

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 165

Entscheid vom 22. April 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
Irene Thalmann, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwältin MLaw B._____,

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,
4. **C.**_____ **AG**,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung [2 Mehrfamilienhäuser
auf Baufeld R6 E._____])

Sachverhalt:

A. Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss (RRB) Nr. 664 vom 29. August 2017 den Gestaltungsplan "E. _____" (nachstehend kurz: GP) in Wollerau. Das GP-Areal umfasst (von Westen nach Osten) die Parzellen KTN __1, KTN __2, KTN __3, KTN __4 sowie KTN __5 mit einer Fläche von insgesamt rund 5.6 ha. Der GP-Perimeter ist in die Baubereiche R [Riegelbaute] 1 bis R10 (nördlicher und östlicher Bereich) sowie P [Punktbaute] 1 bis P4 (südwestlicher Bereich) gegliedert.

Am 23. Mai 2022 (Eingang bei der Gemeinde) reichte die C. _____ AG (nachstehend: Bauherrschaft) dem Gemeinderat Wollerau das Baugesuch für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (MFH; F. _____-strasse __6 und __7) mit insgesamt 24 Wohnungen auf dem Baufeld R6 am südlichen Rand des Grundstücks KTN __4 ein. Das Bauvorhaben wurde publiziert (Amtsblatt _____ 2022, S. _____) und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhob neben Dritten am 20. Juni 2022 A. _____ öffentlich-rechtliche Einsprache beim Gemeinderat.

B. Mit Gesamtentscheid vom 13. Januar 2023 (B2022-0290) erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung (Disp.-Ziff. 1) und trat auf die Einsprachen aus kantonalen Sicht nicht ein (Disp.-Ziff. 2). Die Stellungnahmen des ASTRA vom 10. Juni 2022 sowie der SOB AG vom 17. Juni 2022 wurden zum integrierenden Bestandteil des Gesamtentscheides erklärt (Disp.-Ziff. 3). Mit Beschluss (GRB) Nr. 2023.50 vom 27. Februar 2023 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt:

1. Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung hat sich genau an die genehmigten Projektpläne vom 23.5.2022 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.
Es wird gestützt auf GRB Nr. 2013.192 vom 24.6.2013 auf § 92 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz hingewiesen:
(Zitierung).
2. (Kantonaler Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 13.1.2023).
- 3.-4. (Stellungnahmen der SOB AG vom 17.6.2022 sowie des Bundesamtes für Strassen ASTRA vom 10.6.2022).
5. Die Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen. (...).
- 6.-12. (Baurechtliche Auflagen; allgemeine Auflagen; Auflagen des Brandschutzexperten; Auflagen Siedlungsentwässerung und Strassenbau; Voraussetzungen Baufreigabe).
13. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Rechtsmittelfrist unbenützt verstrichen und die zur Herstellung der hinreichenden

Erschliessung erforderliche Verlängerung der F. _____-strasse (ohne Deckbelag) erstellt ist. Das heisst, der Bau der Quartierserschliessungsstrasse muss vor Baubeginn der zwei Mehrfamilienhäuser R6 rechtskräftig bewilligt und vor der Nutzung der Neubauten fertiggestellt sein.

14.-18. (Baubeginn; Gebühren/Kosten; Geltungsdauer; Rechtsmittel; Mitteilung).

C. Gegen diese Baubewilligung erhob die Drittpartei am 23. März 2023 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz (Verfahren I [VB 60/2023]). Am 29. März 2023 erhob auch A. _____ Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen (Verfahren II [VB 68/2023]):

1. Der Beschluss des Gemeinderats Wollerau Nr. 2023.50 vom 27.02.2023 betreffend das Baugesuch zwei Mehrfamilienhäuser, F. _____-strasse __6 + __7, KTN __4, Wollerau - Überbauung «E. _____», sei aufzuheben.
2. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2022, S. _____, für das Grundstück KTN __4, Wollerau, publizierte Baugesuch für die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern, F. _____-strasse __6 + __7, sei abzuweisen.
- 3.1.1 Das Verfahren betreffend das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2022, S. _____, für das Grundstück KTN __4, Wollerau, publizierte Baugesuch ist mit nachfolgend aufgelisteten Bewilligungsverfahren zu vereinen:
 - a. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____, für das Grundstück KTN _15 publizierte Baugesuch für die Erstellung eines Gemeinschaftsplatzes mit Bushaltestelle, F. _____-strasse, E. _____, Wollerau;
 - b. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____, für das Grundstück KTN __2 publizierte Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser R2 bis R5, F. _____-strasse, E. _____, Wollerau;
 - c. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____, für das Grundstück KTN __2 publizierte Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser P1 bis P4, F. _____-strasse, E. _____, Wollerau;
 - d. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2021, S. _____, für das Grundstück KTN __1, Wollerau, publizierte Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser R1, G. _____-weg __8 und __9, E. _____, Wollerau;
 - e. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____ und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2021, S. _____ für die Grundstücke KTN __2, KTN __3 und KTN __4 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung F. _____-strasse), F. _____-strasse, E. _____, Wollerau;
 - f. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2022, S. _____ f. für das Grundstück KTN __4 publizierte Baugesuch für vier

Mehrfamilienhäuser R9 - R10, H. _____-rain _10, _11_12 _13, _14,
E. _____, Wollerau.

- 3.1.2 Die Baubewilligungen für die «Erschliessungsstrasse Ost» (Baubewilligungsverfahren Nr. 2020.003) und die «Erschliessungsstrasse West» (Baubewilligungsverfahren Nr. 2020.076) seien zu widerrufen und die Baugesuche seien mit dem Baubewilligungsverfahren über das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2022, S. _____, für das Grundstück KTN __4, Wollerau, publizierte Baugesuch zu vereinen.
- 3.2 Eventualiter seien die Verfahrensakten der nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben beizuziehen:
- a. Das offenbar im Baubewilligungsverfahren BG Nr. 2020.003 bewilligte Bauvorhaben «Erschliessungsstrasse Ost»;
 - b. Das offenbar im Baubewilligungsverfahren BG Nr. 2020.076 mit GRB Nr. 2021.44 vom 01.02.2021 bewilligte Bauvorhaben «Erschliessungsstrasse West»;
 - c. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____, und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2021, S. _____ für die Grundstücke KTN __2, KTN __3 und KTN __4 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung F. _____-strasse), F. _____-strasse (E. _____), Wollerau.
4. Dem Beschwerdeführer sei Akteneinsicht in die Verfahrensakten der nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben zu gewähren:
- a. Das offenbar im Baubewilligungsverfahren BG Nr. 2020.003 bewilligte Bauvorhaben «Erschliessungsstrasse Ost»;
 - b. Das offenbar im Baubewilligungsverfahren BG Nr. 2020.076 und mit GRB Nr. 2021.44 vom 01.02.2021 bewilligte Bauvorhaben «Erschliessungsstrasse West»;
 - c. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____, und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2021, S. _____ für die Grundstücke KTN __2, KTN __3 und KTN __4 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung F. _____-strasse), F. _____-strasse (E. _____), Wollerau.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) vor allen Instanzen zu Lasten der Beschwerdegegnerin, evt. der Vorinstanz.

