläutert, welche die Gemeinderäte von Schübelbach, Wangen und Galgenen erlassen haben (Mai bis Juli 2016). Laut dem Objektblatt Nr. S1.08 "Abstimmung Kernzonen (Gemeinden Galgenen/Schübelbach)" soll mittels der Instrumente des Kernzonenplans und des Baureglements erreicht werden, dass das Zentrum als Dienstleistungszentrum mit Läden etc. gestärkt wird resp. erhalten bleibt.

4.1.4 Es kann zum einen gesagt werden, dass diese Vorgaben und Kriterien im kantonalen wie im kommunalen Richtplan wie auch in der Arbeitshilfe zu VE inhaltlich an die im RPG normierten Planungsziele und Planungsgrundsätze (vgl. vorstehend Erw. 1.1) anknüpfen bzw. diese übernehmen.

Zum andern kann im Lichte dieser planerischen Grundlagen - namentlich angesichts der zentralen Bedeutung der Festlegungen im kantonalen Richtplan (vgl. vorstehend Erw. 1.3) - gesagt werden, dass die vorgesehene Zone für mittelgrosse VE dem kantonalen wie dem kommunalen Richtplan a priori besser entspricht als das Gebiet F. _____ /I. _____. Der Gemeinderat hat im mitange-

fochtenen GRB Nr. 56 den numerischen Vergleich zwischen dem Einzugsgebiet mit Radius 500 m im Zentrumsgebiet und im Gebiet F. _____-strasse gemacht (vgl. vorstehend Erw. 2.2), was ein Zahlenverhältnis von über 10 zu 1 ergibt. Der bedeutsame Bezug zum Siedlungsschwerpunkt, was namentlich im Zeichen des Gebotes der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Schaffung kompakter Siedlungen steht, fällt mithin auf den ersten Blick deutlich zu Gunsten der Zentrumslösung aus.

4.2 Gemäss Richtplantext (Beschluss B-7.2 lit. b Satz 1) ist eine explizite Bezeichnung der Standorte für mittelgrosse VE in der kommunalen Nutzungsplanung erforderlich, wenn sie ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete liegen (B-7.2 lit. b Satz 1; vgl. vorstehend Erw. 4.1.1). Die strittige Zone für mittelgrosse VE beschlägt zu einem grossen Teil - bis zur äusseren Bahnhofstrasse - das Zentrumsgebiet (vgl. Richtplan Siebnen, Siedlung/öffentliche Bauten und Anlagen/Landschaft/Ver- und Entsorgung vom 15.7.2016). Insoweit wäre also eine planerische Festsetzung nicht zwingend erforderlich.

Wenn eine nutzungsplanerische Festlegung laut Richtplan nur ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete erforderlich ist, zeigt dies indes einerseits, dass in erster Linie Kern- und Zentrumszonen für (mittelgrosse) VE gedacht sind und dies der Zielsetzung der Richtplanung entspricht. Damit ist gleichzeitig auch gesagt, dass eine bestehende Überbauungssituation kein Argument gegen eine (mittelgrosse) VE bzw. eine entsprechende überlagernde Zone sein kann. Abgesehen davon weisen die Vorinstanzen unter anderem auf die Möglichkeit von Zusammenlegungen von Parzellen und Projektierungen im Gestaltungsplanverfahren hin (GRB Nr. 56 S. 4 f. Ziff. 5.1, vgl. angefochtener RRB Erw. 4.3).

Andererseits wird dadurch eine nutzungsplanerische Festlegung gleichwohl nicht untersagt, wenn eine VE in der Kern- und Zentrumszone angesiedelt wird, was im Zeichen der Rechtssicherheit auch sinnvoll sein kann. Ein irgendwie gearteter Anspruch auf die Errichtung einer Zone für mittelgrossen VE ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten besteht indes so oder anders nicht.

