

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 21

Entscheid vom 4. Juli 2023

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
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**,
5. **D.**_____ **AG**,
Beschwerdegegnerinnen,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. E._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die C._____ AG und D._____ AG (nachstehend: Bauherrschaft) sind Miteigentümerinnen zu je ein Zweitel des in der Wohnzone F._____ (WA) gelegenen Grundstücks KTN __01 (5'052 m²), G._____ -weg __02 und __03, Wollerau. Am 15. März 2021 reichten sie das Baugesuch für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (MFH) auf dem Grundstück KTN __01 ein. Dieses Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2021 (S. _____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob A._____, Eigentümer des Grundstücks KTN __04 (204 m²), H._____ -strasse __05, Wollerau, öffentlich-rechtliche Einsprache. Nachdem die Bauherrschaft am 19. Mai 2021 und 3. November 2021 zwei Projektänderungen eingereicht hatte, erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Gesamtentscheid vom 31. Januar 2022 die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen und wies die Einsprache aus kantonaler Sicht ab. Mit Beschluss (GRB) Nr. 2022.100 vom 14. März 2022 erteilte der Gemeinderat Wollerau die Baubewilligung (Disp.-Ziff. 1) unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 4 bis 12), erklärte den Gesamtentscheid des ARE zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung (Disp.-Ziff. 2) und wies die Einsprache ab (Disp.-Ziff. 3).

B. Mit Eingabe vom 5. April 2022 liess A._____ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Gemeinderats Wollerau Nr. 2022.100 vom 14.01.2022 betreffend das Baugesuch G._____ -weg __02 + __03, KTN __01, Wollerau - Überbauung "Wohnzone F._____", sei aufzuheben.
2. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom _____ 2021, S. _____, für das Grundstück KTN __01, Wollerau, publizierte Baugesuch für die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern R1, "Wohnzone F._____", 2. Projekt, G._____ -weg __02 und __03, sei abzuweisen.
- 3.1.1 Das Verfahren betreffend das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom _____ 2021, S. _____, für das Grundstück KTN __01, Wollerau, publizierte Baugesuch ist mit nachfolgend aufgelisteten Bewilligungsverfahren zu vereinen:
 - a. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom _____ 2020, S. _____, für das Grundstück KTN __06 publizierte Baugesuch für die Erstellung eines Gemeinschaftsplatzes mit Bushaltestelle, I._____ -strasse, Wohnzone F._____, Wollerau;
 - b. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom _____ 2020, S. _____, für das Grundstück KTN __07 publizierte Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser R2 bis R5, I._____ -strasse, Wohnzone F._____, Wollerau;
 - c. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom _____ 2020, S. _____, für das Grundstück KTN __07 publizierte Baugesuch für vier

Mehrfamilienhäuser P1 bis P4, I. _____-strasse, Wohnzone F. _____, Wollerau;

- d. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom ____2020, S. ____ und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom ____2021, S. ____ für die Grundstücke KTN __07, KTN __08 und KTN __09 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung I. _____-strasse), I. _____-strasse (Wohnzone F. _____), 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. __ vom ____2021, S. _____, für das Grundstück KTN __01, 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. 4 vom ____2020, S. _____, und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 31 vom 06.08.2021, S. 2228 für die Grundstücke KTN __07, KTN __08 und KTN __09 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung I. _____-strasse), I. _____-strasse (Wohnzone F. _____), 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. 4 vom ____2020, S. _____, und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 31 vom 06.08.2021, S. 2228 für die Grundstücke KTN __07, KTN __08 und KTN __09 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung I. _____-strasse), I. _____-strasse (Wohnzone F. _____), Wollerau.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) vor allen Instanzen zu Lasten der Beschwerdeführerinnen, evt. der Vorinstanz.

C. Mit Beschluss (RRB) Nr. 13/2023 vom 10. Januar 2023 trat der Regierungsrat nicht auf die Beschwerde ein (Disp.-Ziff. 1), auferlegte die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- dem Beschwerdeführer (Disp.-Ziff. 2) und verpflichtete diesen zur Leistung einer Parteientschädigung von Fr. 1'800.-- an die beanwalteten Beschwerdegegnerinnen (Disp.-Ziff. 3).

D. Gegen diesen RRB Nr. 13/2023 (Versand am 17.1.2023) lässt A. _____ mit Eingabe vom 7. Februar 2023 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 13/2023 vom 17.01.2023 sei aufzuheben.
2. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 05.04.2022 sei einzutreten.
- 3.1 Die Sache sei zur Durchführung eines rechtskonformen Verfahrens an die Vorinstanz 3 [d.h. den Regierungsrat] zurückzuweisen.
- 3.2 Eventualiter:
 - 3.2.1 Der Beschluss des Gemeinderats Wollerau Nr. 2022.100 vom 14.01.2022 betreffend das Baugesuch G. _____-weg __02 + __03, KTN __01, Wollerau - Überbauung "Wohnzone F. _____", sei aufzuheben.
 - 3.2.2 Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom ____2021, S. ____, für das Grundstück KTN __01, Wollerau, publizierte Baugesuch für die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern R1, "Wohnzone F. _____", 2. Projekt, G. _____-weg __02 und __03, sei abzuweisen.
 - 3.2.3 Das Verfahren betreffend das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom ____2021, S. ____, für das Grundstück KTN __01, Wollerau, publizierte Baugesuch sei mit nachfolgend aufgelisteten Bewilligungsverfahren zu vereinen:
 - a. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom __.12.2020, S. ____, für das Grundstück KTN __06 publizierte Baugesuch für die Erstellung eines Gemeinschaftsplatzes mit Bushaltestelle, I. _____-strasse, Wohnzone F. _____, Wollerau;
 - b. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom __.12.2020, S. ____, für das Grundstück KTN __07 publizierte Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser R2 bis R5, I. _____-strasse, Wohnzone F. _____, Wollerau;
 - c. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. __ vom __.12.2020, S. ____, für das Grundstück KTN __07 publizierte Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser P1 bis P4, I. _____-strasse, Wohnzone F. _____, Wollerau;
 - d. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 4 vom ____2020, S. ____ und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 31 vom 06.08.2021, S. 2228 für die Grundstücke KTN __07, KTN __08 und KTN __09 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung I. _____-strasse), I. _____-strasse (Wohnzone F. _____), Wollerau.
 - e. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 22 vom 03.06.2022, S. 1450 für das Grundstück KTN __09 publizierte Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser R6, I. _____-strasse 35 und 37, Wohnzone F. _____, Wollerau;

