

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 30

Entscheid vom 25. August 2023

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch RA Dr.iur. D._____ und/oder
RA MLaw E._____,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F._____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **G.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch RA lic.iur. H._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. G._____ (nachstehend: Bauherrschaft) sind Gesamteigentümer des Grundstücks KTN __01, I._____, Gemeinde Freienbach, im Halte von 841 m². Auf dem der Wohnzone W2 zugeordneten Grundstück befindet sich das Gebäude J._____ 04. Am 22. April 2022 (Eingang) reichte die Bauherrschaft beim Gemeinderat Freienbach ein Gesuch für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit Erdsondenwärmepumpenanlage ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. __ vom ____ 2022 (S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben neben einer Drittperson A._____, C._____ und B._____, Eigentümer der nördlich bzw. östlich des Baugrundstücks gelegenen und von diesem nur durch die Strassenparzellen KTN __02 bzw. KTN __03 getrennten Grundstücke KTN __05, __06 und __07, öffentlich-rechtliche Einsprache.

Am 13. Juni 2022 reichte die Bauherrschaft revidierte Pläne und ergänzende Unterlagen ein.

B. Mit Gesamtentscheid vom 17. August 2022 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 1). Auf die Einsprache von A._____, C._____ und B._____ wurde aus kantonaler Sicht nicht eingetreten (Disp.-Ziff. 2).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 273 vom 1. September 2022 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt:

1. Die Einsprache von A._____, B._____, C._____ und (...) wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Bewilligung für den Abbruch und Neubau des Mehrfamilienhauses mit Erdsondenwärmepumpenanlage, KTN __01, J._____ 04, wird im Sinne der Erwägungen und mit nachfolgenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:
2.1-2.18 (...).
3. (Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE, der Beurteilung der kommunalen Brandschutzfachstelle vom 9.6.2022, des Berichts der Procap vom 16.5.2022 sowie des Ergebnisses der abwassertechnischen Prüfung vom 30.5.2022).
4. (Erteilung der Abbruchbewilligung unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten).
- 5.-8. (Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten; Beiträge und Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

C. Gegen diese Baubewilligung erhoben A._____, B._____ und C._____ mit Eingabe vom 28. September 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Rechtsbegehren:

1. Die mit Beschluss des Gemeinderats Freienbach vom 01.09.2022 erteilte Baubewilligung (Gesuch Nr. 2022-0069) sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MWST zu Lasten des Beschwerdegegners, eventualiter zu Lasten der Vorinstanzen.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 65/2023 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 den Beschwerdeführern auferlegt (...).
3. Den Beschwerdegegnern wird eine Parteientschädigung von Fr. 1200.-- zugesprochen, welche von den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftung) zu tragen ist.
4. Der Gemeinde Freienbach wird eine Parteientschädigung von Fr. 600.-- zugesprochen, welche von den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftung) zu tragen ist.
- 5.-7. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 65/2023 (Versand am 7.2.2023) erheben A. _____, B. _____ und C. _____ mit Eingabe vom 28. Februar 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 65/2023 des Regierungsrates vom 31.01.2023 (VB 205/2022) sei aufzuheben.
2. Die mit Beschluss des Gemeinderats Freienbach vom 01.09.2022 erteilte Baubewilligung (Gesuch Nr. 2022-0069) sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
3. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 17.08.2022 sei aufzuheben.
4. Eventualiter sei die Beschwerde gutzuheissen und die Angelegenheit an die Vorinstanz 2 [d.h. den Gemeinderat] zur Neuurteilung zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MWST zu Lasten des Beschwerdegegners, eventualiter zu Lasten der Vorinstanzen.

F. Das ARE teilt mit Eingabe vom 2. März 2023 seinen Verzicht auf die Einreichung einer Vernehmlassung und Antragsstellung mit; ebenso erklärt das Sicherheitsdepartement am 7. März 2023 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung unter Festhalten an den Erwägungen des angefochtenen Entscheids. Die Beschwerdegegner (Bauherrschaft) beantragen mit Beschwerdeantwort vom 23. März 2023, die Beschwerde sei abzuweisen und die angefochtenen Entscheide seien zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten

der Beschwerdeführer unter Solidarhaft. Zudem wird der Verfahrens Antrag auf Ausstand der Laienrichterin C. _____ gestellt, ebenfalls unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Der Gemeinderat beantragt mit Vernehmlassung vom 23. März 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer und verweist auf die Erwägungen in den angefochtenen Entscheiden und seine Äusserungen vor dem Regierungsrat.

G. Mit Replik vom 9. Juni 2023 halten die Beschwerdeführer an den Rechtsbegehren gemäss der Beschwerde vom 28. Februar 2023 fest. Die Beschwerdegegner duplizieren mit Eingabe vom 16. Juni 2023. Die Vorinstanzen haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Es versteht sich von selbst, dass die Beschwerdeführerin Ziff. 3, die vom Kantonsrat des Kantons Schwyz am 25. Juni 2020 zur nebenamtlichen Verwaltungsrichterin gewählt wurde, bei der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde nicht mitwirkt (vgl. Replik S. 5 Rz. 8). Die ordnungsgemässe Zusammensetzung des praxismässig in Dreierbesetzung urteilenden Spruchkörpers der Kammer III (vgl. § 15 des Justizgesetzes [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009) bleibt gewährleistet (zur Besetzung und Einsitznahme in den verschiedenen Kammern des Verwaltungsgerichts vgl. Amtsblatt Nr. 2 vom 13.1.2023 S. 93 ff.).