4.3.1 Der Bericht nach Art. 47 RPV der N. _____ AG vom 5. September 2022 legt unter anderem die Planungsgrundlagen dar (S. 9 ff. Ziff. 2) und bezieht sich hierbei auch auf den Ortsbildschutz und das ISOS (S. 13 Ziff. 2.4). Im BauR seien mit dem Schutzperimeter die Anforderungen des ISOS bereits umgesetzt. Mit dem Teilzonenplan mittelgrosse VE werde nicht die Gestaltung, sondern lediglich die Nutzung präzisiert. Der Bericht macht weiter Ausführungen zu den VE, deren Definition, Auswirkungen auf die Gemeinde, die es gegeneinander abzuwägen gilt, sowie zum Zielbild (S. 14 f. Ziff. 3.1 bis 3.3).

4.3.2 In Kapitel 4 folgt die Standortevaluation. In Ziff. 4.1 werden als Ausschlusskriterien genannt die reinen Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, eine Erschliessung durch Wohngebiete, eine fehlende Anbindung an eine Groberschliessungsstrasse sowie zu grosse Distanzen zu ÖV-Haltestellen (>500 m Bahn, >300 m Bus). Dies hat zur Folge, dass von rund 154 ha rechtskräftiger Bauzone in der Gemeinde noch rund 39 ha möglicher Flächen für Zonen für VE verbleiben.

Die geplante Zone für mittelgrosse VE beschlägt im Wesentlichen die Kernzone sowie WG4; in diesen Zonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. In Wohn- und Gewerbebezonen sind gemäss Art. 31 Abs. 1 BauR neben mässig störenden Gewerbebetrieben auch Wohnbauten gestattet. Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns (Art. 32 Abs. 1 BauR). Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungen und kulturelle Einrichtungen bestimmt (Art. 32 Abs. 2 BauR). Entlang der Glarnerstrasse und der Bahnhofstrasse in Siebnen sind im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe und dergleichen) zwingend. Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind strassenseitig nicht gestattet (Art 32 Abs. 3 BauR). Eine Wohnzone (W4; ES II) wird nur in einem Teilbereich von KTN 1811 (2'529 m² von insgesamt 4'946 m² bzw. rund 2.5 % der gesamten Zone für mittelgrosse VE) betroffen (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1). Im Zeichen einer parzellenscharfen Abgrenzung der Zone für mittelgrosse VE erweist sich dies als sinnvoll (im Gegensatz zur Zonengrenze innerhalb der Parzelle). Eine nennenswerte (zusätzliche) Tangierung dieser W4 durch eine überlagernde Zone für mittelgrosse VE kann ausgeschlossen werden, zumal sich auf der Parzelle mit einem O._____ bereits eine VE befindet (Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV S. 22 f. Ziff. 5.1 i.f.).

Der (sinngemässen) Rüge der Beschwerdeführer, von der Zone für mittelgrosse VE würden Wohnzonen berührt, womit Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG verletzt werde, kann somit nicht gefolgt werden. Dies gilt umso mehr, als die geplante Zone nur eine bis zwei Bautiefen entlang der Glarnerstrassen umfasst (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1). Hinzu kommt, dass baureglementarisch vorgegeben wird, dass die Parkierung zu 80 % bis 90 % unterirdisch oder im Hauptgebäude zu erfolgen hat, womit auch dem Wohnen in der gemischt genutzten Kernzone und WG4 schonend Rechnung getragen wird. Im Weiteren lässt sich aus der Zone für mittelgrosse VE kein Freipass auf Ausnutzung der maximal zulässigen Mengenbegrenzungen (vgl. vorstehend Erw. 2.1.2) ableiten. Vielmehr können allfällige Baubewilligungen nur insoweit und in dem Umfang erteilt werden, als und in welchem auch die jeweilige hinreichende Erschliessung sichergestellt ist, was gemäss Art. 48 revBauR mit einem Verkehrsgutachten nachzuweisen ist (vgl.