- f. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 22 vom 03.06.2022, S. 1450 f. für das Grundstück KTN __09 publizierte Baugesuch für vier Mehrfamilienhäuser R9 - R10, Mühlebachrain 2, 4, 6, 8, Wohnzone F._____, Wollerau.
- 3.2.4.1 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. __ vom ____2021, S. ____, für das Grundstück KTN __01, Wollerau, publizierte Baugesuch zu vereinen.
- 3.2.4.2 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";
 - c. Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 4 vom ____2020, S. ____, und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 31 vom 06.08.2021, S. 2228 für die Grundstücke KTN __07, KTN __08 und KTN __09 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung I._____-strasse), I._____-strasse (Wohnzone F._____), Wollerau.
- 3.2.5 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. 4 vom ____2020, S. ____, und im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 31 vom 06.08.2021, S. 2228 für die Grundstücke KTN __07, KTN __08 und KTN __09 publizierte Baugesuch betreffend Erschliessungsstrasse (Verlängerung I._____-strasse), I._____-strasse (Wohnzone F._____), Wollerau.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. von 7.7 % zu Lasten der Vorinstanz 3, eventualiter der Beschwerdegegnerinnen vor allen Instanzen.

E. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 13. Februar 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers, soweit darauf eingetreten werden könne. Das ARE teilt am 22. Februar 2023 seinen Verzicht auf die Einreichung einer umfangreichen mate-

riellen Vernehmlassung mit. Der Gemeinderat beantragt am 24. Februar 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Die Beschwerdegegnerinnen stellen vernehmlassend am 24. April 2023 inhaltlich den gleichen Antrag.

Mit Replik vom 26. Juni 2023 äussert sich der Beschwerdeführer zu den Vernehmlassungen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Der Regierungsrat ist auf die Verwaltungsbeschwerde mangels Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers nicht eingetreten. Gleichzeitig hat er festgehalten, dass bereits der Gemeinderat nicht hätte auf die Einsprache eintreten dürfen (angefochtener RRB Erw. 2.4).

2.1 Vor Erlass eines Entscheides prüft das Verwaltungsgericht von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind (vgl. § 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Es prüft unter anderem insbesondere die Zuständigkeit, die Rechtsmittelbefugnis, und die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruchs (vgl. § 27 Abs. 1 lit. a, d und f VRP). Ist eine der Entscheidungsvoraussetzungen nicht gegeben, trifft das Gericht einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP).

2.2.1 Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sind grundsätzlich nur Rechtsverhältnisse zu überprüfen bzw. zu beurteilen, zu denen die zuständige Verwaltungsbehörde vorgängig verbindlich – in Form einer Verfügung – Stellung genommen hat. Insoweit bestimmt die Verfügung den beschwerdeweise weiterziehbaren Anfechtungsgegenstand. Umgekehrt fehlt es an einem Anfechtungsgegenstand und somit an einer Sachurteilsvoraussetzung, wenn und insoweit keine Verfügung ergangen ist (siehe BGE 125 V 414 Erw. 1a mit Verweis auf BGE 119 IB 36 Erw. 1b, 118 V 313 Erw. 3b, 110 V 51 Erw. 3b, je mit Hinweisen; vgl. auch BGE 123 V 324 Erw. 6c). Diesbezüglich wird in der kantonalen Rechtsprechung festgehalten, dass nach konstanter Praxis der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt wird. Es kann nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand der zugrundeliegenden Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht (noch) nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt Vieler VGE III 2014 180 vom 24.2.2015 Erw. 1.2 mit Hinweisen, u.a.

auf VGE III 2014 111 vom 28.1.2015 Erw. 2.1; VGE III 2012 126 vom 15.__.2012 Erw. 1.2; VGE III 2012 129 vom __02.12.2012 Erw. 2.3.1; siehe auch Bertschi, in: Kommentar VRPG, Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 44-49; Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3.A., Zürich 2013, Rz. 685 ff.; EGV-SZ 1979, S. 122).

2.2.2 Ist die Vorinstanz auf ein Rechtsmittel nicht eingetreten, so hat das Verwaltungsgericht gemäss ständiger Rechtsprechung grundsätzlich nur zu prüfen, ob der Nichteintretensentscheid zu Unrecht erfolgt ist. Bejaht es diese Frage, so hebt es den Nichteintretensentscheid auf und weist die Akten an die Vorinstanz zurück, damit diese hinsichtlich dieses Rechtsmittels einen Sachentscheid trifft (vgl. statt Vieler: VGE III 2014 180 vom 24.2.2015 Erw. 1.3 mit Hinweisen, u.a. auf VGE II 2012 108 vom 24.10.2012 Erw. 2.1; VGE III 2010 192 vom 14.4.2011 Erw. 2.1; VGE III 2007 158 vom 30.10.2007 Erw. 1.3; VGE III 2014 194 vom 27.__.2014 Erw. 2.1). Diese Rechtsprechung gilt analog, wenn die Vorinstanz nur teilweise auf Begehren der Beschwerde führenden Person nicht eingetreten ist (vgl. VGE III 2014 180 vom 24.2.2015 Erw. 1.3 mit Hinweisen u.a. auf VGE III 2011 44 vom 26.10.2011 Erw. 1.1.2; VGE III 2010 196 vom 20.1.2011 Erw. 1.3; VGE III 2007 158 vom 30.10.2007 Erw. 1.3; auf eine gegen diesen VGE erhobene Beschwerde ist das Bundesgericht mit Urteil 5A_5/2008 vom 3.1.2008 nicht eingetreten).

