

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 28

Entscheid vom 28. Juli 2023

Besetzung

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

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. 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 Dr. D. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Am 25. Oktober 2021 reichte die C._____ AG (nachstehend: Bauherrschaft) beim Gemeinderat Wollerau ein Gesuch für den Rückbau der bestehenden Scheune und den Bau eines Terrassenhauses mit fünf Einheiten auf dem Grundstück KTN __01 (1'181 m²), E._____, Wollerau, ein. Das Grundstück liegt in einer Wohnzone für zwei Geschosse (W2). Im Süden, Westen und Norden grenzt es an die Landwirtschaftszone. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2021 (S. _____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob A._____ als Eigentümerin des rund 60 m südwestlich des Baugrundstücks gelegenen Grundstücks KTN __02, das sich in der Landwirtschaftszone befindet, Einsprache. Am 11. November 2021 und am 3. Februar 2022 reichte die Bauherrschaft Projektänderungen und Ergänzungen ein.

B. Mit Gesamtentscheid vom 31. März 2022 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen und wies die Einsprache aus kantonaler Sicht ab. Mit Beschluss (GRB) Nr. 2022.269 vom 8. August 2022 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE wie folgt:

- 1 Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung hat sich genau an die genehmigten Projektpläne vom 25.10.2021, bzw. vom 11.11.2021 und 3.2.2022 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

(...).

- 2 Der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 31.3.2022 liegt vor und bildet integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Dessen Bedingungen und Auflagen sind zu beachten. Die vom Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz erhobene Ersatzabgabepflicht für 11 Schutzplätze wird durch die Fachstelle bei Baubeginn direkt in Rechnung gestellt.

- 3 Die Einsprache von A._____ wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
(...).

4-16 (Baurechtliche und weitere Auflagen; Baufreigabe; Baubeginn; Gebühren und Kosten; Geltungsdauer; Rechtsmittelbelehrung; Mitteilung).

C. Gegen diese Baubewilligung liess A._____ mit Eingabe vom 7. September 2022 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit dem Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 64/2023 vom 31. Januar 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin eine Parteienschädigung von Fr. 1200.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 64/2023 (Versand am 7.2.2023) erhebt A. _____ mit Eingabe vom 28. Februar 2023 (Postaufgabe am 27.2.2023) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit folgendem Antrag:

Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 64/2023 vom 31.01.2023 sei aufzuheben und es sei die Beschwerde von A. _____ gegen die Baubewilligung gutzuheissen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen.

F. Das ARE teilt mit Schreiben vom 2. März 2023 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 7. März 2023, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. Der Gemeinderat Wollerau beantragt am 23. März 2023 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin stellt vernehmlassend am 22. Mai 2023 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzlicher MwSt) zulasten der Beschwerdeführerin.

G. Mit Replik vom 24. Juli 2023 hält die Beschwerdeführerin an den mit der Beschwerde vom 28. Februar 2023 gestellten Anträgen fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das etwa rechteckige Baugrundstück (rund 36 m in Ost-West-Ausrichtung und 33 m in Nord-Süd-Ausrichtung) befindet sich an einem gegen Süden geneigten Hang; der Höhenunterschied zwischen der Süd- und der Nordgrenze beträgt rund 10 m. Die Erschliessung erfolgt von Osten her über die E. _____-strasse, die ihren Anfang bei der F. _____-strasse nimmt, und den E. _____-weg (Fortsetzung der E. _____-strasse; in den Akten wird mehrheitlich nur die Bezeichnung "E. _____-strasse" verwendet).

Das geplante Terrassenhaus (Mehrfamilienhaus MFH) besteht aus dem Garageschoss (Ebene 1) sowie den Ebenen 2 bis 4. Auf den Ebenen 2 und 3 sind je zwei Wohnungen geplant, auf der Ebene 4 eine Wohnung. In der Einstellhalle (Garage) sind 10 Parkplätze vorgesehen; hinzu kommen vier Besucherparkplätze westlich und östlich der Garageneinfahrt, welche sich an der Südostecke des Gebäudes befinden und in welche vom E. _____-weg her eingefahren wird.