vorstehend Erw. 2.1.2). Die Erschliessbarkeit im Grundsatz ergibt sich bereits aus der bestehenden Nutzungsplanung (Bauzonenordnung). Der Hinweis der Beschwerdeführer auf das Bundesgerichtsurteil 1C_99/2020 und 1C_109/2020 vom 22. November 2023 ist nicht einschlägig. Zum einen war dort ein Gestaltungsplan als Sondernutzungsplanung betroffen; insofern fehlt es an der Vergleichbarkeit mit der vorliegenden überlagernden Zone für mittelgrosse VE. Zum andern hielt das Bundesgericht fest (Erw. 3.5), dass die für den Gestaltungsplan geplante Zufahrt als Erschliessungsanlage weder von der Bauherrschaft noch vom Kanton noch von der Gemeinde aus eigener Kraft realisiert werden könne, weil zuvor (infolge der Tangierung der Autobahn A3) ein Plangenehmigungsverfahren des Bundes erforderlich sei, ein entsprechendes Projekt aber nicht besteht und ein Realisierungszeitpunkt vor 2040 ausgeschlossen werden konnte. Je weiter die Realisierung zeitlich entfernt ist, desto schwieriger und unsicherer würden die für die raumplanungsrechtliche Interessenabwägung und die umweltrechtliche Beurteilung erforderlichen Prognosen; auch insofern fehlt es offenkundig an einer präjudiziellen Wirkung dieses Bundesgerichtsurteils für die vorliegende Sachlage.

Das Gleiche gilt für den Fall "Stoglen" (BGE 147 II 484). Betroffen war dort die Umzonung von nicht erschlossenem Land in der Bauzone von einer Industriezone (Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV) in Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie WG4 (je ES III); allein insofern fehlt es an der Vergleichbarkeit der Sachverhalte. Unter anderem erwog das Bundesgericht (Erw. 4.3.1), bei einer Nutzungsplanung, die in mehreren Stufen durchgeführt werde, müssten die lärmschutzrechtlichen Massnahmen erst mit derjenigen Planungsstufe verbindlich geregelt werden, welche die Erteilung einer Baubewilligung ohne weitere Nutzungsplanung ermögliche. Bereits auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung müsse jedoch feststehen, dass im Rahmen der späteren Planung eine geeignete Lösung gefunden werden könne (sog. Machbarkeitsnachweis), da es sich andernfalls um eine untaugliche Planung handeln würde. Vorliegend erfährt die bestehende Nutzungsplanung bzw. Zonenordnung und entsprechend auch die mit der bestehenden Nutzungsplanung bejahte Erschliessbarkeit durch die sie überlagernde Zone für mittelgrosse VE keine Änderung. Von der Einholung von Berichten zur Erschliessung(ssituation) wie vom beantragten Augenschein kann und konnte abgesehen werden.

4.3.3 Wie allfällige Baubewilligungen (innerhalb der überlagernden Zone für mittelgrosse VE gleichermassen wie ausserhalb dieser überlagernden Zone) eine rechtsgenügende Erschliessung voraussetzen, setzen sie auch voraus, dass die umweltschutzrechtlichen Vorgaben, namentlich die lärmschutzrechtlichen Immis-

sionsgrenzwerte, eingehalten werden, wie bereits der Regierungsrat festgehalten hat (angefochtener RRB Erw. 8.2).

4.3.4 In Ziff. 4.2 des Berichts nach Art. 47 RPV werden die möglichen Flächen einer Bewertung nach den Kriterien "integrierter Standort", "Schonung der Wohngebiete", "ÖV-Erschliessungsgüte", "attraktive Fuss- und Veloerschliessung" (LV-Erschliessung), "städtebauliche Integration", "landschaftliche Integration" und "Anbindung an das Hochleistungsstrassennetz" mit jeweils 0 Punkten (nicht erfüllt) bis 4 Punkte (sehr gut erfüllt) unterzogen.

Diese Kriterien finden ihre Grundlage im kantonalen Richtplan sowie in der Arbeitshilfe "Verkehrsintensive Einrichtungen" (vgl. vorstehend Erw. 4.1.1 ff.).