2.2.3 Von dieser Praxis weicht das Verwaltungsgericht in bestimmten Fällen (vor allem aus verfahrensökonomischen Gründen) ab, beispielsweise wenn die Vorinstanz in einem ausführlichen obiter dictum eine materielle Beurteilung vorgenommen hatte (und eine entsprechende Rückweisung einem formalistischen Leerlauf gleichgekommen wäre), oder wenn es um einen zweiten Rechtsgang in der gleichen Sache ging (vgl. statt Vieler VGE III 2017 37 vom 24.10.2017 Erw. 3.2; VGE 403/96 vom 27.9.1996 Erw. 2).

2.3 Das Sicherheitsdepartement beantragt vernehmlassend die Abweisung der Beschwerde unter dem Vorbehalt, dass überhaupt auf die Beschwerde einzutreten ist. Es bezeichnet jedoch keinen konkreten Nichteintretensgrund. Ein solcher ist auch nicht erkennbar. Durch den Nichteintretensentscheid ist der Beschwerdeführer offenkundig beschwert, wurden deswegen doch seine materiellen Anträge und Vorbringen nicht gehört und beurteilt. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist unbestritten; die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Auf die Beschwerde ist somit, soweit der Nichteintretensentscheid angefochten wird, einzutreten.

2.4 Der Gemeinderat ist zwar, wie gesagt, auf die Einsprache eingetreten, hat aber die Rügen und Anträge des Beschwerdeführers (namentlich betreffend Akteneinsicht, Vereinigung/Koordination verschiedener Baubewilligungsverfahren, fehlende Strassenkapazität, Verstoss gegen Gestaltungsplan, nicht gutachterlich nachgewiesene hinreichende Erschliessung) materiell geprüft und als unbegründet abgewiesen.

Mit der Verwaltungsbeschwerde machte der Beschwerdeführer namentlich eine Verletzung der Koordinationspflicht, eine ungenügende Erschliessung (fehlende Überprüfbarkeit, fehlende Strassenkapazität und -breite, Verstoss gegen den Gestaltungsplan) und einen ungenügenden Lärmschutz geltend. Vor dem Verwaltungsgericht hält der Beschwerdeführer an diesen Rügen und entsprechenden Anträgen fest, nachdem er sich zunächst gegen das regierungsrätliche Nichteintreten wendet.

Indes hat sich der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid nicht zu den materiellen Rügen des Beschwerdeführers, auch nicht beiläufig, geäussert. Das Sicherheitsdepartement geht in seiner Vernehmlassung ebenfalls mit keinem Wort auf die Rügen materieller Art ein.

Sollte sich erweisen, dass der Regierungsrat zu Unrecht nicht auf die Verwaltungsbeschwerde eingetreten ist, muss die Sache folglich zur materiellen Beurteilung an den Regierungsrat zurückgewiesen werden. Von der einzigen Möglichkeit eines kassatorischen Entscheides geht auch der Beschwerdeführer aus (Beschwerde S. 23 Rz. 50). Soweit sich der Beschwerdeführer also materiell zur Sache äussert, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Es betrifft dies namentlich Rügen, die Erschliessung sei ungenügend (Beschwerde S. 29 ff. Rz. 75 ff.), es werde gegen den Gestaltungsplan verstossen (Beschwerde S. 34 ff. Rz. 95 ff. und S. 38 f. Rz. 111 f.), es fehle ein Verkehrsgutachten (Beschwerde S. 36 f. Rz. 104 ff.) oder der Lärmschutz sei ungenügend (Beschwerde S. 38 f. Rz. 110 ff.; S. 40 f. Rz. 114 ff.). Wie es sich mit den zahlreichen anderen Baugesuchen und deren beantragten Vereinigung mit dem vorliegend strittigen Baubewilligungsverfahren verhält, dessen Gegenstand sie nicht sind, ist ebenfalls nicht zu prüfen.

2.5 Die mit dem Bewilligungsstempel versehenen Baupläne weisen für das Erdgeschoss (EG) eine 4-Zimmerwohnung, fünf 2.5-Zimmerwohnungen sowie zwei 3.5-Zimmerwohnungen aus; das 1. Obergeschoss (1. OG) zwei 4.5-Zimmerwohnungen, fünf 2.5-Zimmerwohnungen sowie eine 3.5-Zimmerwohnung und das 2. Obergeschoss (2. OG) drei 4.5-Zimmerwohnungen, drei 2.5-Zimmerwohnungen sowie eine 3.5-Zimmerwohnung. In der Baubewilligung (S. 1 Sachverhalt Ziff. 1) ist von insgesamt dreizehn 2-Zimmerwohnungen, vier 3-Zimmer-

wohnungen und sechs 4-Zimmerwohnungen die Rede. Für die nachstehende Beurteilung zwar nicht von Relevanz fällt gleichwohl die Abrundung der Zimmerzahlen und das Fehlen einer Begründung hierfür auf.

3.1.1 Nach § 80 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 kann bei der Bewilligungsbehörde gegen ein Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Einsprache nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes erhoben werden. Gemäss § 37 Abs. 1 VRP ist zur Einreichung eines Rechtsmittels befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c).

§ 37 Abs. 1 VRP entspricht der bundesrechtlichen Regelung in Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 48 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021) vom 20. Dezember 1968. Das kantonale Recht muss, soweit Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 anwendbar ist, die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gewährleisten (vgl. VGE 1006/98 vom 20.5.1998 Erw. 2a). Den Kantonen ist es demnach verwehrt, die Beschwerdelegitimation an strengere Voraussetzungen zu knüpfen; zulässig ist hingegen eine grosszügigere Gestaltung der Beschwerdebefugnis durch das kantonale Recht (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Art. 33 N 27).