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid unter anderem dargelegt, dass die Grenzabstände unter Berücksichtigung des Bundesgerichtsurteils 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018 (= BGE 145 I 156) auch gegenüber der Landwirtschaftszone gewahrt bzw. genügend seien (Erw. 2.1 ff.). Die Grenzabstände seien planerisch ausgewiesen (Erw. 3). Klar sei auch, dass der revidierte Katasterplan vom 25. Januar 2022 als Entscheidungsgrundlage gedient habe (Erw. 3.2). Angesichts der sehr geringen Anzahl weiterer Wohnliegenschaften, welche neben dem Baugrundstück KTN __01 über die E. _____-strasse erschlossen würden, und des Umstandes, dass die E. _____-strasse eine Sackgasse sei, sei die vorinstanzliche Einschätzung, wonach für das Bauvorhaben eine genügende Erschliessung vorliege, nicht zu beanstanden (Erw. 4.2). Bezüglich eines Verkaufsstandes oder des Pilgerweges mache die Beschwerdeführerin keine substantiierten Angaben (Erw. 4.3). Die erforderlichen Sichtweiten seien eingehalten; ein verkehrstechnisches Gutachten erübrige sich (Erw. 4.4). Unbegründet sei die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht (Erw. 5).

2.2.1 Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerde aus, es gehe ihr zur Hauptsache um die Verkehrssicherheit auf der E. _____-strasse (S. 3 f. Ziff. 1). Es fehle am Willen, aus früheren Fehlern im Zusammenhang mit der "G. _____-strasse" zu lernen und die Bestimmungen des Baureglements durchzusetzen. Das Fehlen eines Trottoirs auf der E. _____-strasse ab dem Strassengrundstück KTN __03 (d.h. beginnend rund 150 m vor dem Baugrundstück), obwohl es eine Vielzahl von überbauten Grundstücken erschliesse, belege dies. Zudem sei von der Lage und von der Parzellierung her eine künftige Siedlungsentwicklung augenfällig und denkbar in Richtung Westen. Weder aus dem kommunalen Erschliessungsplan noch aus dem zugehörigen Reglement ergäben sich Bestimmungen zur E. _____-strasse und deren Gebiet (S. 4 f. Ziff. 2). Im Bereich der Bauparzelle betrage die Strassenbreite nur 3.20 m und nicht 4.50 m, wie vom Gemeinderat behauptet (S. 5 Ziff. 3). Eine Auflage betreffend Ausbau der Strassenbreite fehle. Der Regierungsrat habe sich der Feststellung des Gemeinderates ohne eigene Prüfung angeschlossen. Die Vorinstanzen hätten sich nicht dazu geäußert, dass die Bestimmungen zur (Fein-)Erschliessung auch auf den Bereich der Bauparzelle anwendbar seien. Die baureglementarischen Vorgaben an die Erschliessungsstrasse würden offensichtlich nicht eingehalten (S. 5 f. Ziff. 4; vgl. Replik S. 2 Ziff. 1). Mit einer Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h könne die Verkehrssicherheit nicht garantiert werden. Ein Augenschein sei unabdingbar, um sich einen richtigen Eindruck verschaffen zu können. Die Vorinstanzen hätten keine Gründe genannt, welche im Bereich der Bauparzelle ein Abweichen von der geforderten Fahrbahnbreite mit Trottoir gemäss Art. 21 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 7. März 2010/28. Februar 2016

rechtfertigen würde. Ungenügend seien auch die Sichtwinkel (S. 7 Ziff. 5; vgl. Replik S. 3 Ziff. 2). Der revidierte Plan vom 25. Januar 2022 überzeuge nicht. Der Sichtwinkel gegen Osten werde durch das bestehende Gebäude auf KTN __04 offenkundig behindert. Eine Plausibilisierung mit eigenen Feldversuchen oder mittels Fachgutachten hätten die Vorinstanzen abgelehnt.