In Schübelbach wurden der nunmehr berücksichtigte Bereich, allerdings differenziert nach dem Teil westlich und östlich der Äusseren Bahnhofstrasse (Bereiche 1 und 2), bewertet sowie das östlich anschliessende Gebiet (WG4 sowie Gewerbegebiet; Bereich 3) bis zur Einmündung des Nordrings in die Glarnerstrasse und das Gebiet Bettnaustrasse bis zum F._____/I._____. (Gewerbezone; Bereich 4). Es wurden folgende Punkte vergeben:

Kriterium	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	Bereich 4
Integrierter Standort	4	3	2	1
Schonung Wohngebiete	2	2	2	2
ÖV-Güte	3	3	2	2
LV-Erschliessung	4	3	2	1
Städtebauliche Integration	3	2	3	2
Landschaftliche Integration	4	4	2	0
Anbindung an Hochleistungsstrasse	2	2	2	1
Total	22	19	15	9

Diese Punktierung, auf welche die Beschwerdeführer soweit ersichtlich nicht näher eingehen, gibt grundsätzlich keinen Anlass zu Beanstandungen. Dass der Bereich 4 im Vergleich mit den anderen zentrumsnahen bzw. zentrumsnäheren Bereichen beim Kriterium "integrierter Standort" abfällt, ist evident. Die Benotung mit 1 entsprechend gerechtfertigt. Das Gleiche gilt auch für die LV-Erschliessung: gemäss den Angaben im angefochtenen RRB (Erw. 7.1) wird das Zentrum neben den beiden Bussen (Nrn. 521 und 524), welche auch das Gebiet F._____/I._____ erschliessen, von vier weiteren Bussen (Linien Nrn. 520, 522 523 und 525) bedient, was von den Beschwerdeführern nicht in Abrede gestellt wird. Insofern erweist sich eine ÖV-Güte von 2 im Vergleich mit der 3 für die Bereiche 1 und 2 für die Beschwerdeführer nicht als nachteilig. Hieran ändert auch die Tatsache nichts, dass und wenn die Zone für mittelgrosse VE nicht allseitig

(Bus-)Haltestellen in einer Distanz von weniger als 300 m vorweisen kann, zumal solche teils auf dem Gemeindegebiet von Wangen (und Galgenen) liegen müssten und entsprechend nicht in den Zuständigkeitsbereich von Schübelbach fallen.

Kein Grund für eine andere Bewertung ist auch bei der städtebaulichen Integration ersichtlich.

Beim Kriterium "Schonung Wohngebiete" liesse sich im Vergleich mit den anderen drei Bereichen durchaus die Note 3 vertreten, da der Bereich 4 im Norden und Osten an Nichtbaugelände anstösst. Ebenso kann das Kriterium "landschaftliche Integration" durchaus mit einer 1 (oder gar 2) bewertet werden, da bei diesem Punkt weniger eine allfällige überlagernde Zone für mittelgrosse VE, als vielmehr die bereits bestehenden Gebäude/Verkaufsgeschäfte von Relevanz sind. Da die kommunale Planung an einem Sollzustand zu messen ist (vgl. vorstehend Erw. 1.5.1), dürfte durchaus auch die richtplanerisch vorgesehene Anknüpfung an die Autobahn (Autobahnanschluss L. _____) mit in Betracht gezogen werden. Die schlechtere Punktierung dieses Kriteriums (1 Punkt gegenüber 2 Punkten bei den anderen drei Bereichen) erscheint jedenfalls nicht als adäquat. Selbst mit einer Erhöhung um insgesamt vier Punkte schneidet der Bereich 4 mit 13 Punkten allerdings nach wie vor deutlich am schlechtesten ab.

4.3.5 Das Objektblatt V2.06 hat die "Verbesserung der Knotensicherheit und Leistungsfähigkeit" zum Gegenstand mit der Zielsetzung der Abstimmung auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und der Ermöglichung eines ruhigen, sicheren und flüssigen Verkehrsablaufs. Ausgangslage sind Sicherheitsdefizite sowohl für Motorfahrzeuge wie auch für den Langsamverkehr. Angesprochen werden damit die Knoten Glarnerstrasse/Bahnhofstrasse, Glarnerstrasse/Adlerstrasse, Glarnerstrasse/Äussere Bahnhofstrasse, Knoten Bereich Glarnerstrasse/(östlich) Obere Landigstrasse. Hierbei handelt es sich um Knoten mit Unfallhäufungen; dies gilt auch für den Bereich der Glarnerstrasse bis zur Bettnaustasse (rund 170 m vor bzw. westlich des Gebietes F. _____/I. _____; vgl. Richtplan Siebten Verkehr vom 15.7.2016 sowie die Objektblätter Nr. V2.02 und 03, je mit identischer planerisch festgehaltener Dokumentation der Unfallstatistik).