2.1 Das von Süd nach Nord leicht abfallende Baugrundstück hat eine rechteckige Form, wobei die nördlichen Ecken (bzw. genauer: die nordwestliche und nordöstliche Ecke) abgerundet sind. Es misst rund 30 m (West-Ost) auf rund 28 m (Süd-Nord) (vgl. Plan-Nr. 21106-00, Kataster, vom 21.4.2022, 1:500). Das geplante MFH, dessen Grundriss die Form des Grundstückes übernimmt, misst rund 21.40 m (West-Ost) auf 19.80 m (Süd-Nord). Es umfasst ein Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) bzw. Attikageschoss (AG). Im UG sind neben Keller- und Technikräumen sowie Velo-/Kinderwagenbereich 04 Autoabstellplätze, davon zwei behindertengerechte, vorgesehen. Die Zufahrt in die (Tief-)Garage im UG, welches auf der Nordseite als EG in Erscheinung tritt (vgl. Plan-Nr. 21106-03-A, Schnitte und Fassaden, rev. 8.6.2022, 1:100), erfolgt von Norden her (J. _____, KTN __02). Im EG sind je eine 4.5- und 3.5-Zimmerwohnung sowie zwei 2.5-Zimmerwohnungen vorgesehen, im OG eine 3.5-Zimmerwohnung sowie zwei 2.5-Zimmerwohnungen, insgesamt also sieben Wohnungen. Die interne Erschliessung erfolgt über ein Treppenhaus sowie einen Lift. Der Hauptzugang (ins Treppenhaus, zum Lift) befindet sich auf der Nordseite

im UG östlich der Zufahrt in die Tiefgarage (vgl. Plan-Nr. 21106-02-A, Grundrisse, rev. 8.6.2022, 1:100). Von den drei Wohnungen des OG führen Treppen auf das Flachdach, das in drei Teilbereichen als Terrasse für die drei Wohnungen ausgebildet werden soll (vgl. Plan Nr. 21106-DA-A3-A, Grundriss Dachausstieg, vom 8.6.2022, 1:100).

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der öffentlichen K. _____ -strasse über den L. _____ und den J. _____.

2.2 Der Regierungsrat hat mit dem angefochtenen RRB einen Augenschein zwecks Feststellung des Strassenabstandes, fehlender Besucherparkplätze und fehlender Einordnung des Bauvorhabens ins Quartierbild als entbehrlich erachtet (Erw. 1). Er hat die bestehende Zufahrtsstrasse bzw. den J. _____ als hinreichende Erschliessung zur Aufnahme des durch das Bauvorhaben generierten Verkehrs erachtet (Erw. 3). Er verneinte eine Gefährdung der Verkehrssicherheit infolge des Fehlens von Parkplätzen auf dem Baugrundstück für Besucher und Handwerker (Erw. 4). Nicht als stichhaltig erachtete der Regierungsrat die Rüge betreffend die Sichtweite auf dem J. _____ in Richtung Westen (Erw. 5). Unbegründet sei auch die Argumentation, beim DG (AG) handle es sich um ein Vollgeschoss (Erw. 6). Nicht gefolgt werden könne auch den Rügen betreffend die Dimensionierung des Baukörpers und zu geringer Abstände gegenüber den Nachbargrundstücken. Die Einhaltung der Grössenmasse und Abstände entspreche unbestrittenemassen den baureglementarischen Vorgaben an die W2. Ein Verstoss gegen das Einordnungsgebot bestehe nicht; angesichts diverser unterschiedlicher Gebäudeformen und Gebäudegrössen mit unterschiedlichen Dachformen und -ausrichtungen sowie vielfältigen Fassadengestaltungen könne nicht von einem einheitlichen Einfamilienhausquartier die Rede sein (Erw. 7).

2.3 Die Beschwerdeführer halten vor Verwaltungsgericht an ihren vor dem Regierungsrat vorgetragenen Rügen fest. Ein Augenschein sei unerlässlich, da nur dadurch klar werde, dass am J. _____ weder ein "Wendehammer" noch genügend Platz für Besucher etc. bestehe. Der Mehrverkehr, der durch den geplanten Neubau mit sieben Wohneinheiten und elf Parkplätzen in der Tiefgarage unweigerlich aufkommen werde, trage zur Verschärfung der Problematik bei. Die Erschliessung hierfür sei ungenügend (S. 7 Rz. 14; vgl. S. 8 Rz. 16). Der Regierungsrat lasse ausser Betracht, dass die Nachmessungen der Beschwerdeführer betreffend den Strassenabstand von 3 m nicht anhand des Bauprofiles, sondern aufgrund der durch die Bauherrschaft vorgenommenen Markierungen am Boden erstellt worden seien (S. 8 Rz. 15). Die nutzbare Dachterrasse führe zu einer unzulässigen Doppelgeschossigkeit des Attikageschosses. Damit sei gleichzeitig auch gesagt, dass die Gebäudehöhe ab Oberkante des Dachabschlusses zu

messen sei, womit sie nicht mehr gewahrt werde (S. 9 Rz. 17 ff.). Die geplanten Dachausstiege seien verkleidet und bis zu 2.7 m hoch. Es seien Aufbauten, welche optisch den Eindruck eines weiteren Geschosses auf dem AG vermittelten; sie kämen in Gestalt eines regelrechten Turmbaus zu Babel daher (S. 10 f. Rz. 22 ff.). Mit der Frage der Einordnung setze sich der Regierungsrat zu wenig auseinander (S. 12 ff. Rz. 28 ff.). Der Aufbau auf dem DG mit den Ausstiegen zu den Terrassen sei einzigartig im Quartier und unpassend. Die Vorinstanzen übersähen, dass die Beschwerdegegner die Beanstandungen der Hochbaukommission, welche der Bauherrschaft bereits mit Schreiben vom 18. Mai 2022 mitgeteilt worden seien, auch in den überarbeiteten Planunterlagen nicht umgesetzt hätten; gerügt worden sei auch die Neuartigkeit der Dachausstiege über dem OG und die Nutzung der Dachflächen als Terrasse (S. 13 Rz. 32). Es bleibe auch dabei, dass die Sichtweite Richtung Westen nicht gewahrt sei und weder der J. _____ noch das Strassengrundstück KTN __02 in westlicher Richtung unmittelbar in einem Wendehammer endeten. Die Einfahrten zu den Garagen der Anstösser seien zum Wenden ungeeignet und darüber hinaus viel zu schmal. Stattdessen wendeten alle Lastwagen und die örtliche Müllabfuhr in der Stichstrasse und führen rückwärts Richtung M. _____. Aufgrund der knappen Platzverhältnissen hätten auch die bestehenden Bauten J. _____ 09 und J. _____ 10 um mehrere Meter zurückversetzt werden müssen, damit ein Vorplatz für Wendemanöver habe geschaffen werden können (S. 14 ff. Rz. 35 ff.).