2.2.2 An den weiteren im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vorgebrachten Rügen (betreffend Akten, Grenzabstände) hält die Beschwerdeführerin vor dem Verwaltungsgericht nicht mehr fest (Beschwerde S. 7 Ziff. 6).

2.2.3 Die Rügen der Beschwerdeführerin konzentrieren sich vor Verwaltungsgericht somit auf die Frage der rechtsgenügelichen Erschliessung. Diese ist nach der Auffassung der Beschwerdeführerin insbesondere wegen eines ungenügenden Strassenstandards sowie mangels hinreichend gewahrter Verkehrssicherheit nicht gegeben (vgl. auch Replik S. 4 f. Ziff. 3).

3.1 Die Entscheidungsvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974) sind gegeben. Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, welche gegen ein Eintreten sprechen; solche werden auch von der Beschwerdegegnerin nicht beigebracht.

3.2 Die Vorinstanz(en) ist/sind in der Baubewilligung und im angefochtenen Entscheid auf die wesentlichen Argumente der Beschwerdeführerin eingegangen. Die Überlegungen, von welchen sie sich leiten liessen, sind klar ersichtlich. Nicht erforderlich ist, dass auf jedes Argument eingegangen wird (vgl. Beschwerde S. 5 Ziff. 3). Die Begründungen waren entsprechend so abgefasst, dass die Beschwerdeführerin im Wissen um die Tragweite der Baubewilligung und des regierungsrätlichen Beschwerdeentscheides diese sachgerecht anfechten konnte. Dies hat sie denn auch getan. Den bundesgerichtlichen Anforderungen an die Begründungspflicht (vgl. BGE 143 III 65 Erw. 5.2; BGE 142 II 49 Erw. 9.2; Urteil BGer 1C_318/2019 vom 31.8.2020 i.Sa. H. vs. GR Wollerau Erw. 4) wird der angefochtene Entscheid (wie auch bereits die Baubewilligung) jedenfalls gerecht. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist unbegründet.

4.1.1 Land ist erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22.6.1979; vgl. § 37 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987: "genügend zugänglich"). Das Bundesrecht begnügt sich inhaltlich mit Minimalanforderungen, die sicherstellen, dass keine Bauten und Anlagen entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- oder gesundheits-

polizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (vgl. Urteil 1C_129/2021 vom 9.2.2022 Erw. 4.2 mit Hinweis).

4.1.2 Voraussetzung einer (Bau-)Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und b RPG; vgl. § 53 PBG).

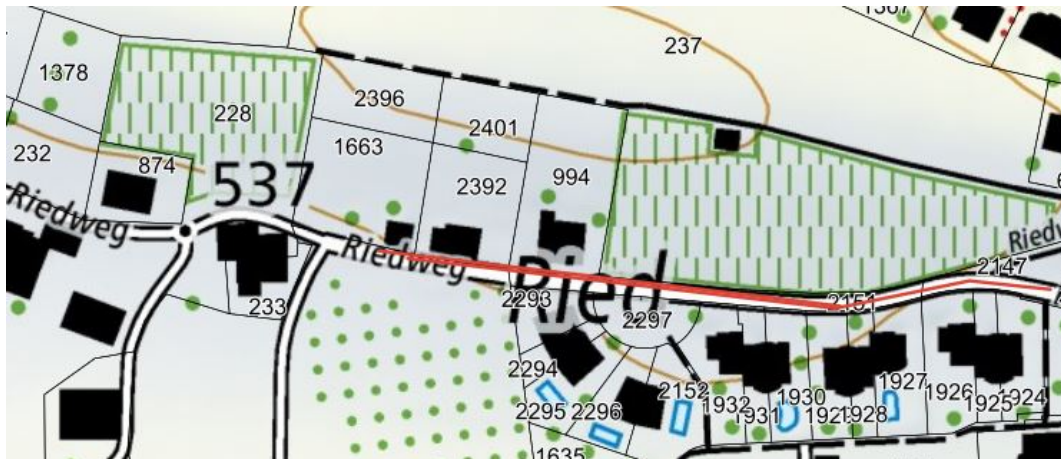
Bei der Erschliessung ist auf eine haushälterische Nutzung des Bodens Rücksicht zu nehmen (§ 37 Abs. 2 PBG). Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG).