Die Probleme der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit sind mithin er- und bekannt. Die Massnahmen zur Verbesserung der Situation sind (richt-)planerisch ergriffen. Das Argument der fehlenden Möglichkeit einer Erschliessung innert 15 Jahren kann zum einen aus diesem Grund nicht greifen. Zum andern ist die vorgesehene Zone, die wie gesagt im Wesentlichen auf bloss ein bis zwei Bautiefen an die Glarnerstrasse anstösst (vorstehend Erw. 4.3.2), grundsätzlich bereits erschlossen. Die Erschliessung der jeweiligen Bauparzellen wird im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren anhand der konkreten Bauprojekte im Einzelnen

zu prüfen sein (vgl. Vernehmlassung des Gemeinderates S. 5 Ziff. 3). Unabhängig hiervon kann weder in der Knotensicherheit noch in deren mangelnder Leistungsfähigkeit ein Argument zu Gunsten des Gebietes F. _____/I. _____ gesehen werden. Die Situation der Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Knoten bliebe gleich, wenn nicht verschärft (vgl. nachstehende Erw. 4.3.5).

4.3.6 Selbst wenn die geplante Zone für mittelgrosse VE im Zentrumsbereich einen Mehrverkehr generieren dürfte, spricht dies nicht gegen deren Zulässigkeit bzw. nicht für eine Zone für mittelgrosse VE im Bereich F. _____/I. _____. Für diesen Fall müsste allein angesichts des vorerwähnten Zahlenverhältnisses (vorstehend Erw. 4.1.4) mit einem noch höheren zusätzlichen, lokal generierten Verkehrsaufkommen gerechnet werden, während im Zentrum der lokale Verkehr dank der Fussmarschnähe mehr oder weniger erheblich reduziert werden dürfte.

4.4.1 Es ist überdies - und in Ergänzung zu den dargestellten richtplanerischen Vorgaben - darauf hinzuweisen (vgl. auch mitangefochtener GRB Nr. 56 S. 7 Erw. 7.3), dass die geplante Zone für mittelgrosse VE auch den Intentionen der Dorfkernanalyse vom Januar 2017 entspricht (erstellt im Auftrag des Regional-Entwicklungsverbandes ERV Einsiedeln-March durch das Netzwerk Altstadt, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN). In dieser Analyse wird unter anderem ausgeführt (S. 13 f. "Ladennutzung/Gastro"), dass sich die Geschäfte entlang der Glarnerstrasse konzentrieren. Der Abschnitt auf der Galgener-Seite sei für den Einkauf fast bedeutungslos geworden. In Richtung Ziegelbrücke reisse "das Zentrumsgefühl nach der Kreuzung mit der Äusseren Bahnhofstrasse ab. O. _____ stellen den Endpunkt der publikumsorientierten Hauptachse dar. Danach dominiere das Gefühl der Landstrasse". Das Detailhandelsangebot in Siebnen sei erstaunlich gut für die Grösse des Dorfs. Bedenke man aber die Nähe zu Lachen, Rapperswil und Pfäffikon, müsse das Detailhandelsangebot von Siebnen als gefährdet bezeichnet werden. Der Ortskern biete kaum Aufenthaltsqualität. Siebnen lebe stark von der Region, die vornehmlich mit dem Auto ins Zentrum gelange. Damit aber verschärfe sich das Problem der Aufenthaltsqualität. Die Vorbereiche der Läden seien zugeparkt, die Auslagen wenig sichtbar. Die Dominanz des Autos verhindere eine Entwicklung des Dorfkerns in Richtung Verweilkultur. Da der Kunde in der Region aber eine breite Auswahl an einladenden Alternativen habe, falle Siebnen tendentiell in den Bereich Tageseinkauf oder Zusatzeinkauf zurück. Das derzeitige Interesse von P. _____, im Ortskern in Siebnen einen Standort zu etablieren, dürfe als grosse Chance gewertet werden. Eine Filiale der P. _____ an der richtigen Stelle würde die Entwicklung des gesamten Einkaufsgefüges Siebnen positiv beeinflussen.