2.4 Was die eigenen Messungen des Strassenabstandes durch die Beschwerdeführer anbelangt, hat der Regierungsrat im angefochtenen RRB (Erw. 2 mit Verweis auf VGE III 2017 212 vom 23.2.2018 Erw. 3.3.2) dargelegt, massgebend seien die bewilligten Planunterlagen und nicht das Bauprofil. Nichts anderes gilt hinsichtlich der von der Bauherrschaft allenfalls vorgenommenen Markierungen (am Boden), denen keine andere Qualität als einem Bauprofil zugesprochen werden kann. Massgebend bleibt der planerisch ausgewiesene Abstand von 3 m (vgl. Situationsplan), der bei der Bauausführung zu beachten und bei der Baukontrolle/-abnahme zu prüfen sein wird.

2.5 Analog zum vorinstanzlichen Verfahren kann ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Untersuchungsgrundsatzes vom beantragten Augenschein abgesehen werden. Der Sachverhalt ist zum einen mit den aktenkundigen Plänen und Unterlagen hinreichend dokumentiert. Zum andern vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel einen rechtsgenügenden Einblick in die bauliche Struktur des Quartiers und der Umgebung, in welche das Bauvorhaben zu liegen kommt (webGIS; Google Earth; vgl. Urteile BGer 1C_138/2014

vom 3.10.2014 Erw. 5.2; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.Sa. P. c. GR Schwyz betr. Eruierung des gewachsenen Terrains]). Sie erlauben auch eine hinreichende Beurteilung der Einordnung der erst geplanten Baute; hierfür lässt sich aus einem Augenschein kein nennenswerter Mehrgewinn erzielen.

3.1.1 Stein des Anstosses der Beschwerdeführer sind die zwei Dachausstiege auf die drei Terrassen des AG. Ein östlicher Aufbau führt zu einer nördlichen Terrasse (13.8 m²) und weist eine Grundfläche von 1.60 m (Nord-Süd) x 5.95 m (West-Ost). Südlich an diesen angebaut (mit Bündigkeit an der Ostseite) folgt ein Aufbau mit einer Grundfläche von 4.27 m x 3.57 m zu einer südlichen Terrasse (20.6 m²). Ein westlicher Aufbau zu einer westlichen Terrasse (17.6 m²) weist eine Grundfläche von 5.15 m x 1.60 m auf (vgl. Plan Nr. 21106-DA-A3-A Grundriss Dachausstieg, 1:100 vom 8.6.2022). Die Höhe der Ausstiege misst 2.70 m (vgl. Plan Nr. 21106-03-A, Schnitte und Fassaden, 1:100, vom 8.6.2022 rev.).

Die Beschwerdeführer wollen im DG/AG mit den beiden Aufbauten für die Ausgänge zu den Dachterrassen eine unzulässige Doppelgeschossigkeit bei einer Attika erkennen. Die habe auch zur Konsequenz, dass als Gebäudehöhe die Oberkante des Dachabschlusses des in den Plänen als Attika bezeichneten ersten Dachgeschosses gelte (Beschwerde S. 9 Rz. 20). Die beiden Dachaufbauten vermittelten den Eindruck eines weiteren Geschosses auf dem Attikageschoss (Beschwerde S. 10 f. Rz. 22 ff.; Replik S. 8 f. Rz. 23 ff.).

3.1.2 Der Gemeinderat hat sich zu diesen Rügen - soweit ersichtlich - in der Baubewilligung nicht geäußert bzw. mangels einspracheweiser Geltendmachung nicht äussern müssen. Er hat sich zu den Dachausstiegen und der Nutzung der Dachfläche des DG bei der Beurteilung der Einordnung geäußert (Erw. 2). Das Gleiche gilt für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren.

3.2.1 Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG). Nicht berücksichtigt werden unter anderem Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen (§ 60 Abs. 3 lit. b PBG) sowie Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG). Die analogen Regelungen kennt Art. 31 Abs. 2 f. BauR. In der W2 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m (Art. 37 Abs. 3 BauR und Anhang A).

Art. 31 Abs. 7 BauR erlaubt für Bauten in Hanglagen zudem, dass die zonen-gemässe Gebäude- und Firshöhe auf der talseitigen Fassade je Prozent Hang-neigung (gemessen in Gebäudemitte) um 7 cm bis max. 2 m erhöht werden kann.

3.2.2 Das PBG macht keine Vorschriften zur zulässigen Geschosszahl. Gemäss Art. 32 Abs. 1 BauR wird die zulässige Geschosszahl durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend. Dachgeschosse und Untergeschosse werden bei der Ermittlung der Geschosszahl nicht angerechnet. UG sind Geschosse, die weniger als zur Hälfte zu Wohn- und gewerblichen Zwecken ausgebaut sind und nicht vollständig über Terrain liegen. Geschosse die in einem Dachraum liegen und eine Dachneigung von max. 45° a. T. und eine Kniestockhöhe von weniger als 1 m aufweisen, sowie Attikageschosse, die allseitig um den Winkel von 45° a. T. zurückversetzt sind, gelten als Dachgeschosse. Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern bis zu einem Drittel der Fassadenlänge sind zulässig.

Laut Ziff. 3.1 der (gemeinderätlichen) Vollzugshilfen zum BauR (VHzBR; Stand 1.12.2018) gilt als massgeblicher Punkt für die Zurückversetzung um den Winkel von 45° der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. In Anlehnung an herkömmliche Dachgeschosse (Kniestockhöhe) darf eine massive, in homogener Gestaltung mit der Fassade hochgezogene Brüstung das Mass von weniger als 1.00 m ab oberkant Dachhaut nicht überschreiten, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe eingehalten bleiben muss. Ausgenommen der zulässigen Dachaufbauten dürfen keine Gebäudeteile wie Vordächer und dgl. in die 45°-Linie hineinragen, selbst wenn sie in transparenter Ausführung geplant sind. Hingegen sind Abschluss-geländer in filigraner Metall- oder Glaskonstruktion zulässig. Bei der Verwendung von Glas muss weisses Klarglas eingesetzt werden. Eine Beschichtung, Sattinierung oder Folien zum Sichtschutz sind untersagt. Die VHzBR verstehen sich nicht als kommunale Rechtsnormen, sondern um blosse Rechtsanwendungshilfen. Sie vermitteln die Beurteilungspraxis, welche in der Regel angewendet wird.

3.2.3 Die W2 ist gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR für maximal zweigeschossige Wohnbauten aller Art (auch Terrassenhäuser) reserviert (vgl. Art. 37 Abs. 3 BauR und Anhang A).