D. Mit RRB Nr. 686/2023 vom 26. September 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden teilweise gutgeheissen. Die Dispositivziffer 13 des Beschlusses Nr. 2023.50 der Vorinstanz 1 [Gemeinderat] vom 27. Februar 2023 wird wie folgt geändert:
- «Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Rechtsmittelfrist unbenützt verstrichen und die zur Herstellung der hinreichenden Erschliessung erforderliche Verlängerung der F. _____-strasse (ohne Deckbelag) inkl. Wendeplatz für Bus/LkW/PW erstellt sind. Das heisst, der Bau der

Quartierschliessungsstrasse muss vor Baubeginn der zwei Mehrfamilienhäuser R6 rechtskräftig bewilligt und vor der Nutzung der Neubauten fertiggestellt sein. Überdies dürfen die Gebäude auf R6 erst genutzt bzw. bezogen werden, wenn die Gebäude auf den Baufeldern R9 und R10 fertiggestellt sind».

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2500.-- werden zu je zwei Fünftel (je Fr. 1000.-) den Beschwerdeführern I (unter solidarischer Haftung) und dem Beschwerdeführer II auferlegt (...). Je ein Zehntel der Verfahrenskosten (je Fr. 250.--) wird der Gemeinde Wollerau und der Beschwerdegegnerin auferlegt. (...).
3. Der Beschwerdegegnerin wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1200.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 600.--) von den Beschwerdeführern I (unter solidarischer Haftung) und dem Beschwerdeführer II zu tragen ist. Im Übrigen werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 668/2023 (Versand am 3.10.2023; Zustellung am 9.10.2023) erhebt A. _____ mit Eingabe vom 27. Oktober 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 686/2023 vom 26.9.2023, sei aufzuheben.
- 2.1.1 Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2022, S. _____, für das Grundstück KTN __4, Wollerau, publizierte Baugesuch für die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern, F. _____-strasse __6 + __7 sei abzuweisen.
- 2.1.2 Das Verfahren betreffend das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2022, S. _____, für das Grundstück KTN __4, Wollerau, publizierte Baugesuch ist mit nachfolgend aufgelisteten Bewilligungsverfahren zu vereinen:
 - a. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____, für das Grundstück KTN __15 publizierte Baugesuch für die Erstellung eines Gemeinschaftsplatzes mit Bushaltestelle, F. _____-strasse, E. _____, Wollerau;
 - b. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____, für das Grundstück KTN __2 publizierte Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser R2 bis R5, F. _____-strasse, E. _____, Wollerau;
 - c. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____, für das Grundstück KTN __2 publizierte Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser P1 bis P4, F. _____-strasse, E. _____, Wollerau;
 - d. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2021, S. _____, für das Grundstück KTN __1, Wollerau, publizierte Baugesuch für zwei

Mehrfamilienhäuser R1, G. _____-weg __8 und __9, E. _____, Wollerau;

- e. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____ und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2021, S. _____ für die Grundstücke KTN __2, KTN __3 und KTN __4 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung F. _____-strasse), F. _____-strasse, E. _____, Wollerau;
- f. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2022, S. _____ f. für das Grundstück KTN __4 publizierte Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser R9 - R10, H. _____-rain __10, __11, __13, __14, E. _____, Wollerau.

2.1.3.1 Die Baubewilligungen für die «Erschliessungsstrasse Ost» (Baubewilligungsverfahren Nr. 2020.003) und die «Erschliessungsstrasse West» (Baubewilligungsverfahren Nr. 2020.076) seien zu widerrufen und die Baugesuche seien mit dem Baubewilligungsverfahren über das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2022, S. _____, für das Grundstück KTN __4, Wollerau, publizierte Baugesuch zu vereinen.

2.1.3.2 Eventualiter seien die Verfahrensakte der nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben beizuziehen:

- a. Das offenbar im Baubewilligungsverfahren BG Nr. 2020.003 bewilligte Bauvorhaben «Erschliessungsstrasse Ost»;
- b. Das offenbar im Baubewilligungsverfahren BG Nr. 2020.076 mit GRB Nr. 2021.44 vom 01.02.2021 bewilligte Bauvorhaben «Erschliessungsstrasse West»;

2.1.4 Dem Beschwerdeführer sei Akteneinsicht in die Verfahrensakte der nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben zu gewähren:

- a. Das offenbar im Baubewilligungsverfahren BG Nr. 2020.003 bewilligte Bauvorhaben «Erschliessungsstrasse Ost»;
- b. Das offenbar im Baubewilligungsverfahren BG Nr. 2020.076 und mit GRB Nr. 2021.44 vom 01.02.2021 bewilligte Bauvorhaben «Erschliessungsstrasse West»;
- c. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2020, S. _____, und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____ 2021, S. _____ für die Grundstücke KTN __2, KTN __3 und KTN __4 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung F. _____-strasse), F. _____-strasse (E. _____), Wollerau.

2.2 Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zur Durchführung des rechtskonformen Verfahrens zurückzuweisen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) vor allen Instanzen zu Lasten der Beschwerdegegnerin, evt. der Vorinstanzen.

(Die Anträge Ziff. 2.1.1 bis Ziff. 2.1.4 lit. c entsprechen somit den Anträgen Ziff. 2 bis 4 lit. c der Verwaltungsbeschwerde; nicht mehr festgehalten wird mit den Eventualanträgen in Ziff. 2.1.3.2 am Antrag Ziff. 3.2 lit. c der Verwaltungsbeschwerde).

F. Das ARE teilt mit Eingabe vom 8. November 2023 seinen Verzicht auf die Einreichung einer umfangreichen materiellen Vernehmlassung und eine Antragsstellung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 9. November 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne, unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Der Gemeinderat beantragt vernehmlassend am 21. November 2023 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Eingabe vom 5. Januar 2024 unter Verzicht auf eine Stellungnahme die Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese überhaupt einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt zulasten des Beschwerdeführers.

G. Mit Replik vom 11. März 2024 hält der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerin erklärt mit Eingabe vom 28. März 2024 ihren Verzicht auf eine Duplik. Die weiteren Verfahrensbeteiligten haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Für das Baufeld R6 sieht Art. 4 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften (SBV) vom 20. September 2017 (rev.) maximal vier Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 14.0 m und eine maximale Höhenkote von 564.85 m.ü.M. vor. Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 2'556 m² (Art. 5 Abs. 3 SBV), wobei der Nutzungstransfer von BGF innerhalb des Perimeters frei ist (Art. 5 Abs. 4 SBV). Das geplante Gebäude besteht infolge seines leicht geknickten Grundrisses in etwa aus zwei Rechtecken (hierauf [bzw. auf die "abgeknickten Baukörper", vgl. Baubeschrieb vom 19.5.2022 = RR-act. II/02/7] sowie auf die zwei Hauseingänge auf der Nordseite ist wohl zurückzuführen, jedoch missverständlich, dass von zwei MFH die Rede ist, was im Widerspruch zum sonstigen Baubeschrieb vom 19.5.2022 [RR-act. II/02/7], wo vom "Gebäude R6" sowie "Haus R6" gesprochen wird, sowie zu den Planunterlagen steht). Die Breiten betragen 13.50 m, die Längsseiten zwischen rund 40 m und 44 m (Ostteil) bzw. 22.4 m und 26 m (Westteil). Das Gebäude umfasst ein Untergeschoss (UG), ein Erdgeschoss (EG) sowie drei Obergeschosse (OG). Im UG sind in der Tiefgarage 40 Parkplätze (zusätzlich 5 Besucher-Aussenparkplätze, vgl. Plan Nr.1326-100, Situation Umgebung R6, 1:200, vom 16.5.2022) sowie Keller- und Technikräume vorgesehen. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt von Westen her (vgl. Plan Nr. 1196.6.11 RG Untergeschoss, Dachaufsicht, 1:200, vom 19.5.2022). Das EG sowie die drei OG umfassen die insgesamt 24 geplanten Wohnungen

(zwölf 2 ½-, je fünf 3 ½- und 4 ½- sowie zwei 5 ½-Zimmerwohnungen) (vgl. Baugesuch vom 23.5.2022 S. 2 Ziff. 6; Pläne Nrn. 1196.6.12 u. 13, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss bzw. 2. und 3. Obergeschoss, je 1:200, je vom 19.5.2022).