Unter "öffentlicher Raum & Verkehr" (S. 16 f.) wird das hohe Verkehrsaufkommen auf der Glarnerstrasse mit rund 13'000 Fahrzeugen pro Tag als dem "Sicherheitsgefühl oder Flanierstimmung" bei den Passanten abträglich erachtet. Das Parkieren im Zentrum sei wichtig. Mit zunehmender baulicher Verdichtung verschwänden viele der oberirdischen Parkplätze. Für die Bewohner und Kunden müssten unterirdische Plätze geplant und gebaut werden, auch wenn diese weniger beliebt seien als die Plätze über Tage. Der geplante neue Autobahnanschluss "Wangen Ost" werde für das Zentrum von Siebnen keine direkte Veränderung bringen, auch wenn die Verkehrsbelastung leicht zurückgehen könnte (konkrete Zahlen lagen den Studienverfassern nicht vor). Am Charakter der Glarnerstrasse werde dieser Anschluss wenig ändern und in der Summe aber weiteren Autoverkehr in die Region bringen. Wesentlicher werde der Druck des grossflächigen Detailhandels sein, an dieser neuen Ausfahrt und ihren Zubringern Ladenflächen zu erstellen. Dies müsse verhindert werden im Sinne einer Konzentration der Publikumsfrequenzen auf die Ortskerne. Siebnen sollte generell fuss- und velofreundlicher werden. Jeder lokale Kunde, der ohne Auto ins Zentrum komme, mache einem anderen Platz, der aus der Region komme. Dies müsse mit entsprechenden attraktiven Fuss- und Radwegen gefördert werden (S. 18).

Den Zielsetzungen dieser Dorfkernanalyse, die soweit ersichtlich im Bericht nach Art. 47 RPV keine Erwähnung findet, kann die geplante Zone für VE durchwegs gerecht werden.

4.4.2 Dem Gemeinderat ist beizupflichten (vgl. Vernehmlassung S. 7 oben), dass er nicht wider die Interessen von Wangen und Galgenen handelt, kommt doch die Stärkung des Zentrums von Siebnen allen drei Ortsteilen zu gut. Vielmehr entspricht die strittige Planung, wie gezeigt, dem von den Gemeinderäten der drei Gemeinden gemeinsam erlassenen Richtplan Siebnen (vgl. vorstehend Erw. 4.1.3).

4.5 Nachdem die Festlegung der vorliegend strittigen überlagernden Zone für mittelgrosse VE insgesamt keinen Anlass zu Beanstandungen gibt und sich als rechtmässig erweist, ist auf die Argumente der Beschwerdeführer zu Gunsten einer entsprechenden überlagernden Zone im Gebiet F. _____/I. _____ an und für sich nicht weiter einzugehen. Es kann auf die Erwägungen des Regierungsrates verwiesen werden.

Ergänzend festzuhalten ist zum einen namentlich, dass die Beschwerdeführer aus dem Umstand, dass im Jahr 2013 noch zwei Läden bewilligt wurden, nichts zu ihren Gunsten herleiten können. Die damaligen Bewilligungen wurden noch

unter dem alten Baureglement vom 7. August 1990 erteilt. Seither wurde neben den Richtplänen samt Vorgaben zu den VE auch dieses Baureglement einer Revision/Neugestaltung unterzogen und den gesellschaftlichen wie baurechtlichen Entwicklungen der vergangenen (über zehn [Art. 9 Abs. 3 RPG] bzw. fünfzehn Jahre [Art. 15 Abs. 1 RPG; § 15 Abs. 2 PBG, vgl. § 18 Abs. 1 PBG]) Rechnung getragen. Es besteht folglich auch kein Anlass, die Beschwerdeführerin Ziff. 2 in einer Sonderopferrolle zu verstehen. Eine zonenkonforme gewerbliche Nutzung ihrer Parzelle steht ihr nach wie vor frei, womit sie auch in ihrer Eigentumsfreiheit im Rahmen der Nutzungsordnung nicht eingeschränkt wird.