Der Erschliessungspflicht wird primär mit der Grob- und Feinerschliessung gemäss Art. 4 f. des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) vom 4. Oktober 1974 nachgekommen. Art. 4 Abs. 1 WEG definiert "Groberschliessung" als die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen (vgl. § 37 Abs. 4 PBG). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen (Art. 4 Abs. 2 WEG; vgl. § 37 Abs. 5 PBG).

Als Anlagen der Feinerschliessung gelten gemäss § 2 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (GbVaG; SRSZ 400.220) vom 7. Februar 1990 "Strassen und Fusswege, die der parzellenweisen Erschliessung eines Quartiers dienen". Als Groberschliessungsstrassen einzustufen sind in der Regel Strassen, die den Verkehr der Feinerschliessungsstrassen sammeln und ihn dem übergeordneten Strassennetz (Haupt- und Verbindungsstrassen) zuführen sowie getrennte Fuss- und Radwege, die Erschliessungsfunktionen für grössere Baugebietsflächen erfüllen (vgl. § 2 Abs. 2 lit. a und lit. b GbVaG).

Die Groberschliessung obliegt den Gemeinden (vgl. § 38 Abs. 1 PBG), die Feinerschliessung der Baugrundstücke den Grundeigentümern, soweit sie nicht nach den einschlägigen Gemeindevorschriften oder durch Ersatzvornahme von der Gemeinde besorgt wird (§ 40 Abs. 1 PBG).

4.1.3 Die E. _____-strasse (KTN __05, östliche Fortsetzung von KTN __03) wie auch der E. _____-weg sind im kommunalen Erschliessungsplan vom 7. März 2010 nicht als Groberschliessungsstrassen ausgewiesen. Eigentümer des Strassengrundstücks KTN __05 sind die Eigentümer von 27 Grundstücken entlang der E. _____-strasse und des E. _____-wegs, darunter auch die Eigentümerschaft des am weitesten westlich gelegenen Baugrundstückes, deren Liegenschaften auch über die E. _____-strasse erschlossen werden.



4.2 Das BauR enthält bei den Allgemeinen Bauvorschriften in lit. F (Art. 21 ff.) Bestimmungen zur Verkehrssicherheit. Für Erschliessungsstrassen gelten "Richtwerte" von 4.50 m Fahrbahnbreite und 2.00 m Trottoirbreite (Art. 21 Abs. 1 zweiter Spiegelstrich BauR). Wenn dieser Ausbau aufgrund besonderer Verhältnisse nicht möglich ist, sowie für die Erschliessung reiner Wohnquartiere, kann die Bewilligungsbehörde geringere Ausbaubreiten festlegen (Art. 21 Abs. 2 BauR). Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss kantonaler Strassengesetzgebung (Art. 22 Abs.1 BauR), d.h. bei der E. _____-strasse als Nebenstrasse im Sinne von § 7 Abs. 1 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 der Gemeinderat (§ 7 Abs. 2 f. StraG i.V.m. § 10 Abs. 2 StraG i.V.m. § 47 Abs. 1 StraG).