2.1 Der Regierungsrat hat die Verfahren I und II (Verfahren 60/2023 und 86/2023) vereinigt. Eine darüberhinausgehende Vereinigung mit weiteren Verfahren und insbesondere den Beschwerden gegen den GRB Nr. 2023.49 vom 27. Februar 2023 (VB 59/2023 und VB 69/2023) hat er abgelehnt, weil dieser GRB Nr. 2023.49 ein anderes Bauvorhaben der Bauherrschaft betreffe. Ebenso hat er eine Vereinigung mit den anderen Verfahren gemäss den Verwaltungsbeschwerde-Anträgen Ziff. 3.1.1 und Ziff. 3.1.2 des Beschwerdeführers abgelehnt. Zum einen seien diese Baugesuche nicht vor dem Regierungsrat hängig, zum anderen handle es sich um separate Baugesuche, die mit dem vorliegenden Bauvorhaben grundsätzlich nichts zu tun hätten. Eine Vereinigung mit bereits rechtskräftig erteilten Baubewilligungen komme ohnehin nicht in Frage (angefochtener RRB E. 1.2).

Die rechtskräftigen Bewilligungen der "Erschliessungsstrasse Ost" und der "Erschliessungsstrasse West", womit der Beschwerdeführer mutmasslich die bereits rechtskräftig bewilligten Erschliessungen H._____-rain und G._____-weg meine, hätten an sich nichts mit dem vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben zu tun. Soweit ersichtlich sei der Beschwerdeführer nicht Partei der Baubewilligungsverfahren für den H._____-rain und den G._____-weg gewesen. Die Akten für die Erschliessungen H._____-rain und G._____-weg seien nicht Gegenstand des vorliegenden Bewilligungsverfahrens und müssten es auch nicht sein. Es sei weder angezeigt noch erforderlich, dem Beschwerdeführer Einsicht in die Verfahrensakten dieser Baubewilligungsverfahren zu gewähren. Es stelle somit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, wenn der Gemeinderat dem Beschwerdeführer die Einsicht in diese Akten nicht gewährt habe (angefochtener RRB E. 3.3). Dem Beschwerdeführer, seit 8. Oktober 2020 Eigentümer von KTN _16, wäre es freigestanden, gegen alle in den Amtsblättern vom 11. Dezember 2020 (betr. Baufelder R2-R5, P1-P4), 18. März 2021 (betr. Baufeld R1) sowie 3. Juni 2022 (betr. Baufelder R6, R9, R10) publizierten Baugesuche Einsprache zu erheben und die jeweiligen Planunterlagen einzusehen; nur für die Baubereiche R7 und R8 seien noch keine Baugesuche eingereicht worden. Die vom Beschwerdeführer lediglich gegen das Baugesuch betreffend das Baufeld R1 erhobene Einsprache habe der Gemeinderat am 14. März 2022 abgewiesen. Auf die hiergegen erhobene Verwaltungsbeschwerde sei der Regierungsrat mit RRB Nr. 13 vom 10. Januar 2023 nicht eingetreten. Die hiergegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei noch hängig. Der Beschwerdeführer

rer habe es auch versäumt, sich am Baubewilligungsverfahren betreffend die Verlängerung der F._____-strasse zu beteiligen. Es sei daher nicht angezeigt, dem Beschwerdeführer Einsicht in sämtliche Akten der anderen teils bereits abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren zu gewähren. Bemerkenswert sei immerhin, dass der Beschwerdeführer offensichtlich Kenntnis vom Baugesuch "Verlängerung F._____-strasse" und vom dazugehörigen Verkehrs- und Lärmgutachten der I._____-GmbH vom 29. Juni 2022 habe, zumal er sich in seiner Beschwerde eingehend mit diesem Gutachten auseinandersetze (angefochtener RRB E. 3.4).

Das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 verlange nicht, dass für das gesamte Gestaltungsplangebiet ein einziges Baugesuch erarbeitet werde oder dass die einzelnen Baugesuche gleichzeitig eingereicht und aufgelegt werden müssten (angefochtener RRB E. 4.4). Anzumerken bleibe sodann, dass bisher für sämtliche Baufelder (mit Ausnahme von R7 und R8) bereits Bauprojekte vorlägen und die entsprechenden Baubewilligungsverfahren am Laufen seien. Zwingend zu beachten sei bei der Etappierung jedoch, dass die "J._____-strasse" bzw. Verlängerung der F._____-strasse mit Wendemöglichkeit für Bus/LkW/PW in einem ersten Schritt auszuführen sei. Bei einer etappenweisen Bewilligung der Überbauung sei deshalb sicherzustellen, dass als Erstes die Erschliessungsstrasse mit der Wendeschlaufe erstellt werde (angefochtener RRB E. 4.5).

Der Gemeinderat habe in der Baubewilligung (Disp.-Ziff. 13) angeordnet, dass erst dann mit den Bauarbeiten für die Mehrfamilienhäuser begonnen werden dürfe, wenn die Rechtsmittelfrist unbenützt verstrichen sei und die zur Herstellung der hinreichenden Erschliessung erforderliche Verlängerung der F._____-strasse (ohne Deckbelag) erstellt sei. Diese Nebenbestimmung komme einer Suspensivbedingung gleich. Die Nutzung der Häuser dürfe sodann erst erfolgen, wenn auch der Deckbelag erstellt sei. Es handle sich nicht um eine verpönte Baubewilligung auf Vorrat (angefochtener RRB E. 5.2 f.).

Das Baugrundstück resp. die gesamte E._____- sei im heutigen Zustand unbestrittenermassen noch nicht hinreichend erschlossen bzw. baureif. Der Regierungsrat habe im RRB Nr. 492 vom 4. Juli 2023 festgehalten, dass es sich bei der Quartiererschliessungsstrasse "Verlängerung F._____-strasse" um eine Groberschliessungsstrasse handle und zunächst die planungsrechtliche Grundlage im Erschliessungsplan geschaffen werden müsse, bevor das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden könne. Die Frage der hinreichenden Er-

schliessung sei im Erschliessungsplan-Verfahren abzuklären und nicht im vorliegenden Baubewilligungsverfahren (angefochtener RRB E. 6.1 ff.).