Zum andern hat der Rechtsvertreter der Gemeinde an der öffentlichen Verhandlung dargelegt, dass das Grundstück KTN __02 mit einer Fläche von 5'567 m² die maximal zulässige Fläche für mittelgrosse VE von 3'000 m² erheblich übertreffe und bei einer Gesamtbetrachtung dort sogar eine grosse VE möglich wäre, da die bereits überbauten Grundstücke KTN __13 und KTN __14 mitzuberücksichtigenden wären. Eine solche Einrichtung bedürfte jedoch eines Eintrags im kantonalen Richtplan (Protokoll S. 8).

5.1 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanzen ausgehend von den Vorgaben der Richtplanung die im Rahmen der Festlegung einer überlagernden Zone für mittelgrosse VE relevanten Interessen, soweit sie nicht erst im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung sind, identifiziert und berücksichtigt haben, so namentlich die Anliegen des Heimatschutzes. Anhand von Kriterien, die ihre Grundlage ebenfalls in den Vorgaben der Richtplanung - und hierbei namentlich den Vorgaben zur Bestimmung der Zonen für VE - haben, haben sie in Frage kommende Gebiete eruiert und vergleichend beurteilt. Dem Ergebnis kann in Beachtung des der Gemeinde zukommenden Beurteilungsspielraumes vollumfänglich beigeplant werden.

5.2 Angesichts der aktenkundigen Planunterlagen sowie der im Internet über WebGIS und Google Earth (hierzu vgl. Urteil BGer 1C_651/2021 vom 24.5.2022 Erw. 7.2 [i.Sa. L. vs. GR Altendorf]) einsehbarer örtlichen Situation konnte vom beantragten Augenschein ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer abgesehen werden (vgl. vorstehend Ingress lit. F.2).

Soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung der Begründungspflicht (rechtliches Gehör) rügen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Unter dem Gesichtswinkel der Begründungsdichte und hinsichtlich der Wahrung des rechtlichen Gehörs der Parteien genügt es, wenn im Entscheid auf die wesentlichen Argumente der Beschwerde eingegangen wird und eine sachgerechte Anfechtung des Entscheides

möglich ist (Urteil BGer 8C_814/2019 vom 11.3.2020 = SVR 2020 ALV Nr. 10 Erw. 4.1; BGE 142 III 433 Erw. 4.3.2; BGE 143 II 65 Erw. 5.2). Dies war vorliegend der Fall.

5.3 Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

6.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2023 186 vom 21.11.2023 [Disp.-Ziff. 2]) von insgesamt Fr. 3'500.-- werden dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Gemeinde eine Parteilichschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

7. Für den Weiterzug eines verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeentscheides in Angelegenheiten kommunaler Nutzungsplanverfahren ans Bundesgericht gilt die in EGV-SZ 2009 B 8.4 in Erw. 8 (insb. Erw. 8.5) publizierte Besonderheit (vgl. statt anderer auch VGE III 2018 206 vom 24.4.2019 Erw. 6.1 f.), wonach der verwaltungsgerichtliche Entscheid grundsätzlich erst nach einem positiven Beschluss der Gemeindeversammlung über die kommunale Nutzungsplanung sowie nach dem regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss beim Bundesgericht angefochten werden kann. Insofern besteht derzeit (noch) keine Weiterzugsmöglichkeit dieses Entscheids ans Bundesgericht.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2023 186 vom 21.11.2023) von Fr. 3'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 22. September 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Die Restanz von Fr. 1'000.- haben sie innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann bis zum Vorliegen des Gemeindeversammlungsbeschlusses und des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses sowie der anschliessenden allfälligen inhaltlichen Koordination durch das Verwaltungsgericht keine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht in Lausanne erhoben werden.
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R; unter Beilage des Protokolls der öffentlichen Verhandlung vom 15.1.2024)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates (2/R; unter Beilage des Protokolls der öffentlichen Verhandlung vom 15.1.2024)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage des Protokolls der öffentlichen Verhandlung vom 15.1.2024)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB/z.K.).

Schwyz, 25. Januar 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: 7. Februar 2024