3.1.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben in der Regel insbesondere dann legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen sein werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft (BGE 136 II 281 Erw. 2.3.1; Urteil BGer 1C_392/2020, 1C_393/2020 vom 20.5.2021 Erw. 4.2). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings ist nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abzustellen. Erforderlich ist vielmehr eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse (BGE 140 II 214 Erw. 2.3;

Urteile BGer 1C_199/2021 vom 31.5.2022 Erw. 4.2 [i.Sa. K. vs. GR Freienbach], 1C_124/2016 vom 7.7.2016 Erw. 3.3.1; je mit Hinweisen; vgl. Thurnherr, Beschwerdelegitimation in planungs- und baurechtlichen Angelegenheiten, in: ZBl 2021 S. 647 ff.; zur Kasuistik vgl. auch Aemisegger/Haag, Praxiskommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung, Zürich 2010, Art. 33 Rz. 58 ff.). Bejaht worden ist die Legitimation von Personen, die 800 bis 1'000 Meter von einer Schiessanlage entfernt wohnten, aber deren Lärm noch deutlich wahrnahmen (BGE 133 II 181 Erw. 3.2.2). Ebenso sind 1,2 Kilometer von einem Windpark entfernt wohnhafte Grundeigentümer zur Beschwerde legitimiert, wenn sie dadurch deutlich wahrnehmbarem zusätzlichem Lärm ausgesetzt werden (Urteile BGer 1C_33/2011 vom 12.7.2011 Erw. 2.3; 1C_139/2017 vom 6.2.2018 Erw. 1.2 ff. [i.Sa. Udligenswil vs. BR Küssnacht]). In einem neueren Urteil vom 9. Januar 2023 (1C_67/2022) hat das Bundesgericht bei einer Distanz von 350 m die räumliche Beziehungsnähe zum Baugrundstück für eine Heizzentrale mit Fernwärmenetz verneint.

3.1.3 Allein mit der verfassungsmässigen Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) lässt sich keine Rechtsmittelbefugnis begründen (Beschwerde S. 22 Rz. 46 f.). Die Rechtsweggarantie setzt gewissermassen als Zutrittsschranke des Anspruchs auf eine Beurteilung durch eine richterliche Behörde voraus, dass die gesetzlichen Entscheidungsvoraussetzungen erfüllt sind; dazu gehört, dass ein Rechtssubjekt die gesetzmässigen Vorgaben der Rechtsmittelbefugnis erfüllt. Soweit die Vorinstanz die Rechtsmittelbefugnis zu Recht verneint hat, kann entsprechend auch keine Willkür gegeben sein (Beschwerde S. __03 f. Rz. 48 f.).

3.2.1 Zur Einsprachebefugnis des Beschwerdeführers führte der Gemeinderat im mitangefochtenen GRB (S. 5 Ziff. 2.14) Folgendes aus:

Der Einsprecher ist Eigentümer der Liegenschaft KTN __10 an der H._____-str. __05. Diese Liegenschaft befindet sich rund 350.0 m vom vorliegenden Bauprojekt entfernt. Topografisch befindet sich die Liegenschaft des Einsprechers auf 562.70 m ü.M. (Sitzplatz Erdgeschoss). Die maximale Gebäudehöhe des Bauvorhabens beträgt 561.85 m ü.M. Die Liegenschaft des Einsprechers liegt damit um 0.85 m höher als das Bauvorhaben. Ein minimaler Sichtkontakt besteht zudem nur solange, bis die weiteren Bauetappen im Gestaltungsplan "Wohnzone F._____" realisiert sind. Zudem wird die Liegenschaft des Einsprechers über die H._____-strasse erschlossen. Das Bauvorhaben wird über die I._____-strasse erschlossen. Zwischen beiden Strassenzügen befindet sich einerseits die Bahnlinie der Schweizerischen Südostbahn SOB und andererseits die Autobahn A3. Eine direkte Verknüpfung der beiden Strassen besteht nicht. Die I._____-strasse mündet in die J._____-strasse ein, die H._____-strasse in die K._____-strasse. Erst die K._____-strasse schliesst an die J._____-strasse an. Mit der Einmündung der I._____-strasse in die J._____-strasse wird der Verkehr aus dem Gestaltungsplan "Wohnzone F._____" auf das

übergeordnete Strassennetz geleitet. Dieser Punkt liegt in einer Fahrdistanz von rund 700.00 m von der Einmündung der H. _____-strasse und rund 1.0 km von der Liegenschaft des Einsprechers entfernt.

Es kann somit nicht festgestellt werden, dass der Einsprecher durch das vorliegende Bauvorhaben stärker als die Allgemeinheit betroffen ist, womit die Legitimation zur Einsprache in Frage gestellt werden muss. Der Gemeinderat sieht es jedoch als zielführend an, trotzdem auf die einzelnen Einsprachepunkte einzutreten, um die gestellten Einwände zu behandeln.

3.2.2 Der Regierungsrat begründete seine Negierung der Rechtsmittelbefugnis des Beschwerdeführers im Wesentlichen wie folgt (Erw. 2.1 ff.):

- Das Grundstück des Beschwerdeführers befinde sich rund 320 m Luftlinie vom geplanten Bauvorhaben entfernt.
- Die Parzelle des Beschwerdeführers (Sitzplatz im Erdgeschoss) überrage das projektierte Gebäude (maximale Höhenkote 561.85 m) um 0.85 m.
- Hinzu komme, dass sich zwischen den beiden Grundstücken eine (mit zwei Gebäuden überbaute) Hügelkuppe mit einer maximalen Höhe von 566 m ü.M. befinde. Aufgrund der topographischen Verhältnisse bestehe zwischen den beiden Liegenschaften höchstens eine minimale Sichtverbindung.
- Das nordwestlich gelegene Bauvorhaben führe auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nicht zu einer Beeinträchtigung der See- und Weitsicht. Der Zürichsee sowie das gegenüberliegende Ufer mit dem Pfannenstiel befänden sich in Richtung Norden, das Bergpanorama bestehe gegen Osten.
- Auch seien von der geplanten Überbauung mit insgesamt 23 Wohnungen keine nennenswerten Immissionen zu erwarten, die über das übliche Mass hinausgingen. Allfällige Immissionen im Zusammenhang mit anderen Bauprojekten (Verlängerung der I. _____-strasse auf den Grundstücken KTN __07, __08, __09, __11 und __01; gemeinschaftlicher Platz mit Bushaltestelle auf der Parzelle KTN __06) bildeten nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.
- Zudem werde der Beschwerdeführer von der Erschliessung des Bauvorhabens nicht tangiert. Die (strassenmässige) Erschliessung des Gestaltungsplangebiets "Wohnzone F. _____" bzw. des Baugrundstücks soll über die (geplante) Verlängerung der I. _____-strasse erfolgen.
- Die heute bereits bestehende I. _____-strasse beginne auf dem Grundstück KTN __11, führe unter der Autobahn A3 hindurch und verlaufe dann zirka 400 m nach Osten bis zur Abzweigung in die J. _____-strasse (über welche der Verkehr anschliessend via L. _____-strasse zum M. _____-kreisel geleitet werde). Demgegenüber werde das Grundstück des Beschwerdeführers über die H. _____-strasse erschlossen. Von der Liegenschaft des Beschwerdeführers aus verlaufe diese rund 350 m in östliche

Richtung bis zur Einmündung in die K. _____-strasse, welche wiederum an die J. _____-strasse anschliesse. Eine direkte Verbindung zwischen der I. _____- und der H. _____-/K. _____-strasse bestehe nicht.