Gemäss dem Lärmgutachten der K. _____ AG vom 23. Mai 2022 könnten bei sämtlichen Wohnungen der geplanten Baute sogar die Planungswerte eingehalten werden, welche um 5 dB(A) tiefer als die massgebenden Immissionsgrenzwerte liegen. Allerdings hätten die Lärmgutachter die vier Mehrfamilienhäuser auf R9 und R10, welche dem Baufeld R6 vorgelagert seien, bei den Berechnungen der Lärmimmissionen mitberücksichtigt. Die vier Mehrfamilienhäuser stellten somit quasi einen Riegel dar, welcher das Baufeld R6 vor dem Strassenlärm der Autobahn A3 abschirme. Das bedeute, dass die Gebäude auf R9 und R10 zwingend fertiggestellt sein müssten, bevor die MFH auf R6 bezogen werden könnten. Andernfalls sei ein genügender Lärmschutz in Bezug auf den Autobahnlärm nicht gewährleistet. Die Baubewilligung vom 27. Februar 2023 sei deshalb mit einer (zusätzlichen) Suspensivbedingung zu ergänzen, wonach die geplanten MFH F. _____-strasse __6 und __7 (Baufeld R6) erst genutzt bzw. bezogen werden dürften, wenn die MFH auf den Baufeldern R9 und R10 fertiggestellt worden seien (angefochtener RRB E. 7.1 ff., E. 7.4).

2.2 Soweit das Sicherheitsdepartement und die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde unter dem - nicht näher konkretisierten - Vorbehalt des Eintretens auf die Beschwerde beantragen, ist nicht ersichtlich, was gegen und inwiefern etwas gegen ein Eintreten sprechen könnte. Die Entscheidungsvoraussetzungen gemäss § 27 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 sind gegeben. Angesichts einer Distanz von nur rund __6 m und der freien Sicht vom Grundstück des Beschwerdeführers auf das Bauvorhaben ist die gemeinderätliche Relativierung (Vernehmlassung S. 3 Ziff. 2.1) der Betroffenheit des Beschwerdeführers der Bejahung der Beschwerdelegitimation nicht abträglich. Der Gemeinderat verbindet seinen Abweisungsantrag bezeichnenderweise nicht mit dem Vorbehalt des Nichteintretens auf die Beschwerde.

2.3 Der Beschwerdeführer hält mit seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Wesentlichen an seinen Vorbringen in der Verwaltungsbeschwerde vom 29. März 2023 fest. Er macht eine bundesrechtswidrige Nebenbestimmung (S. 10 ff. Ziff. 2), eine Verletzung der Koordinationspflicht (S. 13 ff. Ziff. 3), eine ungenügende Erschliessung (S. 21 ff. Ziff. 4), einen ungenügenden Lärmschutz (S. 39 ff. Ziff. 5) sowie eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (S. 43 ff. Ziff. 6) geltend.

3.1 Als bundesrechtswidrige Nebenbestimmung erachtet der Beschwerdeführer die in Disp.-Ziff. 13 der Baubewilligung (vom Regierungsrat in Disp.-Ziff. 1 des angefochtenen RRB präzisiert bzw. ergänzt) verlangte Erstellung der hinreichenden Erschliessung als Voraussetzung für die Baufreigabe (suspensiv bedingte Baubewilligung). Dies betreffe nicht mehr einen bloss untergeordneten Mangel, der sich mit einer Nebenbestimmung beheben lasse (Beschwerde S. 10 ff. Rz. 17 ff.; vgl. S. 21 ff. Rz. 59 ff.).

3.2.1 Der Gemeinderat hat zu den Rügen des Beschwerdeführers betreffend die ungenügende Erschliessung (ungenügende Strassenkapazität, insbesondere auf dem übergeordneten Strassennetz, zu geringe Strassenbreite, fehlende verkehrssichere Erschliessung, Verstoß gegen den GP) namentlich Folgendes ausgeführt (Baubewilligung S. 13):

Dem Einsprecher kann nicht beigespflichtet werden. Das vorliegende Baugesuch mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 45 Fahrzeugabstellplätzen generiert keinen derartigen Mehrverkehr, der zu einer Überlastung auf dem übergeordneten Strassennetz führen würde. Das im Zusammenhang mit dem Strassenbauvorhaben «Verlängerung F. _____-strasse» vorgelegte Verkehrs- und Lärmgutachten attestiert bereits, dass der Mehrverkehr aus dem gesamten Gestaltungsplangebiet «E. _____» zu keiner Überlastung führen wird.

Die Auffassung des Einsprechers, sämtliche Erschliessungsstrassen in der Gemeinde müssten den Bestimmungen gemäss Art. 21 BauR [kommunales Baureglement vom 3.2.2010] entsprechen, kann nicht geteilt werden. Diese Bestimmung ist auf den Bau von Neuanlagen anwendbar. Bestehende Strassen können nicht bei jeder Anpassung des Baureglements an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Die F. _____-strasse wurde explizit zur Erschliessung der Baulandreserven in der «E. _____» ausgebaut und kann schon deshalb als genügend beurteilt werden. Die Feststellung, dass die F. _____-strasse bestehend bereits überlastet sei, lässt sich nicht begründen. Die F. _____-strasse dient im bestehenden (ausgebauten) Zustand lediglich der Erschliessung einer Überbauung mit 13 Einfamilienhäusern im Gestaltungsplan «L. _____» sowie einigen Mehrfamilienhäusern im Gestaltungsplan «M. _____». Der Verkehr, der sich aktuell über diese Strasse abwickelt, ist marginal. Die F. _____-strasse ist derzeit nicht überlastet. Gestützt auf das Verkehrs- und Lärmgutachten von I. _____ GmbH vom 28.6.2022 wird die F. _____-strasse auch künftig nicht überlastet sein. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

(...).

Das Areal wird von Osten über die F. _____-strasse erschlossen. Diese führt im bestehenden Zustand bis zur Autobahnunterführung heran. Das Strassenprojekt lag bereits auf, die Baubewilligung wurde erteilt. Diese ist jedoch derzeit jedoch nicht rechtskräftig, da eine Beschwerde dagegen erhoben wurde. Es ist ein Grundsatz der Raumplanung, dass Bauten und Anlagen nur auf erschlossenen Grundstücken errichtet werden dürfen. Der Umfang der erforderlichen Erschliessung ist dabei definiert. Das Strassenbauprojekt sieht die Fortsetzung der Erschliessungsstrasse als arealinterne Feinerschliessung vor. Diese wird ergänzt

durch weitere Infrastrukturprojekte wie einen zentralen Gemeinschaftsplatz mit Bushaltestelle und zwei weitere Feinerschliessungen für die Gebiete Ost und West. Die letztgenannten Erschliessungen H._____-rain und G._____-weg sind bereits rechtskräftig bewilligt.

Gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung genügt es, wenn im Zeitpunkt der Baubewilligung gewährleistet ist, dass das Bauvorhaben spätestens im Zeitpunkt der Realisierung über die erforderliche Erschliessung verfügt (Waldmann/Hänni, a.a.O., [Handkommentar, RPG 2006], Art. 22 N 62). Der Nachweis der hinreichenden Erschliessung darf demnach mittels Suspensivbedingung vom Zeitpunkt der Baubewilligung auf denjenigen des Baubeginns verschoben werden. (...).