4.3.1 Der Gemeinderat führte in der Baubewilligung (S. 5) aus, die E. _____-strasse/E. _____-weg sei eine Privatstrasse. Sie weise bis zur Bauparzelle eine Breite von 4.50 m auf. Es gelte eine Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h. Über den hinteren Teil der E. _____-strasse würden derzeit 5 Liegenschaften mit Wohnnutzung erschlossen. Mit dem vorliegenden Baugesuch würden es deren 6 sein. Das Verkehrsaufkommen sei somit als gering einzustufen. Hinzu komme, dass es sich um eine Sackgasse handle und es sich bei den Strassenutzern hauptsächlich um Anwohner handle, welche mit der Situation vertraut seien. Die Ausbildung eines Trottoirs zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sei somit nicht erforderlich. Ein Trottoir könne denn auch gar nicht angelegt wer-

den. Dieses müsste auf der Südseite der E. _____-strasse angeordnet werden, welche sich jedoch in der Landwirtschaftszone befindet. Die Erschliessung sei insbesondere im Zusammenhang mit dem vom Bundesgericht aufgehobenen Vorgängerprojekt auf KTN __01 und KTN __04 verbreitert worden. Die im Verfahren involvierten Rechtsmittelinstanzen hätten die E. _____-strasse damals im bestehend ausgebauten Zustand für hinreichend erachtet.

4.3.2 Der Regierungsrat bestätigte im angefochtenen Entscheid (Erw. 4.2) nach Einsicht ins aktuellste Luftbild im WebGIS-SZ die gemeinderätlichen Sachverhaltsfeststellungen zur Strassenbreite und fehlendem Trottoir. Angesichts der sehr geringen Anzahl von weiteren Wohnliegenschaften, welche neben dem Baugrundstück über die E. _____-strasse erschlossen würden, und des Umstandes, dass es sich bei der E. _____-strasse um eine Sackgasse handle, sei die gemeinderätliche Einschätzung einer genügenden Erschliessung nicht zu beanstanden. Zutreffend sei auch der Hinweis, dass der Bau eines Trottoirs angesichts der Angrenzung der E. _____-strasse an die Landwirtschaftszone nicht möglich sei.

4.3.3 Den Vorinstanzen ist beizupflichten, dass sich aus dem WebGIS-SZ - und ebenso aus dem Katasterplan (Plan Nr. 100, rev. 25.1.2022, 1:500) - ablesen bzw. messen lässt, dass die Strassenbreite bis zum Baugrundstück rund 4.50 m beträgt. Es wurde von den Vorinstanzen, soweit ersichtlich, nicht behauptet, dass dies auch im (ganzen) Bereich des Baugrundstücks der Fall ist. Ein Augenschein erweist sich nicht vonnöten.

4.3.4 Vernehmlassend weist das Sicherheitsdepartement (S. 1 f. Ziff. 2 ff.) zudem zutreffend darauf hin, dass sich dem Grundrissplan (Plan Nr. 102, rev. 25.1.2022, 1:100) entnehmen lässt, dass zwischen der Grenze des Baugrundstücks und des östlich gelegenen Grundstückes KTN __04 bis zur Garageneinfahrt nur rund 11 m liegen, wovon nur die letzten 8 m weniger als die rund 4.5 m betragen. Der Bereich zwischen der bestehenden E. _____-strasse und der Grenze zum Baugrundstück soll mit dem Bauvorhaben ebenfalls asphaltiert werden, womit die Strassensituation in diesem Bereich gegenüber dem Ist-Zustand leicht verbessert bzw. die Strasse leicht verbreitert wird. Es ist daher auch richtig, dass es wenig Sinn macht, nur auf dem Baugrundstück ein Trottoir zu erstellen. Bei den zwei angeblichen Wegverbindungen zur F. _____-strasse (vgl. Beschwerde S. 6 viertes Lemma) handelt es sich gemäss dem Sicherheitsdepartement um private Zufahrten - unter anderem auf dem Grundstück KTN __02 der Beschwerdeführerin -, welche bei der F. _____-strasse mit Eisentoren versperrt sind, was sich ebenfalls mit den über WebGIS-SZ greifbaren Luftaufnahmen sowie mittels Street View verifizieren lässt.