- Es treffe nicht zu, dass der Beschwerdeführer wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Bereich des Knotens J. _____-strasse/L. _____-strasse höheren Risiken ausgesetzt wäre als die Allgemeinheit.
- Abgesehen davon habe der Regierungsrat mit RRB Nr. 183 vom 16. März 2021 in Gutheissung einer Beschwerde den Gemeinderat angewiesen, in einem Nachfolgeentscheid klar darüber Aufschluss geben zu müssen, ob das übergeordnete Strassennetz den durch die Überbauung "Wohnzone F. _____" verursachten Mehrverkehr überhaupt noch zu fassen vermöge.
- Der vom Regierungsrat mit RRB Nr. 664 vom 29. August 2017 genehmigte Gestaltungsplan umfasse die Grundstücke KTN __07, __08, __09, __11, __01, __06 und __12). Die kürzeste Distanz (Luftlinie) zwischen dem Grundstück des Beschwerdeführers und dem Gestaltungsplangebiet (im Bereich des Grundstücks KTN __11) betrage lediglich 30 m. Dem Beschwerdeführer bzw. dessen Rechtsvorgänger hätte die Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation im Verfahren um Erlass des Gestaltungsplans "Wohnzone F. _____" nicht abgesprochen werden können.
- Das Baugrundstück hingegen befinde sich am westlichen Rand des Gestaltungsplanareals. Aus einer allfälligen Legitimation im Gestaltungsplanverfahren könne nicht automatisch eine besondere Betroffenheit im (nachgelagerten) Baubewilligungsverfahren abgeleitet werden. Vielmehr müsse für jedes einzelne Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplangebiets im Baubewilligungsverfahren die Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation separat geprüft werden. Entgegen der Argumentation des Beschwerdeführers spreche nichts dagegen, innerhalb eines Gestaltungsplangebiets mehrere auf den Gestaltungsplan abgestützte Baugesuche einzureichen.
- Zudem lasse Art. 7 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften vom 31. August 2015 bzw. 20. September 2017 zum Gestaltungsplan "Wohnzone F. _____" eine etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ausdrücklich zu.

3.3.1 Die vom Regierungsrat detailliert begründete Verneinung der Beschwerdebefugnis überzeugt grundsätzlich. Ebenso hat bereits der Gemeinderat zu Recht ein grosses Fragezeichen hinter die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers gestellt. Die materiellen Rügen hat der Gemeinderat vielmehr aus Gründen der Gefälligkeit behandelt und beurteilt. Der von den Vorinstanzen geschilderte Sachverhalt (Distanzen, Höhenangaben, Topographie, Ausrichtung der Grundstücke, Blickrichtung[en]) lässt sich anhand der Akten (Planunterlagen) und der

allgemein zugänglichen Informationen (webGIS, Landeskarte [map.geo.admin.ch]) überprüfen. Allein die Distanz von rund 320 m (gemäss Messung des Beschwerdeführers 317 m [Beschwerde S. 15 Rz. 24]), wofür es keines Augenscheines bedarf, ist ein gewichtiges Argument gegen die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers. Von einem MFH mit insgesamt 23 Wohnungen, davon dreizehn 2.5-Zimmerwohnungen, gehen üblicherweise nicht derartige Immissionen aus, dass sie eine Beschwerdebefugnis in einer dreifachen Entfernung der (maximalen) Distanz, welche im Regelfall noch eine nachbarliche Beschwerdebefugnis rechtfertigen kann, zu begründen vermögen.

Die maximale Höhenkote der geplanten MFH von 561.85 m.ü.M. ergibt sich aus den Plänen (Plan Schnitt A, Schnitt B, Ostfassade Westfassade sowie Plan Südfassade, Nordfassade, beide 1:100, vom 15.3.2021). Dem webGIS (Höhen Gelände) lässt sich zudem ablesen, dass das Baugrundstück auf einer Höhenlage von 544 m.ü.M. bis 556 m.ü.M. liegt, dasjenige des Beschwerdeführers auf 562 m.ü.M. bis 565 m.ü.M. Die mit zwei Häusern bebaute Kuppe bzw. breite Geländekrete auf der direkten Verbindungslinie zwischen den beiden Grundstücken liegt zwischen 561 m.ü.M. und 563 m.ü.M., womit die Einsehbarkeit des Baugrundstückes vom Grundstück des Beschwerdeführers bereits aus diesem Grunde erheblich eingeschränkt wird. Hinzu kommt die zwischen den Grundstücken verlaufende Bahnlinie der Südostbahn.

Zutreffend sind auch die regierungsrätlichen Ausführungen zur Sicht des Beschwerdeführers auf die umgebende Landschaft, welche dem Beschwerdeführer von der geplanten Baute unbenommen bleibt.

3.3.2 Der vom Regierungsrat mit RRB Nr. 664 am 29. August 2017 genehmigte Gestaltungsplan [GP] "Wohnzone F._____" umfasst insgesamt rund 56'082 m² (vgl. Erläuterungsbericht [Planungsbericht] vom 31.8.2015 S. 7 Ziff. 1.2).