3.2.2 Der Regierungsrat hat die Zulässigkeit der Suspensivbedingung bejaht und im Zusammenhang mit der hinreichenden Erschliessung im Weiteren Folgendes erwogen:

6.1 Wie bereits erwähnt [E. 5.2], hat die Vorinstanz 1 die Baubewilligung unter der Bedingung erteilt, dass die zur Herstellung der hinreichenden Erschliessung erforderliche Verlängerung der F._____-strasse zuerst erstellt werden müsse. Das Baugrundstück resp. die gesamte E._____- ist somit im heutigen Zustand unbestrittenermassen noch nicht hinreichend erschlossen bzw. baureif. Insbesondere die Quartiererschliessungsstrasse «Verlängerung F._____-strasse» muss erst noch erstellt werden.

6.2 Der Regierungsrat hat in RRB Nr. 492 vom 4. Juli 2023 festgehalten, dass es sich bei der Quartiererschliessungsstrasse «Verlängerung F._____-strasse» um eine Groberschliessungsstrasse handelt. Deshalb müsse zunächst die planungsrechtliche Grundlage im Erschliessungsplan geschaffen werden, bevor das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden könne. Der Regierungsrat hat die Sache deshalb zur Durchführung des Erschliessungsplan-Verfahrens an die Vorinstanz 1 zurückgewiesen. Im Erschliessungsplan-Verfahren muss genau abgeklärt werden, ob das übergeordnete Strassennetz den Verkehr aus der E._____- aufnehmen vermag bzw. ob es überlastet wird. Zudem muss auch abgeklärt werden, ob die Lärmschutzvorschriften eingehalten werden können. Eine Änderung des Erschliessungsplanes ist selbstredend nur dann möglich, wenn keine Überlastung des Verkehrs eintritt und wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte/Planungswerte sichergestellt werden kann.

6.3 Die Frage der hinreichenden Erschliessung ist deshalb im Erschliessungsplan-Verfahren abzuklären und nicht im vorliegenden Baubewilligungsverfahren. In RRB Nr. 492 vom 4. Juli 2023 hat der Regierungsrat immerhin festgehalten, dass das Verkehrs- und Lärmgutachten der I._____- GmbH vom 29. Juni 2022 in verschiedenen Punkten nicht schlüssig bzw. nicht nachvollziehbar sei und von falschen Grundvoraussetzungen ausgehe. Auf die beschwerdeführerischen Rügen in Bezug auf das Verkehrs- und Lärmgutachten vom 29. Juni 2022 ist an dieser Stelle allerdings nicht näher einzugehen. Wie bereits erwähnt, sind die von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Fragen im Erschliessungsplan-Verfahren näher abzuklären. (...).

3.3.1 Bei einem Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan (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). Im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplanes wird die rechtliche und tatsächliche Erschliessbarkeit überprüft, 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]).

3.3.2 Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG; vgl. § 53 PBG). Die Voraussetzungen der Erschliessung werden primär durch das Bundesrecht umschrieben; es verlangt bezüglich der strassenmässigen Erschliessung von Land in Art. 19 Abs. 1 RPG (vgl. § __7 Abs. 2 PBG), dass für die betreffende Nutzung (des Bauprojekts) eine hinreichende Zufahrt besteht. Die Zufahrt muss spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens tatsächlich und rechtlich gewährleistet sein (vgl. BGE 127 I 103 E. 7d mit Hinweis; Urteil BGer 1C_287/2021 vom 25.7.2022 E. 4.2). Es ist insofern ausreichend, wenn eine Baubewilligung mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird (Urteile BGer 1C_287/2021 vom 25.7.2022 E. 4.2; 1C_57/2021 vom 3.2.2022 E. 3.1 [i.Sa. R. vs. GR Steinerberg]; 1C_271/2011 vom 27.9.2011 E. 2.5 mit Hinweisen). Die Gefahr einer verpönten Baubewilligung "auf Vorrat" besteht deshalb nicht, weil spätestens innert 2 bzw. 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bau begonnen werden muss, andernfalls die Baubewilligung verfällt (§ 86 PBG; vgl. VGE III 2013 193+194 vom 22.5.2014 E. 4.4; VGE III 2013 103 vom 19.2.2014 E. 2.5; VGE III 2010 69 vom 9.6.2010 E. 2.4.4; EGV-SZ 2008 B. 8.2 E. 3.3).

3.4.1 Mit dem vom Regierungsrat genehmigten GP (vgl. vorstehend Ingress lit. A) samt den dazugehörigen SBV (Art. 8 SBV) sowie dem Situationsplan 1:500 vom 31. August 2013 ist die Erschliessbarkeit grundsätzlich gegeben, was unbestritten ist.

3.4.2 Laut dem Regierungsrat (vgl. vorstehendes Zitat) geht es nun noch darum, die planungsrechtliche Grundlage für die von ihm - entgegen der gemeinderätlichen Auffassung einer arealinternen Feinerschliessung - als Groberschliessungs-strasse qualifizierte Quartierserschliessungsstrasse "Verlängerung F. _____-strasse" (im Erläuterungsbericht noch als

"J._____ -strasse" bezeichnet, vgl. S. 8 Ziff. 2.1, S. 18, S. 24 ff. Ziff. 5.1 [Verkehr], u.w.) im Erschliessungsplan zu schaffen.

3.4.3 Im Sinne der dargelegten Rechtsprechung ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass dieses Vorgehen weder zur Verweigerung der Baubewilligung noch zu einer allfälligen Baubewilligung "auf Vorrat" führen muss noch entsprechend die strittige Suspensivbedingung unzulässig machen kann. Das damit verbundene Risiko des Verfalls einer allfälligen Baubewilligung nach zwei bzw. drei Jahren und vergeblichen Aufwands trifft (einzig) die Bauherrschaft.

Was der Beschwerdeführer mit seinen Rügen betreffend die Verletzung des Koordinationsgebotes unter dem Stichwort "Erschliessung" namentlich zum Verkehrsgutachten vom 28. Juni 2022, zur Strassenkapazität, Verkehrsproblematik beim Dorfkreisel, Lärmbelastung etc. ausführt (Beschwerde S. 16 ff. Rz. __7 ff.), ist daher im vorliegenden Verfahren grundsätzlich nicht weiter zu hören, womit sich auch so oder anders der verschiedentlich beantragte Augenschein nicht aufdrängt (vgl. z.B. Beschwerde S. 22 Rz. 64; S. 24 Rz. 68). Diese Fragen (namentlich auch Strassenkapazität des übergeordneten Strassennetzes; Einhaltung Lärmschutzvorschriften) sind gemäss der zitierten E. 6.2 f. des angefochtenen RRB im Erschliessungsplanverfahren zu prüfen. Im GP ist der Planungskorridor der Verlängerung der F._____ -strasse mittels Strassenbaulinien - entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 17 Rz. 40) - verbindlich sichergestellt (vgl. vom RR am 29.8.2017 genehmigter Situationsplan vom 31.8.2015; Art. 8 SBV; Erläuterungsbericht S. 24 Ziff. 5.1; angefochtener RRB E. 4.5).