3.3.1 Der Gemeinderat hat dargelegt (Erw. 3.1), dass das DG/AG des geplanten MFH allseitig eine massive Brüstung aufweist, womit die Rückversetzung dem Mass von oberkant Brüstung bis oberkant Flachdach zu entsprechen hat. Die (korrigierte) Brüstungshöhe liege bei 0.99 m Höhe, was zulässig sei. Bei einer

Höhe von 2.00 m ab der Brüstung bis oberkant Flachdach (Attika) sei die verlangte Rückversetzung im selben Ausmass einzuhalten. Das Mass werde ausgewiesen. An allen vier Fassaden im Attikageschoss sei je eine Dachaufbaute geplant. Die Bauherrschaft ermittle jeweils die Drittelslänge von der zugeordneten Fassadenlänge des AG. Massgebend für die Geschosszahl (wie auch für die Gebäudehöhe, nicht aber für die Ausnützungsfreiheit) sei die Fassadenlänge des Erdgeschosses. Diese sei länger. Die Drittelsvorgabe werde allseitig gewahrt. Bei einer Höhendifferenz von 2.70 m von oberkant Attika bis oberkant Dachabschluss (Aufbauten / Dachausstiege) sei ebenfalls eine Rückversetzung im selben Ausmass verlangt. Das Mass von 2.70 m bleibe, unter Berücksichtigung der korrekten Rückversetzungslinie, gewahrt. Die Absturzsicherungen auf dem Flachdach über dem Attika seien in den Planunterlagen filigran dargestellt. Zudem würden diese richtigerweise als Staketen oder Glasgeländer umschrieben und dargestellt. Hier werde, sofern die Absturzsicherungen ausserhalb der Rückversetzungslinie angedacht seien, weisses Klarglas verlangt. In der Gesamtbeurteilung stelle das Attika ein höhen- und abstandsbefreites Dachgeschoss dar.

3.3.2 Diese gemeinderätlichen Ausführungen lassen sich anhand der Planunterlagen verifizieren (vgl. Plan-Nr. 21106-02-A, Grundrisse, Plan-Nr. 21106-03-A, Schnitte und Fassaden, beide vom 8.6.2022 rev., 1:100; Plan-Nr. 21106-DA-A3-A, Grundriss Dachausstieg, vom 8.6.2022, 1:100). Sie zeigen, dass die Gebäudehöhen bezüglich Oberkante der das DG umlaufenden Brüstung gemessen sind, womit das DG/AG innerhalb der ab dieser Oberkante anzusetzenden 45°-Linie liegt (vgl. auch Skizze zu Art. 3.1 der VHzBR). Dem Grundrissplan lässt sich auch entnehmen, dass das DG/AG allseitig auf einer zulässigen Länge von maximal einem Drittel nicht zurückversetzt ist (d.h. mit mind. zwei Dritteln innerhalb der 45°-Linie liegt; Westseite: 5.26 m auf 15.80 m; Nordseite: 5.63 m auf 16.90 m; Ostseite: 5.23 m auf 15.70 m und Südseite: 5.46 m auf 16.44 m).

Die Aufbauten (Ausstiege zu den Terrassen) auf dem DG/AG weisen eine Höhe von 2.70 m auf und sind (mindestens) um diese Höhe von der Fassade des darunterliegenden DG/AG zurückversetzt, d.h. liegen ebenfalls innerhalb der 45°-Linie. Das MFH hält unbestrittenermassen auch mit diesen Aufbauten die zulässige Firsthöhe von 10 m allseitig noch deutlich ein (vgl. Plan-Nr. 21106-03-A, Schnitte und Fassaden, 1:100, vom 8.6.2022 rev.).

3.3.3 Damit ist indes noch nichts gesagt zur Frage, ob solche Aufbauten auf einem AG überhaupt zulässig sind und/oder im Sinne des Standpunktes der Beschwerdeführer Konsequenzen für die Bemessung der Höhe des MFH sowie hinsichtlich der anrechenbaren Vollgeschosse haben. Weder das PBG noch das

BauR äussern sich zur Frage von Aufbauten auf den Dächern von Attikageschossen.

3.3.4 Gleichwohl kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die allseitige Rückversetzung von Aufbauten auf einem AG um ihre Höhe kein Kriterium für deren Zulässigkeit sein kann, denn dies liefe im Ergebnis auf die Zulässigkeit eines AG auf einem AG hinaus, was nicht Sinn und Zweck des AG und dessen Privilegierung bei der AZ wie bei der Geschossberechnung sein kann.

3.4 Unter Dachaufbauten werden in der Architektur grundsätzlich alle über die Grundform des Daches hinausragenden Bauteile (Dachfenster, Dachkerker und Zwerchhäuser, aber auch Attiken, Balustraden, Ziergiebel, Schornsteine) und die vielgestaltigen Aufbauten auf Flachdächern, Dachterrassen oder Dachgärten verstanden (vgl. EGV-SZ 2007 C 2.2 Erw. 4.3.2; EGV-SZ 1994, Nr. 4 Erw. 6 mit Hinweisen). Als Dachaufbauten gelten sämtliche Bauteile, welche oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten bzw. die Dachfläche nach aussen durchstossen. Nach der Praxis gehören zu den Dachaufbauten auch auskragende Vordächer, Brüstungen und andere massive Bauteile. Ein die Trauflinie durchbrechender Dachkerker wird ebenfalls als Dachaufbau gewürdigt (vgl. EGV-SZ 2007 C 2.2 Erw. 4.3.3 mit Hinweisen). Zu den Dachaufbauten gehören nicht nur die "reinen" Baukörper, sondern jeder Gebäudeteil, der zu einer optischen Aufblähung des Gebäudekörpers führt, also z.B. auch Vordächer (sofern sie mehr als üblich auskragen), Brüstungen und andere massive Bauteile (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 943) (vgl. VGE III 2018 180 vom 25.3.2019 Erw. 2.4.1).