Das Richtprojekt weist 14 Baubereiche für die Gebäudekomplexe R1 bis R10 im nördlichen (und östlichen) sowie P1 bis P4 im südlichen (bzw. südwestlichen) Bereich aus (vgl. GP Sonderbauvorschriften [SBV] S. 4 Art. 4 Abs. 4; genehmigter GP-Situationsplan). Das vorliegend strittige Bauprojekt betrifft das Gebäude R1, welches sich im nordwestlichsten Bereich des GP-Areals befindet. Ihm südöstlich vorgelagert folgt das Gebäude R2, für welches eine maximale Höhenkote von 564.85 m.ü.M. gilt und welches R1 also um 3 m überragen wird/kann. Es folgen (ungefähr auf der Luftlinie zwischen dem Grundstück des Beschwerdeführers und dem Baugrundstück) das Gebäude P2 mit einer maximalen Höhenkote von sogar 570.75 m.ü.M., südlich von P2 das Gebäude P4 mit der höchsten

maximalen Kote der GP-Baubereiche von 572.85 m. Östlich folgen weiter P3 (567.85 m.ü.M.), R5 (561.85 m.ü.M.) sowie R6 (564.85 m.ü.M.). Die Relationen dieser Höhenkoten werden auf dem GP-Situationsplan mit verschiedenen Schnitten illustriert (Schnitt 2 mit Relation R1, R2, P1 sowie P4).

Wie von den Vorinstanzen zutreffend dargelegt wird, besteht bereits derzeit allein aufgrund der Topographie eine sehr reduzierte Sicht (wenn überhaupt) vom Grundstück des Beschwerdeführers aus auf die geplante Baute. Mit der Realisierung eines (oder sogar mehrerer) dem strittigen Bauvorhaben vorgelagerten Gebäude auf dem GP-Areal wird kein Sichtkontakt mehr bestehen.

3.3.3 Es besteht auch kein Anlass an der Richtigkeit der Darstellung des Regierungsrates zu zweifeln, dass die Erschliessung der beiden MFH über die I. _____-strasse erfolgt, welche nördlich der Autobahn verläuft, bis sie diese unterquert und im östlichen Drittel zum GP-Gebiet führt. Demgegenüber wird das Grundstück des Beschwerdeführers über die H. _____-strasse erschlossen. Zwischen diesen beiden Strassen besteht keine Verbindung. Fahrzeuge aus dem GP-Gebiet einerseits und der Liegenschaft des Beschwerdeführers andererseits können frühestens beim Knoten (Einmündung) K. _____-strasse/J. _____-strasse in über 700 m Entfernung vom GP-Gebiet bzw. dem Grundstück des Beschwerdeführers aufeinandertreffen. Hieraus kann der Beschwerdeführer keine Beschwerdebefugnis ableiten. Anders zu entscheiden käme einer Popularbeschwerde gleich, müsste in diesem Fall doch das gleiche Recht zur Beschwerde allen Eigentümern/Nutzern von Grundstücken in einem Radius von rund 700 m um die Einmündung K. _____-strasse/J. _____-strasse zugestanden werden, d.h. einem erheblichen Bereich der Bevölkerung im Gemeindebann.

4. Der Beschwerdeführer bringt zur Begründung seiner Beschwerdebefugnis namentlich vor, es entstünden ihm Nachteile infolge übermässiger Immissionen wie Lärm und der Gefährdung der Verkehrssicherheit (Beschwerde S. 9 Rz. 7). Mittels "Salamitaktik" soll der Gestaltungsplanperimeter überbaut und das Grossprojekt zum Abschluss gebracht werden. Zunächst seien Baugesuche für Erschliessungsanlagen (Ost, West, Verlängerung I. _____-strasse) eingereicht worden. Gegen die Baugesuche für Bauten und den gemeinschaftlichen Platz (MFH R1, gemeinschaftlicher Platz mit Bushaltestelle, MFH R2 bis R5, MFH P1 bis P4, MFH R6 sowie MFH R9 bis R10) habe der Beschwerdeführer Einsprache erhoben (Beschwerde S. 10 f. Rz. 12 ff.; vgl. Beschwerde S. 17 Rz. 32). Sein Grundstück befinde sich in der Nähe zu Anlagen der hinreichenden Erschliessung (Beschwerde S. 15 Rz. 26 ff.) wie auch dem gemeinschaftlichen Platz auf

KTN __06. Verletzt werde das Koordinationsgebot betr. Erschliessung, Parkanlagen, Lärmschutz, Umgebungsgestaltung (Beschwerde S. 17 ff. Rz. 32 ff.; S. 26 ff. Rz. 62 ff.) sowie die Koordinationspflicht gemäss Art. 25a RPG (Beschwerde S. 22 ff. Rz. 52 ff.). Die Vorinstanz sei in Willkür verfallen (Beschwerde S. __03 f. Rz. 48 ff.). Mit den replizierenden Ausführungen zu den Vernehmlassungen bringt der Beschwerdeführer keine nennenswerten ergänzenden Argumente vor.

4.1.1 Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, d.h. es wird für eine kleinere Fläche innerhalb des vom Zonenplan erfassten Gemeindegebietes eine Spezialordnung aufgestellt (Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, ZBI 8/2000, S. 395). Er stellt ein Planungsinstrument dar mit dem Ziel, eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen zu erreichen (vgl. statt Vieler VGE III 2017 100 vom 20.12.17 Erw. 3.2.3 mit zahlreichen Hinweisen). Gestaltungspläne dürfen sich nicht über sämtliche Einzelheiten aussprechen, sondern müssen den Bauherren noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten belassen, andernfalls das zweistufige Verfahren (Gestaltungsplanverfahren einerseits und Baubewilligungsverfahren andererseits) seines Sinnes entleert würde. Kommt ein Gestaltungsplan einem konkreten Bauprojekt gleich, kann er nicht bewilligt werden. Andererseits hat der Gestaltungsplan aber gegenüber dem Zonenplan einen höheren Konkretisierungsgrad aufzuweisen (VGE III 2021 7 vom 28.6.2021 Erw. 3.2). Im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplanes wird die rechtliche und tatsächliche Erschliessbarkeit überprüft, nicht aber die genügende (effektive) Erschliessung. Ein Gestaltungsplan ist genehmigungsfähig, wenn Erschliessungsvarianten tatsächlich wie rechtlich realisierbar sind, ohne dass im Detail bereits feststeht, wie dieses Ziel schliesslich erreicht wird (EGV-SZ 1996 Nr. 49 S. 128, vgl. auch VGE III 2020 115 vom 23.__.2020 Erw. 3.4.1 mit weiteren Hinweisen, u.a. auf EGV-SZ 1997 Nr. 9 S. 23).