4.4.1 Der Gemeinderat legt vernehmlassend die fehlende Vergleichbarkeit mit der "G. _____-strasse" dar, welche als kommunale Groberschliessung gelte. Demgegenüber sei die E. _____-strasse eine quartierinterne Feinerschliessung. Über sie werde der nördliche Teil des Gestaltungsplans "im E. _____", drei Liegenschaften in der Bauzone W2 und die bestehenden Liegenschaften in der Landwirtschaftszone erschlossen. Die E. _____-strasse sei eine Sackgasse. Im Bereich des Anstosses an den Gestaltungsplan "im E. _____" bestehe kein Trottoir, weil die Anwohner hauptsächlich die arealinternen Fusswege als Erschliessung nutzten. Die Strasse sei schnurgerade und weise keine Sichtbehinderungen auf. Auf der E. _____-strasse (und dem daran anschliessenden E. _____-weg) sei ein öffentliches Fusswegrecht verbrieft (Wegodel Nr. 816). Auf der für das vorliegende Bauvorhaben massgebenden Erschliessungslänge von ca. 260 m weise die E. _____-strasse lediglich auf ca. 65 m ein Trottoir auf. Dies sei der Verkehrssicherheit auf diesem Abschnitt jedoch in keiner Weise abträglich. Denn die E. _____-strasse weise einen geringen und dazu noch praktisch ausschliesslich einen Anstösserverkehr auf, weil sie nicht durchgängig befahrbar sei.

Besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 BauR lägen vor, indem die E. _____-strasse anschliessend an den Gestaltungsplan "im E. _____" in der Landwirtschaftszone liege und deshalb eine Erweiterung der Erschliessungsfläche inkl. Trottoir für die westlichen Liegenschaften gestützt auf das Raumplanungsgesetz gar nicht in Frage komme. Hinzu komme, dass über die E. _____-strasse lediglich Wohnliegenschaften erschlossen würden und die Bewilligungsbehörde deshalb einen geringeren Ausbaustandard zulassen könne. Angesichts der aktuellen Wohnnutzung in diesem Bereich sowie auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Wohnnutzung durch das strittige Bauvorhaben sei das Verkehrsaufkommen als marginal zu betrachten. Die Ausbildung eines Trottoirs sei, selbst wenn dies vorliegend zulässig wäre, nicht erforderlich. Eine Siedlungserweiterung sei nicht Gegenstand der Ortsplanung gewesen und sei dies immer noch nicht. Sie sei weder aus Sicht der Ortsplanung sinnvoll noch könne sie aufgrund der landwirtschaftlichen Vorgaben beabsichtigt werden. Das Gebiet sei flächendeckend dem Rebbaukataster zugeordnet und eine weitere Teilfläche sei als Fruchtfolgefläche ausgeschieden.

4.4.2 Diesen gemeinderätlichen Ausführungen kann vollumfänglich beigepflichtet werden. Das Baugrundstück ist nördlich, westlich und südlich von der Landwirtschaftszone umgeben. Östlich des Baugrundstücks (nördlich der E. _____-strasse bzw. des E. _____-wegs) befinden sich nur noch das Grundstück KTN __04 (892 m²) und KTN __07 (1'326 m², wovon nur 782 m² in der W2, der Rest in der Landwirtschaftszone) in der W2. Östlich schliesst das