3.4.4 Unbegründet ist namentlich der geltend gemachte Verstoss gegen den GP, der zunächst die Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschliessung verlange (Beschwerde S. 36 ff. Rz. 97 ff.). Dem hat der Gemeinderat mit Disp.-Ziff. 13 der Baubewilligung und der Regierungsrat durch deren Ergänzung Rechnung getragen. Wie gesagt handelt es sich beim Gestaltungsplan um einen Sondernutzungsplan. Mit Blick auf die Überbauung unter Einschluss eines genehmigten Gestaltungsplanes besteht insofern grundsätzlich kein erheblicher Unterschied zur Überbauung anderer Nutzungspläne bzw. Bauzonen (zur gesetzssystematischen Einordnung von Gestaltungsplänen neben dem "Zonen- und Erschliessungsplan" unter "Erlass kommunaler Nutzungspläne" vgl. § 25 bis 31 PBG); die hinreichende Erschliessung ist ebenfalls für jede Baute im Gestaltungsplanperimeter einzeln zu prüfen. Eine Pflicht zur Überbauung trifft die Eigentümer der Grundstücke im GP-Perimeter weder insgesamt noch einzeln. Vorbehalten bleibt die Aufhebung eines GP durch den Gemeinderat, wenn innert

fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde (vgl. § 31 Abs. 3 PBG).

4.1 Der Beschwerdeführer begründet seine Rüge der Verletzung der Koordinationspflicht im Wesentlichen damit, Gegenstand von Art. 25a RPG sei nicht nur die Koordination verschiedener Bewilligungen von unterschiedlichen Behörden. Vielmehr betreffe das Koordinationsgebot auch komplexe Bauvorhaben, bei welchen mehrere Bauten und Anlagen zusammenhängen, aber in Etappen erstellt würden (S. 13 Rz. 27, mit Verweis auf Arnold, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, Art. 25a N 1). Eine Aufsplittung einer Bewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen könne gegen das Koordinationsgebot verstossen (S. 14 Rz. 29). Bei Gestaltungsplänen sei die Überbauung des GP-Perimeters samt seiner Umgebungsgestaltung in einem einzigen und einheitlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen (S. 15 Rz. 33). Die E._____ erfordere eine Gesamtbeurteilung. Der Gestaltungsplan bilde in Bezug auf die Erschliessung kein Koordinationsinstrument, da die hinreichende Erschliessung im Erlassverfahren nicht überprüft werde. Vorliegend sei die Erschliessung nicht im GP geregelt und damit nicht koordiniert. Laut dem Regierungsrat bedürfe die Erschliessung eben gerade ein Nutzungsplanverfahren. Es könne sich ergeben, dass sich die maximal 490 Parkplätze als zu gross bemessen erweisen könnten (S. 16 ff. Rz. 36 ff.); gestützt auf das Lärm- und Verkehrsgutachten vom 28. Juni 2022, das unzulänglich sei (S. 24 f. Rz. 72 ff.), müsste die maximale Zahl Parkplätze auf 438 reduziert werden (S. 19 Rz. 49). Auch lärmschutzrechtlich sei die Koordination zwingend (S. 18 f. Rz. 44 ff.). Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2 SBV gewährleisteten entgegen der Auffassung des Regierungsrates keine bundesrechtskonforme Koordination für die Planung und Bewilligung der Bauten und Anlagen (S. 20 ff. Rz. 50 ff.).

4.2 Art. 25a RPG verankert das vom Bundesgericht aus der Bundesverfassung und -gesetzgebung abgeleitete Prinzip der materiellen und formellen Koordination paralleler Bewilligungsverfahren. Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt (Abs. 1). Die für die Koordination verantwortliche Behörde kann die erforderlichen verfahrensleitenden Anordnungen treffen, sorgt für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen, holt von allen beteiligten kantonalen und eidgenössischen Behörden umfassende Stellungnahmen zum Vorhaben ein und sorgt für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen (Abs. 2). Die Verfügungen dürfen keine Wider-

sprüche enthalten (Abs. 3). Diese Grundsätze sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar (Abs. 4).

Das Gebot der Koordination von raumplanerischen und umweltrechtlichen Verfahren verlangt in materieller Hinsicht, dass die Rechtsanwendung inhaltlich abgestimmt wird, wenn für die Verwirklichung eines Projekts verschiedene materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden sind und zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen (BGE 120 Ib 400 E. 5).

Mit Urteil 1C_99/2020 vom 22. November 2023 (E. 3.2 f. [i.Sa. Änderung und Erweiterung Gestaltungsplan Seedamm-Center]) führte das Bundesgericht unter Verweis auf seine Rechtsprechung aus, ob die Planungs- und Bewilligungsverfahren für zwei oder mehrere Vorhaben koordiniert werden müssten, hänge davon ab, ob zwischen diesen ein enger betrieblicher und funktionaler Zusammenhang besteht. Dies wurde z.B. bejaht für die Erweiterung einer Inertstoffdeponie und ihrer strassenmässigen Erschliessung (Urteil 1C_361/2008 vom 27.4.2009 E. 3.2.4, in: URP 2009 877) sowie zwischen den land- und wasserseitigen Infrastrukturen eines öffentlichen Hafens (Urteil 1C_582/2014 vom 25.2.2016 E. 3, in: URP 2016 594), weshalb die Projekte entweder schon im (Sonder-)Nutzungsplanverfahren hätten integriert, oder aber materiell hätten koordiniert werden müssen, durch Einleitung eines Erschliessungs- oder Strassenplanverfahrens bzw. zeitgleicher Erteilung der Hafenkonzession. Umgekehrt verneinte das Bundesgericht im Urteil 1C_564/2012 vom 19. November 2013 E. 7 die Notwendigkeit, ein Strassenbauprojekt (Sanierung der Kantonsstrasse; Erstellung eines Trottoirs) mit einem Gestaltungsplan zu koordinieren, weil das Trottoir schon für die Erschliessung einer anderen Liegenschaft erforderlich war und den Gestaltungsplan nicht in nennenswerter Weise präjudizierte. Im Urteil 1C_900/2013 vom 10. April 2014 (E. 2.3-2.5) erachtete das Bundesgericht es als zulässig, nur die für die Errichtung eines neuen Kreisels erforderliche 1. Etappe eines Hochwasserschutzprojekts in ein Strassenprojekt zu integrieren und die 2. Etappe als Wasserbauprojekt gesondert aufzulegen, sofern die materielle Koordination zwischen beiden Etappen sichergestellt sei. Im Urteil 1C_101/2020 vom 29. Januar 2021 (betr. Kantonalen Nutzungsplan Zubringer Halten, Freienbach) ging es um einen Autobahnzubringer im Waldgebiet, weshalb das Nutzungsplanverfahren mit der Rodungsbewilligung koordiniert werden musste. Das Bundesgericht hob den Nutzungsplan auf, weil erst mit der (bundesrechtlichen) Projektierung des Autobahnanschlusses bekannt sein werde, welche Waldflächen effektiv beansprucht würden und daher erst zu diesem Zeitpunkt ein Rodungsgesuch gestellt werden könne. Im Urteil 1C_412/2009 vom 7. April 2010 E. 2.2.2 verneinte es eine Verletzung der Koordinationspflicht, weil kein enger betrieblicher und funktio-

neller Zusammenhang zwischen der angefochtenen Strassenschliessung und der Verlängerung der Glattalbahn bestehe. Die raumplanungsrechtliche Abstimmung zwischen verschiedenen Grossprojekten ist vorab über die Richt- und Nutzungsplanung sicherzustellen (Urteil BGer 1C_373/2009 und 1C_467/2009 vom 30.8.2010 E. 9 [in BGE 136 I 341 nicht publiziert]).