In diesem Sinne ist zum einen klarzustellen, dass als "Dachhaut" bei einem AG das Dach des darunterliegenden (Voll-)Geschosses zu verstehen ist. So definiert auch Ziff. 6.3 Anhang 1 ("Begriffe und Messweisen") der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die im Kanton Schwyz indes nicht verbindlich ist (vgl. § 52 Abs. 3 PBG; betreffend Austritt des Kantons Schwyz per 22.9.2022 aus dem Konkordat vgl. Protokoll der Kantonsratssitzung vom 30.3.2022 S. 849 bis 860), AG als "auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse". Zum andern sind mit den "Dachaufbauten" im BauR (Art. 24 Abs. 3; Art. 31 Abs. 3 lit. b; Art. 32 Abs. 1) nicht Aufbauten auf den Dächern von Attikageschossen gemeint, sondern Vorsprünge eines AG bis an den Fassadenrand des darunterliegenden Vollgeschosses, welche der Qualifikation als AG nicht abträglich sind (vgl. auch die Skizze in Ziff. 3.2 VHzBR).

Allein in der derart besetzten Bedeutung des Rechtsbegriffs einer "Dachaufbaute" kann ein Indiz gegen die Zulässigkeit von (Dach-)Aufbauten auf einem AG

gesehen werden, welche nicht als technisch bedingte Bauten wie beispielsweise ein Liftaufbau zu qualifizieren sind.

3.5.1 Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung die Dachausstiege über dem DG/AG und die Nutzung der Dachfläche als "neu im Quartier" bezeichnet (Erw. 2). Hieraus ist an und für sich zu schliessen, dass andernorts in der Gemeinde Baubewilligungen für vergleichbare Dachausstiege und Dachterrassen gewährt wurden. Indes schweigt sich der Gemeinderat hierzu aus. Auch den Akten lassen sich keine Hinweise dafür entnehmen, dass vergleichbare Aufbauten auf AG bereits bestehen oder nicht. Mithin kann nicht angenommen werden, dass eine entsprechende (kommunale) Praxis besteht.

3.5.2 Den Beschwerdegegnern ist beizupflichten (Vernehmlassung S. 9 Rz. 36), dass die Beschwerdeführer aus dem in EGV-SZ 2016 B 8.4 (Erw.2.3) publizierten Entscheid an und für sich nichts zu ihren Gunsten herleiten können. In Erw. 2.3 dieses Entscheides wird unter anderem ausgeführt, dass die Zweigeschossigkeit des Dachgeschosses nicht gegen einen Schnittpunkt Fassade/Dachhaut zur Bemessung der Gebäudehöhe spricht.

Auf den vorliegenden Fall angewendet könnte dies entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer so verstanden werden, dass (auch) Aufbauten auf einem DG/AG keine Konsequenzen für die Bemessung der Höhe haben, soweit sie - gleich dem zweiten Dachgeschoss - grundsätzlich innerhalb des 45°-Winkels (eines fiktiven Giebedaches) liegen. Dies würde jedoch zur vorstehend erwähnten (Erw. 3.3.4) unzulässigen Konstellation eines "AG auf einem AG" führen.

3.6.1 Mit VGE III 2022 94 vom 26. Oktober 2022 hatte das Verwaltungsgericht jüngst zu beurteilen, ob die Errichtung eines offenen Sitzplatzes auf einem Attikadach mit einer Absturzsicherung in der Form eines Staketengeländers, welches an bzw. auf den Sitzplatz umfassenden Blockstufen (mit einer Gesamthöhe von Blockstufe samt Staketengeländer von 1 m ab Oberkante Attikadach) montiert werden sollte, zulässig ist. Dabei hat das Verwaltungsgericht erwogen (Erw. 5.4), dass es verschiedentlich befunden habe, dass Geländer auf einem Flachdach bei der Ermittlung der Gebäudehöhe im Sinne von § 60 Abs. 2 PBG in der Regel nicht mitzuberücksichtigen sind (zum Ganzen VGE III 2017 115+117 vom 24.11.2017 Erw. 7.4, mit Hinweis u.a. auf VGE 1062/05 vom 15.2.2006 Erw. 4.7). Solche Geländer sind nicht mit Dachbrüstungen gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG gleichzusetzen.

Mit VGE III 2014 103 vom 28. August 2014 (betr. Gemeinde Freienbach) hat das Verwaltungsgericht zudem die Nutzung eines Attikadaches als Terrasse - unter

Vorbehalt der Zurückversetzung der Geländer um das Mass ihrer Höhe innerhalb der 45°-Linie des Attikas - als zulässig erachtet und konkret weder eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen noch eine Umqualifizierung zu einem anrechenbaren Vollgeschoss erkennen können, das Zweite in Analogie zu einer als Nebenbaute qualifizierten Garage, die ihre Eigenschaft als Nebenbaute in der Regel nicht verliert, wenn ihr Dach als Terrasse nutzbar gemacht wird. Der Gemeinderat hielt in diesem Fall allerdings gleichzeitig fest, dass zusätzliche Möblierungen dieses als Terrasse zu nutzenden Bereichs wie massive Pflanzentröge, fest verankerte Errichtungen zum Sichtschutz sowie weitere fassadenähnliche Errichtungen zu vermeiden sind, und untersagte dies in seinem Beschluss. (Erw. 4.2.3).

Hieraus ist zu schliessen, dass die Gemeinde im Rahmen der zulässigen Nutzung des AG-Daches als Terrasse grundsätzlich keine zusätzlichen Bauten und Anlagen auf dem AG-Dach dulden wollte bzw. will. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass sich hierzu in der VHzBR keine entsprechenden Angaben oder Hinweise finden.

3.6.2 Dach- und Attikageschosse werden, soweit sie die gesetzlichen Vorgaben erfüllen (vgl. vorstehend Erw. 4.2.1 f.), weder bei der AZ noch bei der Geschoszahl angerechnet. Diese Vorgaben werden abschliessend aufgezählt (Art. 24 Abs. 3 BauR sowie Art. 32 Abs. 1 BauR). Ebenso wird ein AG bei erfüllter Voraussetzung von Art. 31 Abs. 3 lit. c BauR (Rückversetzung mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade) bei der Gebäude- und Firsthöhe nicht berücksichtigt. Der abschliessende Charakter dieser Aufzählung spricht dafür, dass den Voraussetzungen nicht entsprechende, so auch zusätzliche nicht vorgesehene bauliche Elemente, bei AG (wie bei DG) den Privilegierungen schädlich sind.