4.1.2 Das GP-Verfahren ist mithin vom Baubewilligungsverfahren zu unterscheiden. Während ein GP gleich wie ein Nutzungsplan die Überbauung eines grösseren zusammenhängenden Gebiets zum Gegenstand hat, bezieht sich das Baubewilligungsverfahren auf ein konkretes Bauprojekt. Eine Etappierung der Überbauung bei GP ist zulässig, wobei aber jede Etappe für sich und zusammen mit bereits erstellten Teilen des Gesamtprojekts den baurechtlichen Vorschriften zu entsprechen hat (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 187 Ziff. 2.3). Vorliegend erklärt Art. 7 Abs. 1 SBV eine Etappierung explizit als zulässig. Dabei wird der Nachweis unter anderem

einer funktionsfähigen Erschliessung und Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte vorausgesetzt.

4.1.3 Wer durch den Plan oder die SBV berührt ist und an deren Aufhebung der Änderung ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben (§ 30 Abs. 3 PBG). Gegen Entscheide des Gemeinderates über den Plan und die SBV kann Beschwerde gemäss Verwaltungsverfahrensgesetz erhoben werden. Über das Baugesuch darf erst entschieden werden, wenn der Gestaltungsplan genehmigt ist (§ 30 Abs. 4 PBG).

4.1.4 Es ist also zum einen festzuhalten, dass von der Anfechtung eines GP (samt SBV) als eines (Sonder-)Nutzungsplanes im GP-Verfahren entsprechend die Anfechtung eines Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren (§ 80 u. 82 PBG) abzugrenzen ist.

Zum andern ist der GP "Wohnzone F. _____" in Rechtskraft erwachsen. Es ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer betreffend den GP beschwerdebefugt gewesen wäre. Hieraus kann er jedoch hinsichtlich einzelner Bauvorhaben im GP-Gebiet nicht per se auf seine Rechtsmittelbefugnis schliessen.

4.1.5 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG rechtsbeständig werden, und können, anders als Normen, im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise (akzessorisch) überprüft werden. Davon gibt es indessen verschiedene Ausnahmen. Dies ist zum einen der Fall, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt. Zum andern kann der Plan überprüft werden, wenn sich die betroffene beschwerdeberechtigte Person beim Planerlass noch nicht über die ihr auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und sie im damaligen Zeitpunkt objektiv keine Möglichkeit bzw. keinen Anlass hatte, ihre Interessen zu verteidigen (Aemisegger/Haag, in: Aemisegger et al., Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich etc. 2020, Art. 33 Rz. 97; zum Ganzen BGE 145 II 83 Erw. 5.1).

Vorliegend ist weder die eine noch die andere Voraussetzung gegeben. Der Beschwerdeführer war zwar im Zeitpunkt des Gestaltungsplanverfahrens noch nicht Eigentümer seines Grundstücks. Er muss sich jedoch die Rechtsposition seines Rechtsvorgängers anrechnen lassen. Dafür, dass dieser objektiv keine Möglich-

keit hatte, seine Interessen zu wahren, und nicht in der Lage war, sich über die Konsequenzen des GP Rechenschaft abzulegen, sprechen keine Anhaltspunkte und werden solche vom Beschwerdeführer auch nicht konkretisiert.

Mithin kann vorliegend auch die mittelbare Anfechtung des Bauvorhabens über eine vorfrageweise Überprüfung des GP nicht in Frage kommen.

4.1.6 Angesichts der Zulässigkeit der Etappierung der Realisierung eines GP-Projektes ist die Rüge der "Salamitaktik" unbegründet. Erfahrungsgemäss kommt es - durch verschiedene Gründe bedingt - nicht selten zu etappierten Realisierungen von GP-Vorhaben. Willkür oder Rechtsmissbrauch stellt dies nicht dar. Der Beschwerdeführer kann damit für die Frage seiner Beschwerdebefugnis auch nichts aus Argumenten herleiten, welche sich auf den GP als solchen (z.B. betr. Gesamtbeurteilung des GP, vgl. Beschwerde S. 26 ff. Rz. 61 ff.) beziehen.

4.2.1 Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt (Art. 25a Abs. 1 RPG). Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten (Art. 25a Abs. 3 RPG). Diese Grundsätze sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar (Art. 25a Abs. 4 RPG).

Nach der Rechtsprechung muss die Rechtsanwendung materiell koordiniert, d.h. inhaltlich abgestimmt erfolgen, 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. In solchen Fällen ist die Anwendung des materiellen Rechts überdies in formeller, verfahrensmässiger Hinsicht in geeigneter Weise zu koordinieren. Die Aufteilung eines Bauvorhabens in verschiedene Teilschritte kann unter Umständen gegen das Gebot der materiellen Koordination (Art. 25a RPG) und der umfassenden Interessenabwägung verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlagenteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen. Auch bei einer zulässigen Aufteilung eines Bauvorhabens in verschiedene Teiletappen und Bewilligungsverfahren sind indessen jeweils die Gesamtauswirkungen des Vorhabens zu prüfen (Urteil BGer 1C_217/2020 vom 8.6.2021 Erw. 5.3 mit zahlreichen Hinweisen, u.a. auf BGE 137 II 182 Erw. 3.7.4.1; BGE 124 II 293 Erw. 26b). Die bloss räumliche Nähe von verschiedenen Grossprojekten genügt nicht; in diesem Fall muss eine planerische Abstimmung vielmehr über die Richt-, Sach- und Nutzungsplanung erfolgen (Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020, Art. 25a Rz. 23 mit Hinweisen in Fn 75).