landwirtschaftliche Grundstück KTN __08 (16'224 m², mit Rebberg [2'076 m²]) an. Südlich der E. _____-strasse befindet sich der Gestaltungsplanperimeter "E. _____". Die Bewohner dieses Gebietes können problemlos durch die internen Fuss-Erschliessungswege zur F. _____-strasse wie auch zum Bereich der E. _____-strasse gelangen, ab welchem dieses ein Trottoir aufweist. Richtig ist auch der Hinweis des Gemeinderates auf den geraden Verlauf der E. _____-strasse und deren Übersichtlichkeit ab dem Baugrundstück in Richtung Ost über rund 130 m, bis man nach einer leichten Links- und Rechtskurve nach weiteren rund 60 m zum Trottoir gelangt. Mithin kann grundsätzlich die Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h der Verkehrssicherheit und somit einer rechtsgenügelichen Erschliessung nicht abträgllich sein. Abgesehen davon ist einerseits das Verkehrsaufkommen angesichts der über die E. _____-strasse als Sackgasse erschlossenen Liegenschaften bescheiden und entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (Beschwerde S. 6) berechenbar. Andererseits führen nicht allzu breite Verkehrsflächen regelmässig und gezwungenermassen zu einer Verminderung der Geschwindigkeit von Motorfahrzeugen (vgl. VGE III 2013 193 + 194 vom 22.5.2014 Erw. 3.6; EGV-SZ 1987 Nr. 9; VGE 1042/99 vom 16.3.2000 Erw. 9.b; VGE 573/96 vom 19.9.1996 Erw. 2.c). Zudem ist grundsätzlich von der gebotenen Vorsicht der Verkehrsteilnehmer auszugehen, zumal Art. 26 Abs. 1 SVG jedermann verpflichtet, sich im Verkehr so zu verhalten, dass er andere in der ordnungsgemässen Benützung der Strasse weder behindert noch gefährdet und besondere Vorsicht gegenüber Kindern, Gebrechlichen und alten Leuten geboten ist (vgl. Art. 32 Abs. 1 SVG).

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte für eine Siedlungserweiterung im Bereich des Baugrundstückes. Abgesehen davon müsste im Rahmen einer solchen Planung die Erschliessungssituation mitberücksichtigt und gegebenenfalls auch neu geplant werden. Betreffend die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten projektierten Überbauungen auf KTN __09 und KTN __10 (vgl. Beschwerde S. 4 Ziff. 1) wendet die Beschwerdegegnerin zu Recht ein (Vernehmlassung S. 4 Rz. 5), dass diese anderweitig über die H. _____-strasse erschlossen werden; diese hat keine Berührungspunkte mit der E. _____-strasse.

4.4.3 Insgesamt ist die vorinstanzliche Beurteilung der Verkehrssicherheit und der rechtsgenügelichen Erschliessung des geplanten Terrassenhauses nicht zu beanstanden. Welcher Gewinn aus einem Verkehrsgutachten zu ziehen wäre, ist nicht ersichtlich. Das Gleiche gilt für eine Verkehrsleistungsberechnung. Eine solche ist praxismässig erst bei Bauvorhaben mit über 50 Parkplätzen oder mehr als 600 Fahrzeugen pro Tag erforderlich (vgl. Formular Z15 "Zufahrten/Unterschreitung Strassenabstand" Ziff. 8). Das durch den geplanten Neubau

mit fünf Wohnungen generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist kalkulierbar und absehbar bescheiden. Die Verpflichtung zu einem Ausbau der E._____-strasse/E._____-weg auf die in Art. 21 Abs. 1 zweites Lemma BauR vorgegebene Breite müsste als unverhältnismässig erachtet werden. Abgesehen davon wird in dieser Bestimmung nicht zwischen den Grob- und Feinerschliessungsstrassen differenziert. Im Übrigen wurde der Ausbaustandard der E._____-strasse/E._____-weg samt Verzicht auf ein Trottoir für eine damals geplante Überbauung auf KTN __04 und KTN __01 mit vierzehn Park- und Einstellplätzen bereits mit VGE III 2013 193 + 194 vom 22. Mai 2014 Erw. 3.5 (der Beschwerdeführerin bekannt) als rechtsgenügend beurteilt.

5.1.1 Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die Schweizer Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) heranzuziehen. Hierbei handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, die entsprechend nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden dürfen (VGE III 2018 223 vom 24.4.2019 Erw. 3.2.2; VGE III 2017 68 vom 27.9.2017 Erw. 4.2.3). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Eine Abweichung von den Richtwerten der VSS-Norm kann mithin aufgrund der örtlichen Begebenheiten gerechtfertigt sein. Bei deren Beurteilung steht den zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (vgl. Urteile BGer 1C_597/2014 vom 1.7.2015 Erw. 4.1 [Rotenfluebahn]; 1C_667/2017 vom 18.6.2018 i.Sa. W. vs. Gemeinderat Arth, Erw. 2.1, je mit Hinweisen). Von motorisierten Verkehrsteilnehmern kann zudem - wie bereits erwähnt (vorstehend Erw. 3.4.2) - eine vorsichtige Fahrweise erwartet und vorausgesetzt werden (vgl. Urteil BGer 1C_275/2017 vom 18.1.2018 i.Sa. A. vs. Bezirksrat Küssnacht, Erw. 2.4.1).