3.6.3 Ziff. 2.1 VHzBR bestimmt in Ergänzung zu Art. 24 Abs. 3 BauR betreffend das nutzungsfreie Dachgeschoss, dass in den Genuss der Nichtanrechenbarkeit zur Bruttogeschossfläche nur eine Dachgeschossebene, und zwar diejenige, welche über einem Vollgeschoss liegt, gelangen kann. Den Rahmen eines Estrichs übersteigende Nutzungen im darüber liegenden Luftraum ("Spitzboden") sind nicht zulässig. Der Zugang ab einer Wohnung hat mittels einer ausziehbaren Estrichtreppe (keine festmontierte Treppe) zu erfolgen.

Aus dieser Regelung ist zum einen abzuleiten, dass nur eine Geschossebene privilegiert werden soll. Zum andern wird der Zugang ab einer Wohnung im DG zum darüberliegenden (zweiten) DG durch eine festmontierte Treppe untersagt. Angesichts der Parallelisierung und Gleichbehandlung der in den gleichen Bestimmungen privilegierten DG und AG (hierzu vgl. EGV-SZ 2006 B 8.2 Erw. 4.2;

VGE III 2007 173 vom 24.12.2008 Erw. 4.5.4) drängt es sich entsprechend auf, auch die Terrassennutzung von AG-Dächern nur über einfache Treppen zu ermöglichen. Im vorerwähnten VGE III 2022 94 vom 26. Oktober 2022 war in diesem Sinne namentlich auch die Bewilligungsfähigkeit einer schmalen Aussentreppe, welche gleichzeitig als Servicetreppe zur Solaranlage, die sich ebenfalls auf dem gleichzeitig als Terrasse genutzten Dach des AG befand, strittig.

3.7 Zusammenfassend ist somit einerseits festzuhalten, dass eine Nutzung des Daches eines AG als Terrasse - so auch vorliegend - grundsätzlich zulässig ist. Mit dem Wesen und dem Charakter eines AG sind andererseits Aufbauten auf demselben ebenso grundsätzlich nicht zu vereinbaren. Dies bedeutet, dass eine Nutzung als Terrasse keine (erheblichen) baulichen Massnahmen, welche über einen einfachen (Treppen-)Aufstieg und - optisch vertretbare - Sicherungsmassnahmen (Absturzsicherung) hinausgehen, nach sich ziehen darf.

Für diese Lösung spricht auch die Auslegung der relevanten (kommunal-)baurechtlichen Bestimmungen unter Einschluss der VHzBR. Soweit Aufbauten auf Dächern von AG baureglementarisch nicht explizit thematisiert werden, ist hierin ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers zu sehen, das im Einklang mit dem Grundsatz steht, dass die Funktion eines AG - gleichwie die Funktion eines DG - als oberstes und privilegiertes Geschoss ein weiteres Geschoss und weitere Aufbauten (mit Ausnahme allfälliger technisch bedingter Aufbauten) bereits wesensgemäss ausschliesst. Für eine kommunale Praxis, gemäss welcher gleichwohl Aufbauten auf Dächern von AG (mit Ausnahme allenfalls technisch bedingter Aufbauten) bewilligt werden, sprechen keine Anhaltspunkte. Vielmehr hat sich der Gemeinderat in der Vergangenheit gegen die Zulässigkeit nicht nur von baulichen Massnahmen mit fassadenähnlicher Wirkung auf Dächern von AG, sondern selbst von (massiven) Pflanzentrögen ausgesprochen. Dass die beiden Treppenausstiege über ebenfalls als unzulässig erachtete fest verankerte Einrichtungen (zum Sichtschutz) hinausgehen und ihnen durchaus eine fassadenähnliche Wirkung zukommt, veranschaulichen die Planunterlagen.

3.8 Es ist somit nicht weiter zu prüfen, ob die geplanten beiden Treppenausstiege vor dem Einordnungsgebot standhalten. Allerdings kann festgehalten werden, dass selbst in Berücksichtigung der gerichtlichen Zurückhaltung und des rechtsprechungsgemäss zu respektierenden erheblichen Beurteilungsspielraumes der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes (vgl. VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2012 186+191 vom 12.3.2013 Erw. 2.2; VGE III 2010 73 vom 18.8.2010 Erw. 2.1, 2.2; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.2; Urteile BGer 1A.11/2007 + 1P.23/2007 vom 16.5.2007 Erw. 4.5; 1C_358/2017 vom 5.9.2018 = BGE 145 I

52 Erw. 3.6) diesbezüglich durchaus erhebliche Zweifel angebracht sind. So hat der Gemeinderat in seiner Baubewilligung (Erw. 2) zwar einerseits auf die bestehenden verschiedenartigen Gebäude- und Dachformen hingewiesen; trotz dieser Vielfalt hat er in den Dachausstiegen ein unruhiges Erscheinungsbild, das in die Dachlandschaft gebracht werde, erkannt. Ebenso ist auch die Baukommission initial zu einer anderen Beurteilung der Einordnung gelangt, andernfalls sie der Bauherrschaft kaum eine andere Lösung empfohlen hätte. Insofern ist es nicht nachvollziehbar bzw. widersprüchlich, wenn den beiden gleichen Dachausstiegen in einer zweiten Beurteilungsrunde in Übernahme der eigenen Würdigung der Bauherrschaft eine filigrane Wirkung zugeschrieben und keine störende Wirkung mehr erkannt wird.

Die Frage, ob die von der Baubewilligungsbehörde favorisierte Lösung eines Zusammenfügens der Dachaufbauten die Einordnung verbessern würde, ist angesichts des vorstehenden Ergebnisses allerdings obsolet geworden.

3.9 Die Beschwerde ist somit gutzuheissen. Der angefochtene RRB Nr. 65/2023 und die mitangefochtene Baubewilligung vom 1. September 2022 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 17. August 2022 sind aufzuheben.

4. Bei diesem Ergebnis haben die Beschwerdeführer grundsätzlich keinen Anspruch auf die Prüfung weiterer Rügen. Es genügt, wenn sie mit einer Rüge durchdringen. Dies wird auch in der kantonalen Rechtsprechung so gehandhabt.

Es ist allerdings eine Erfahrungstatsache, dass Bauprojekte in modifizierter Form weiterverfolgt werden. Hiervon ist auch vorliegend auszugehen, zumal die beiden Aufstiege/Ausstiege auf das AG-Dach samt den Dachterrassen kaum ein Essential des Bauprojektes darstellen und dieses auch ohne solche Aufstiege realisierbar sein dürfte. Es rechtfertigt sich daher aus verfahrensökonomischen Gründen und insoweit der Sachverhalt liquid scheint, zu weiteren Rügen gleichwohl Stellung zu nehmen. Diese zusätzlichen Beurteilungen haben jedoch grundsätzlich keinen abschliessenden Charakter (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 Erw. 3.6; VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 4.6; VGE III 2014 183 vom 19.5.2014 Erw. 4 mit zahlreichen Hinweisen).