4.2.2 Vorliegend können die einzelnen Bauvorhaben im GP-Perimeter ohne weiteres unabhängig voneinander realisiert werden und ist die etappenweise Ausführung auch ausdrücklich zulässig (vgl. vorstehend Erw. 4.1.2). Vorausgesetzt wird der Nachweis einer baulichen, architektonisch und aussenräumlich gut gestalteten Teiletappe sowie funktionsfähigen Erschliessung und Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte. Des Weiteren werden unter anderem in Art. 6 SBV Vorgaben an die Gestaltung der Gebäude und Anlagen formuliert, in Art. 8 (sowie im Situationsplan) die Verkehrserschliessung planerisch (mittels Strassenbaulinie) sichergestellt und die internen Strassenerschliessungen festgelegt. Weitergehende Anforderungen an die Koordination der Überbauung hätten entsprechend im Gestaltungsplanverfahren geltend gemacht werden müssen. Fraglich wäre indessen die Vereinbarkeit der Verpflichtung des/der Grundeigentümer zur gleichzeitigen und entsprechend koordinierten Einholung allfälliger Baubewilligungen mit der Eigentumsfreiheit, was die Realisierung einer Baute im Grundsatz wie auch die Wahl des Zeitpunkts der Realisierung einer Baute miteinschliesst.

Dem Beschwerdeführer gelingt es folglich auch nicht, über das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG seine Beschwerdebefugnis herzuleiten. Seine Ausführungen unter "Legitimation in Bezug auf den Gestaltungsplan" (Beschwerde S. 16 ff. Rz. 31 ff. [Erschliessung, Lärmschutz, Umgebungsgestaltung u.a.]) gehen daher an der Sache vorbei.

4.3.1 Art. 9 SBV limitiert die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf 490. Hiervon entfallen 41 auf den Baubereich R1; die restlichen 449 werden auf die Baubereiche R2 bis R5 und P1 bis P4 (265), R6, R9 und R10 (124) sowie R7 und R8 (60) aufgeteilt, wobei Transfers zulässig sind. Das Bauprojekt sieht denn auch diese Anzahl vor (vgl. Berechnung Parkplatznachweis = RR-act. II/01/___). Dass und weshalb die Einhaltung der maximalen Zahl von Parkplätzen auch bei diachroner Realisierung der GP-Bauten nicht wirksam sichergestellt werden kann (Beschwerde S. 26 Rz. 62), ist nicht nachvollziehbar. Die diesbezüglichen Vorgaben des GP samt SBV sind verbindlich. Anzumerken ist hier allerdings, dass gemäss dem mitangefochtenen GRB (S. 4 Erw. 2.6) gestützt auf ein Lärmgutachten die maximale Anzahl der Fahrzeugabstellplätze auf 438 reduziert werden musste und diese Reduktion mit den weiteren Bauetappen nachgewiesen werden muss. Dass der Beschwerdeführer in irgendeiner Hinsicht (Lärm, Verkehrssicherheit, reine Luft etc.) durch die maximal 41 Parkplätze (entsprechend Fahrzeuge) beeinträchtigt werden könnte, ist schlichtweg nicht ersichtlich (vgl. auch vorstehend Erw. 3.4.3). Es kann a priori und ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes gesagt werden, dass diese Fahrzeuge angesichts der Ent-

fernung der Bauliegenschaft von derjenigen des Beschwerdeführers, der vorgesehenen Erschliessung sowie der Topographie keine nennenswerte und insbesondere für den Beschwerdeführer wahrnehmbare Zunahme von Lärm oder anderer Immissionen verursachen werden (vgl. Beschwerde S. 15 Rz. 27).

Mithin kann der Beschwerdeführer seine Beschwerdebefugnis auch nicht gestützt auf umweltschutzrechtliche Bestimmungen abstützen.

4.3.2 Es besteht auch kein Grund zur Annahme und wird vom Beschwerdeführer auch nicht dargetan, dass die Erschliessung des Bauvorhabens entgegen den Vorgaben im GP neu über die H. _____-strasse am Grundstück des Beschwerdeführers vorbeigeführt werden soll, womit er allenfalls insofern eine gewisse Belastung erfahren könnte.

4.4 Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Der Gemeinderat habe ihm die Akteneinsicht und den Aktenbeizug verweigert mit dem Argument, er hätte im Rahmen der öffentlichen Auflage Einsicht nehmen können. Damals sei er jedoch noch gar nicht Eigentümer seines Grundstücks gewesen (Beschwerde S. 28 Rz. 70 ff.).

Der Beschwerdeführer hatte bzw. hätte ohne weiteres Gelegenheit (gehabt), im regierungsrätlichen wie auch verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren Einsicht in die Akten zu nehmen. Dabei fällt auf, dass er mit dem Ersuchen vom 28. Juni 2022 (RR-act. I/02) um Einräumung einer Frist zur Einreichung einer Replik nur um die Zustellung der Beilagen der Beschwerdegegnerinnen ersuchte. Diese Beilagen wurden ihm vom Rechts- und Beschwerdedienst mit Schreiben vom 4. Juli 2022 auch in Kopie zugestellt (RR-act. V/08).

Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs im Verwaltungsverfahren müsste im Übrigen nicht nur als geringfügig taxiert werden, sondern muss im Verwaltungs- wie verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren als heilbar und geheilt gelten. Anspruch auf die Akten(-einsicht) anderer Verfahren (betreffend Erschliessung, andere Bauvorhaben usw.) besteht im vorliegenden Verfahren nicht. Wie weit ein Anspruch gestützt auf das Gesetz über die Öffentlichkeit der Verwaltung und den Datenschutz (ÖDSG; SRSZ 140.410) vom 23. Mai 2017 geltend gemacht werden kann (vgl. Beschwerde S. 28 Rz. 71 ff.), ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

5.1 Die Beschwerde erweist sich somit im Sinne der vorstehenden Ausführungen als unbegründet, soweit darauf einzutreten ist.

5.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend hat der unterliegende Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zu tragen (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.3 Ebenfalls dem Verfahren entsprechend hat er den beanwalteten Beschwerdegegnerinnen eine Parteienschädigung zu bezahlen. 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 Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 15. Februar 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den beanwalteten Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen (2/R; unter Beilage der Replik vom 26.6.2023)
 - den Gemeinderat Wollerau (R; unter Beilage der Replik vom 26.6.2023)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Replik vom 26.6.2023)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Replik vom 26.6.2023).

Schwyz, 4. Juli 2023

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: 27. Juli 2023