4.3.1 Vorliegend wird die raumplanungsrechtliche Abstimmung zwischen den verschiedenen Gebäuden auf den 14 Baufeldern mit dem GP sowie den dazugehörigen SBV sichergestellt. Die diesbezügliche kommunale gesetzliche Grundlage findet sich in Art. 65 BauR. Laut dessen Absatz 7 (erstes Lemma) hat der GP unter anderem die Realisierungsetappen samt den jeweiligen Voraussetzungen für den hinreichenden Lärmschutz und die hinreichende Erschliessung zu enthalten. Zur Etappierung äussert sich der Erläuterungsbericht vom 31. August 2015 (S. 22 Ziff. 4.1) wie folgt:

Grundsatz

Eine Etappierung ist zulässig. Mit jeder Etappe muss jedoch eine architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Teiletappe hergestellt werden. Zudem müssen jeweils eine funktionsfähige Erschliessung und die Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte sichergestellt werden. In der ersten Etappe müssen die J. _____-strasse und eine Wendemöglichkeit für Bus/LkW/PW/Feuerwehr bereitgestellt werden.

Abhängigkeiten

Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind verschiedene Abhängigkeiten vorhanden. Soweit eine genügende Zufahrt und technische Erschliessung erstellt wurde, hat insbesondere der Lärmschutz der nördlichen Bauten einen Einfluss auf die Gestaltung der südlichen liegenden Gebäude. Auch die Sicherstellung der Erschliessung bestehender Bauten und die Benutzbarkeit des Pilgerwegs, sowie die Durchleitung des Bachs bewirken Abhängigkeiten. Mögliche Szenarien der Etappierung sind in der Beilage B1 GP-Richtprojekt dargestellt.

Der Grundsatz ist inhaltlich und teils in wörtlicher Anlehnung in Art. 7 Abs. 1 und 2 SBV aufgenommen worden.

4.3.2 Mit dem Regierungsrat kann also festgehalten werden (angefochtener RRB E. 4.4), dass der GP bzw. die SBV eine Etappierung ausdrücklich zulassen. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche sowie die notwendigen Motorfahrzeugabstellplätze werden in Art. 5 Abs. 3 SBV sowie Art. 9 Abs. 1 SBV den einzelnen Baubereichen zugeordnet, wobei Transfers jeweils zulässig sind. Insoweit erweist sich eine etappenweise Bewilligung der Überbauung als unproblematisch. Der Regierungsrat weist konkret auch auf gewisse Abhängigkeiten (betreffend Lärmschutz) zwischen dem Baubereich R6 einerseits, und den Baubereichen R9 und R10 anderseits (alle auf dem Grundstück KTN __4) hin; gegen die Bauvorhaben auf R9 und R10 hat der Beschwerdeführer ebenfalls Rechtsmittel

ergriffen. Die inhaltliche Abstimmung (Koordination) betreffend die erwähnten Abhängigkeiten kann grundsätzlich auch mit einzelnen Baugesuchen gewährleistet werden.

Zu Recht bestätigt der Regierungsrat die gemeinderätliche Feststellung, dass das Koordinationsgebot nicht verlangt, dass für das gesamte GP-Gebiet ein einziges Baugesuch erarbeitet wird oder dass die einzelnen Baugesuche gleichzeitig eingereicht und aufgelegt werden müssten. Diesbezüglich ist dem Gemeinderat beizupflichten (Vernehmlassung S. 4 Ziff. 2.3, unter Bezugnahme auf die Beschwerde, S. 13 ff. Rz. 26 ff. und S. 20 f. Rz. 50 ff.), dass Art. 7 Abs. 1 SBV betreffend die "etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche" nicht nur - in wörtlicher Auslegung - die Ausführungsphase meinen kann, sondern dass einer Realisierung eine Planungs- (bzw. Baubewilligungs-) phase voranzugehen hat und bei einer Einheitsbewilligung für die Gesamtüberbauung angesichts der beschränkten Geltungsdauer einer Baubewilligung eine Etappierung der Bauausführung wohl nicht mehr in Betracht kommen könnte. Hinzu kommt, dass die Grundstücke im GP-Perimeter verschiedenen Grundeigentümern gehören und diese grundsätzlich ohne gesetzliche (gestaltungsplanerische) Grundlage schwerlich zu einem gemeinsamen und/oder zeitlich wie auch inhaltlich abgestimmten Baugesuch und Baubewilligungsverfahren verpflichtet werden können (vgl. auch vorstehend E. 3.4.4).

4.4 Die Rüge der Verletzung des Koordinationsgrundsatzes erweist sich also als unbegründet. Weder drängte sich zur Beurteilung dieser Rüge der Beizug der Akten anderer allfälliger (Parallel-)Verfahren auf, noch kann in der Unterlassung des Beizugs dieser Akten eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes oder des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers erkannt werden. Zudem ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass sich der Beschwerdeführer an den anderen Baubewilligungsverfahren nicht beteiligt hat. Betreffend das am 18. März 2021 im Amtsblatt publizierte Baugesuch für das Baufeld R1 (vgl. Beschwerdeantrag Ziff. 2.1.2.d) hat der Beschwerdeführer zwar öffentlich-rechtliche Einsprache erhoben. Der Regierungsrat hat jedoch seine Beschwerdelegitimation verneint, was vom Verwaltungsgericht mit VGE III 2023 21 vom 4. Juli 2023 bestätigt wurde. Die vom Beschwerdeführer hiergegen anfangs September 2023 erhobene Beschwerde ans Bundesgericht ist nach wie vor hängig (Verfahrensnummer 1C_436/2023). Bereits in jenem Verfahren verlangte der Beschwerdeführer den Beizug (jedenfalls teils) derselben Akten und Einsicht in die Akten von ([teils gleichen] Parallel-)Verfahren. Eine nachträgliche Einsprache (§ 80 Abs. 2 PBG) bzw. Gründe für die Zulässigkeit einer solchen hat der Beschwerdeführer weder damals noch im vorliegenden Verfahren geltend gemacht. Wie weit ein Anspruch

auf Beizug und Einsicht in die Akten anderer Baubewilligungsverfahren gestützt auf das Gesetz über die Öffentlichkeit der Verwaltung und den Datenschutz (ÖDSG; SRSZ 140.410) vom 23. Mai 2007 geltend gemacht werden kann (vgl. Beschwerde S. 43 Rz. 126), ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Abgesehen davon bringt der Gemeinderat vernehmlassend (S. 4 Ziff. 2.4) vor, dass der Beschwerdeführer in die Akten der Baubewilligungsverfahren der internen Erschliessungsstrasse West sowie der Erschliessungsstrasse "Verlängerung F. _____-strasse" im Rahmen seiner Einspracheaktivitäten (Beschwerdeverfahren VB 63/2022 betr. 2 MFH auf R1, VB 262/2022 und VB 261/2022 betr. Erschliessung E. _____, Verlängerung F. _____-strasse) habe Einsicht nehmen können, was vom Beschwerdeführer replizierend nicht bestritten wird.