5.1.2 Gemäss der VSS-Norm SN 640 273a ist bei Geschwindigkeiten bis 40 km/h und einer Beobachtungsdistanz (Beobachtungspunkt bis Strassenrand) von innerorts 3.00 m bzw. mindestens 2.50 m bei Strassen ohne Radweg/Trottoir je nach Bedeutung der Strasse eine Sichtweite von 35 m (Erschliessungsstrasse, Sammelstrasse) bis 50 m (verkehrsorientierte Strasse, ungünstige Verhältnisse wie Gefälle) zu wahren.

5.2 Mit dem Plan Nr. 106 (rev. 25.1.2022, 1:300) wird der Sichtwinkel ausgewiesen. Bei einem Beobachtungspunkt von 2.50 m wird Richtung Osten eine Sichtweite von knapp 35 m (34.79 m) und Richtung Westen von rund 45 m (44.28 m) gewahrt. Bei der Sichtweite Richtung Osten ist das Gebäude auf KTN __04 mitberücksichtigt; das Gleiche gilt im Westen hinsichtlich des Gebäudes auf KTN __11 bzw. dessen beide Gebäudeecken, welche unmittelbar an den

E. _____-weg grenzen. Abgesehen davon ist zum einen aus Richtung Westen mit keinem bzw. nur (seltenem) landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen, der notorisch keine 40 km/h erreicht; zum andern werden über die E. _____-strasse neben dem Baugrundstück (westlich) nur noch fünf Liegenschaften in der Landwirtschaftszone erschlossen und endet die E. _____-strasse dort als Sackgasse, was bedeutet, dass auch der Verkehr aus Richtung Osten überschaubar bleibt.

Insgesamt können die Vorgaben der VSS-Norm insgesamt als eingehalten und die Verkehrssicherheit auch hinsichtlich der Ausfahrt aus der Tiefgarage in den E. _____-weg als gewährleistet gelten. Die anderslautenden Befürchtungen der Beschwerdeführerin sind unbegründet.

5.3 Schliesslich ist auf darauf hinzuweisen, dass der Gemeinderat als Auflage angeordnet hat (Disp.-Ziff. 8.7), dass für die Ein-/Ausfahrt in die Zufahrtsstrasse die Vorgaben gemäss der Norm VSS SN 640 050 Grundstückzufahrten, mit Verweis auf VSS SN 640 273a (minimale Sichtweiten), einzuhalten ist. Die erforderlichen Sichtfelder der Ein-/Ausfahrten in die Zufahrtsstrasse seien dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtfelder dürften keine Fahrzeuge parkiert werden, sowie Briefkästen, Container, Rabatten, Bäume, Sträucher, Reklametafeln oder andere Hindernisse, welche höher als 0.60 m sind, die notwendigen Sichtweiten behindern (vgl. auch Disp.-Ziff. 8.5). Auch insoweit wird der VSS-Norm SN 640 273a also Nachachtung verschafft, gemäss welcher das Sichtfeld in einem Höhenbereich von 0.6 m bis 3.0 m über der Fahrbahn hindernisfrei sein sollte.

6.1 Die Beschwerde erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

6.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung 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. 1'600.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 1. März 2023 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'600.-- (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:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Replik der Beschwerdeführerin vom 24.7.2023)
 - den Gemeinderat Wollerau (R; unter Beilage der Replik der Beschwerdeführerin vom 24.7.2023)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Replik der Beschwerdeführerin vom 24.7.2023)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Replik der Beschwerdeführerin vom 24.7.2023).

Schwyz, 28. 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: 24. August 2023