5.1.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB die rechtlichen Vorgaben an eine hinreichende Erschliessung dargelegt (Erw. 3.1; Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979; § 37 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987; Art. 9 Abs. 1 des kommunalen Baureglements [BauR] vom 28.11.1993 mit Anhang D) und auch zutreffend auf das erhebliche Ermessen der rechtsanwendenden Behörde bei der Beurteilung einer hinreichenden Zufahrt

hingewiesen (BGE 121 I 65 Erw. 3a; Urteil BGer 1C_667/2017 vom 18.6.2018 i.Sa. W. vs. GR Arth Erw. 2.1).

5.1.2 Das BauR verpflichtet die Gemeinde, für eine zweckmässige Erschliessung ihres Gebietes mit Verkehrsflächen zu sorgen. Entlang von Strassen und Wegen muss sowohl die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer als auch der Wohnlichkeit die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt werden (vgl. Art. 9 Abs. 1). Über die Breite von Verkehrs- und Trottoirflächen kann der Gemeinderat namentlich aufgrund der bisherigen Erfahrungen, der zu erwartenden Verkehrsbelastung und der topografischen Verhältnisse Richtlinien erlassen (Art. 9 Abs. 3 mit Hinweis auf Anhang D).

Der Anhang D enthält "Richtlinien für Strassenbreiten nach Art. 9 BR". Für alle Zonen bis 40 Personenwagen (PW) gilt eine Fahrbahnbreite von 3.00 m, für alle Zonen bis 80 PW eine solche von 4.50 m, für Wohnzonen bis 300 PW eine solche von 4.50 m und eine Trottoirbreite von 1.80 m. Die Anzahl PW entspricht der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze gemäss Art. 19 BauR.

Richtlinien kommt im Wesentlichen Richtschnur- bzw. Leitplankencharakter zu. Es geht dabei insbesondere darum, eine rechtsgleiche Praxis sicherzustellen, bzw. es soll nicht ohne triftige Gründe von einer einheitlichen Praxis abgewichen werden. Solche Richtlinien dispensieren indessen die zuständigen Behörden nicht davon, das Gesetzesrecht dem Einzelfall angepasst anzuwenden (vgl. VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 Erw. 3.4 betr. Anhang D und mit weiteren Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung; betr. die Richtlinien gemäss Anhang D vgl. auch VGE III 2021 219 vom 22.7.2022 Erw. 4.4.3; VGE III 2008 115 vom 20.8.2008 Erw. 3).

5.1.3 Art. 19 Abs. 2 lit. a BauR verlangt, dass bei Wohnbauten 1 ½-Abstell- oder Garagenplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) erstellt werden. Bei einer BGF von 650 m² (vgl. "Berechnungen Baueingabe" vom 21.4.2022, in: Baumappe) ist für die Anzahl Abstellplätze die Wohnungszahl entscheidend, womit sich elf (7 x 1 ½) Abstellplätze ergeben. Besucherparkplätze sind weder gemäss PBG noch gemäss dem kommunalen BauR zwingend.

5.1.4 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB überprüfbar und zutreffend ermittelt, dass über den J. _____ (ab der Abzweigung bzw. Übergang J. _____/L. _____) Grundstücke mit insgesamt einer Landfläche von weniger als 20'000 m² erschlossen werden. Für diese alle in der W2 liegenden Grundstücke gilt gemäss Art. 37 Abs. 3 BauR (sowie Anhang A) eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.45. Es ergibt sich bei einer BGF von theoretisch (maximal) 9'000 m² entsprechend ein Bedarf von 135 Abstellplätzen. Dies bedingt

grundsätzlich eine Fahrbahnbreite von 4.50 m sowie eine Trottoirbreite von 1.80 m.

Es ist unbestritten, dass der J. _____ nicht durchgehend eine Breite von 4.50 m und ein Trottoir mit einer Breite von nur 1.50 m aufweist, während der L. _____ 5.20 m breit ist.

5.1.5 Der Regierungsrat hat in Bestätigung der gemeinderätlichen Erwägungen (Baubewilligung Erw. 1.1) darauf hingewiesen, dass der J. _____ die Vorgaben für Strassen bis 300 Fahrzeuge nur knapp nicht erfülle. Zudem sei zu berücksichtigen, dass der J. _____ in einer Sackgasse ende und kein Durchgangsverkehr bestehe, was allein ein Abweichen von der Richtlinie rechtfertige. Ein Einschreiten des Regierungsrates sei unter Berücksichtigung der regierungsrätlichen Zurückhaltung bei der vorliegenden Sachlage nicht angezeigt (Erw. 3.3).

Dies gilt erst recht für das Verwaltungsgericht. Den vorinstanzlichen Beurteilungen, denen vorbehaltlos gefolgt werden kann, gibt es nichts beizufügen. Der zu erwartende Mehrverkehr aus dem MFH mit (maximal) elf Fahrzeugen entspricht nur rund 8 % der theoretischen Belastung des J. _____ mit PW. Dieser Anteil ist effektiv jedoch deswegen geringer, weil bereits das bestehende und abzubrechende Gebäude mit einer Wohnung und einer Einliegerwohnung (vgl. Replik S. 8 Rz. 21) drei Parkplätze erforderlich machte (vgl. vorstehend Erw. 3.1.3: 1 ½-Abstellplätze pro Wohnung). Somit reduziert sich die effektive Mehrbelastung auf acht PW. Die Behauptung der Generierung eines massgeblichen Mehrverkehrs (Beschwerde S. 8 Rz. 16) ist übertrieben.

5.2 Unbegründet sind auch die Sicherheitsbedenken der Beschwerdeführer. Gegen eine Gefährdung der Verkehrssicherheit - oder eine Zunahme derselben - spricht alleine die geringe Zahl des zu erwartenden Mehrverkehrs.

5.2.1 Art. 20 Abs. 1 BauR verlangt, dass die Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen und Wege nach Weisung der Aufsichtsbehörde übersichtlich zu erstellen sind; die den Verkehrsverhältnissen angemessene, ausreichende Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen noch andere Anlagen sowie Pflanzen behindert werden. Garagenausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen; 3 m vor der Strassenlinie muss dasselbe auf 3 % reduziert werden.