5.1 Der Regierungsrat hat die massgebenden Vorschriften betreffend Umwelt- und Lärmschutzvorschriften sowie Immissionsgrenzwerte zutreffend dargelegt (vgl. angefochtener RRB E. 7.1). Vorliegend sind insbesondere Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 und Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 von Bedeutung. Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Abs. 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Das bedeutet gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV, dass die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet sind (lit. a), oder dass bauliche oder gestalterische Massnahmen das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV sind lärmempfindliche Räume insbesondere Räume in Wohnungen, ausgenommen davon sind Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

5.2.1 Unbestritten ist die Zugehörigkeit des Baugrundstückes zur Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Wenige Meter südlich des Bauvorhabens verläuft die Südostbahn, rund 90 m nördlich die Autobahn A3; dazwischen befinden sich die Baufelder R9 und R10.

5.2.2 Der Regierungsrat hat unter Bezugnahme auf das Lärmgutachten der K._____ AG vom 23. Mai 2022 (RR-act. II/02/22; nachstehend: Lärmgutachten) dargelegt (angefochtener RRB E. 7.3 f.), dass bei sämtlichen Wohnungen der geplanten Häuser die für Eisenbahnlärm geltenden Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (Anhang 4 Ziff. 2 LSV) unterschritten bzw. sogar die um 5 dB(A) tiefer liegenden Planungswerte eingehalten werden könnten, was durch das architektonische Konzept ermöglicht werde (umlaufende Balkone; feststehende, raumhohe Glaselemente). Das Gleiche gelte für den Strassenlärm. Allerdings hätten die Lärmgutachter die dem Baufeld R6 vorgelagerten MFH auf den Baufeldern R9 und R10 mitberücksichtigt, welche das Baufeld R6 vor dem Strassenlärm der Autobahn abschirmten. Daher müssten die MFH auf diesen beiden Baufeldern vor dem Bezug des MFH auf R6 zwingend fertiggestellt sein.

5.2.3 Der Beschwerdeführer rügt namentlich, der von der F._____ -strasse herrührende Strassenlärm sei nicht berücksichtigt worden. Die Lärmermittlung habe ohne Massnahmen zu erfolgen, was aus Art. 31 Abs. 1 lit. a und b LSV hervorgehe. Fensterverglasungen, fensterähnliche und transparente Fassadenbauteile seien nach denselben Grundsätzen wie offenbare Fenster zu beurteilen; nach der Praxis des Bundesgerichts müssten auch bei solchen Fenstern die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Andernfalls bedürfe es einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV (Beschwerde S. 40 ff. Rz. 110 ff.).

5.3 Im vom Beschwerdeführer genannten Urteil 1C_106/2018 vom 2. April 2019 (E. 4.6 f.; Beschwerde S. 41 Rz. 115) hat das Bundesgericht dargelegt, bevor die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung in Betracht komme, müssten sämtliche verhältnismässigen baulichen Massnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder gestalterischen Massnahmen, z.B. optimale Grundrissgestaltung, abgewinkelte Fassaden) im Sinne von Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft werden. In Frage kommen beispielsweise auch vorgehängte Fassadenelemente oder schallabsorbierende Fassadenverkleidungen (vgl. Urteil BGer 1C_91/2020 vom 4.3.2021 E. 5.7) oder Hochziehen einer verglasten Brüstung (vgl. Urteil BGer 1C_244/2019 vom 25.8.2020 E. 3.4.2).

Dem Beschwerdeführer kann somit nicht gefolgt werden, wenn er die Auffassung vertritt, umlaufende Balkone und feststehende raumhohe Glaselemente zur Abschirmung der Öffnungsflügel seien nicht zu berücksichtigende bauliche Massnahmen. Es ist nicht einzusehen, wie sich solche den Fenstern vorgelagerten Abschirmungen von den vom Bundesgericht erwähnten Lärmschutzwänden unterscheiden. Sie sind abzugrenzen von in ihrer Zulässigkeit problematischen Festverglasungen (vgl. Urteil BGer 1C_1/2022 vom 27.7.2023 E. 6.1 ff.; kantona-

les Amt für Umwelt und Energie, Leitfaden Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten, Präzisierung der Vollzugshilfe 2.00 des Cercle Bruit, 16.1.2023, in Ersetzung der Version vom 31.3.2021, S. 5 Ziff. 5 und S. 6 Ziff. 6.1.3 mit Hinweis auf VGE III 2021 176 vom 5.5.2022 [E. 6.5.1 ff.], zur Zulässigkeit von Balkonen und Loggien vgl. ebenda S. 4 Ziff. 4.1). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 42 Rz. 121) schreibt auch die Vollzugshilfe 2.00 des Cercle Bruit (Version 2016 vom 22.12.2017, S. 5 f. Ziff. 3.5) der gestalterischen Massnahme richtig ausgestalteter "Balkone und Loggien" eine lärmreduzierende Wirkung zu. Soweit der Beschwerdeführer davon ausgehen sollte, dass "gestalterische Elemente" per se nicht in Frage kommen, ist klarzustellen, dass Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV explizit auch gestalterische Massnahmen nennt. Laut dem Lärmgutachten werden die Balkone "im Sinne einer Lärmloggia mit geschlossenen Brüstungen von mind. 1 m Höhe und absorbierenden Deckenuntersichten ausgestaltet". Es handelt sich klarerweise nicht um ein bloss zierendes architektonisches Element. Abgesehen davon betrifft diese Massnahme vorliegend die beiden MFH R9 und R10, nicht aber das MFH auf R6 (vgl. Lärmgutachten S. 7 Ziff. 4.1.3), womit der Einwand des Beschwerdeführers so oder anders nicht greifen kann.

Im Übrigen erfasst das Lärmgutachten die Lärmwerte umfassend auf allen Seiten und auf allen Stockwerken der MFH (vgl. insbesondere Anhang c zum Lärmgutachten). Zudem ist im vom Regierungsrat angeordneten Erschliessungsplan-Verfahren auch die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (noch einmal) zu prüfen. Die Rüge des Verstosses gegen lärmschutzrechtliche Vorgaben erweist sich folglich als unbegründet.

6.1 Die Beschwerde erweist sich somit im Sinne der vorstehenden Ausführungen insgesamt als unbegründet und ist daher abzuweisen.

6.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend hat der unterliegende Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zu tragen (§ 72 Abs. 2 VRP). Diese sind in Berücksichtigung der weitestgehend gleichen Fragestellungen wie im Parallelverfahren III 2023 166 auf Fr. 2'000.-- festzusetzen.

6.3 Die beanwaltete Beschwerdegegnerin hat auf eine Vernehmlassung sowie eine Duplik verzichtet, womit ihr kein entschädigungsberechtigter Aufwand entstanden ist.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 31. Oktober 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- geleistet, so dass ihm Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.
3. 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).

4. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 28.3.2024)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 28.3.2024)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 28.3.2024)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 28.3.2024).

Schwyz, 22. April 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: 29. Mai 2024