5.2.2 Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung (Ziff. 8.3) die Prüfung der Sichtverhältnisse nach der VSS-Norm 40 273a vorgenommen und in Anwendung auf die konkreten Verhältnisse gefolgert, dass die minimal erforderlichen Sichtweiten (15.00 m) eingehalten würden. Gemäss dem Plan Nr. 21106 "Hanglage /

Ausfahrt mit Sichtfeld" (1:200, vom 21.04.2022) würden bei der Tiefgaragenausfahrt die Sichtweiten auf die Fahrbahn nach beiden Seiten mit 20 m angegeben. Der J._____ sei eine Sackgasse, die Liegenschaft J._____ 04 sei die letzte Liegenschaft vor dem Wendehammer. Unter diesem Umstand seien keine hohen Geschwindigkeiten zu erwarten; den Sichtweiten von 20 m werde zugestimmt. Als Auflage hat er ins Dispositiv der Baubewilligung (Disp.-Ziff. 2.7) aufgenommen, dass die minimalen Sichtweiten gemäss SN 40 273a (Sichtverhältnisse) verbindlich sind. Die Sichtfelder von Ein- und Ausfahrten seien von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gelte auch für Pflanzenwuchs, Schnee, parkierte Fahrzeuge oder Abfallcontainer. Die Sichtfelder müssten sowohl in der Ebene wie auch im Raum in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m - 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei sein.

5.2.3 Der Regierungsrat hat unter Bezugnahme auf die im WebGIS-SZ einsehbaren Luftbilder und den Sichtweitenplan Nr. 21106 vom 21. April 2022 zutreffend dargelegt, dass der J._____ bzw. die Strassenparzelle KTN __02 in westlicher Richtung unmittelbar nach dem Baugrundstück in einen Wendehammer bzw. in zwei Grundstückszufahrten übergeht. Die Sichtweite reiche Richtung Westen bis zum Ende des J._____ und damit gemäss Planabgriff rund 14.5 m weit. In den südlichen Teil des Wendehammers hinein, den die Beschwerdeführer als 90°-Kurve bezeichneten, betrage die Sichtweite plangemäss rund 10 m. Da die aus dem Grundstück KTN _11 erst anfahren und die im Wendehammer wendenden Fahrzeuge im Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrt auf dem Baugrundstück erst anführen und entsprechend nur eine reduzierte Geschwindigkeit unter 20 km/h aufweisen dürften, erscheine diese Sichtweite von 10 m als ausreichend.

5.2.4 Die vorinstanzliche Beurteilung der Verkehrssicherheit überzeugt. Was die Beschwerdeführer hiergegen einwenden (Beschwerde S. 14 ff. Rz. 35 ff.), kann nicht verfangen. Insbesondere blenden sie mit ihrem Auszug aus dem WebGIS (S. 14 zu Rz. 35) aus, dass die Strassenparzelle KTN __02 nicht nur aus dem "Finger" Richtung Süden (zu KTN _11) hin besteht, sondern auch einen solchen Richtung Nordwesten (zu KTN _12 und KTN _13 hin) aufweist. Insofern kann mit den Beschwerdegegnern (Vernehmlassung S. 11 Rz. 46 f.) durchaus von einem Wendehammer gesprochen werden (vgl. auch [https://de.wikipedia.org/wiki/Wendeanlage_\(Stra%C3%9Fe\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Wendeanlage_(Stra%C3%9Fe))), selbst wenn der Wendehammer teils - abhängig von der Art des Fahrzeugs - eine Rückwärtsfahrt erfordern sollte. Hieran wird sich durch den Neubau eines MFH auf dem Baugrundstück gegenüber dem Ist-Zustand nichts ändern. Wie die Beschwerdeführer selber ausführen, wenden

bis anhin bereits Lastwagen und die Müllabfuhr am Ende der Stichstrasse mittels Rückwärtsfahren.

Dem Regierungsrat ist beizupflichten, dass das Tempo allfälliger (weniger) Fahrzeuge im fraglichen Bereich des J._____ sehr bescheiden sein wird. Auch wenn an und für sich eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt, wie die Beschwerdeführer festhalten (vgl. Replik S. 6 Rz. 13), ist es unwahrscheinlich, dass auf diesem Strassenabschnitt eine Geschwindigkeit von (max.) 30 km/h erreicht werden kann. Des Weiteren wird sich die Verkehrssituation und auch die Verkehrssicherheit gegenüber dem Ist-Zustand aufgrund des (geringen) Mehrverkehrs aus dem geplanten MFH nicht erheblich verändern. Weshalb eine Sichtweite von der Garagenausfahrt des Bauvorhabens von 40 m in Richtung Westen vonnöten sein sollte, ist unerfindlich, nachdem die westliche Begrenzung der J._____ -Sackgasse nach rund 20 m bei der 90°-Kurve Richtung Süden zu KTN _11 hin ihr Ende findet.

5.3 Unbehelflich ist die im Rahmen der Sichtweite/Wendehammerproblematik geltend gemachte Ungleichbehandlung mit den Gebäuden J._____ 3 (KTN _14) und 5 (KTN _15) (Beschwerde S. 16 f. Rz. 40). Die Situierung dieser beiden Liegenschaften östlich der Bauliegenschaft bzw. von dieser durch KTN __07 getrennt ist nicht vergleichbar. Sie grenzen nicht ans Ende des Breitenrains und bedürfen mangels einer Wendemöglichkeit (mit oder ohne Rückwärtsfahren) auf der hierfür nicht hinreichend breiten Breitengasse der Benutzung von grundstücksinterner Fläche.

5.4 Die Zonenkonformität des geplanten MFH wird von den Beschwerdeführern zu Recht nicht substantiiert bestritten. Das MFH, welches das bestehende Einfamilienhaus ersetzt, entspricht den baureglementarischen Anforderungen an die W2. Vorgaben an die Anzahl zulässiger Wohnungen werden vom BauR nicht gemacht. Immerhin kann gesagt werden, dass der Ersatz eines EFH (samt Einliegerwohnung) durch ein zonenkonformes MFH mit sieben Wohnungen dem Postulat des verdichteten Bauens und der Zielsetzung der haushälterischen Bodennutzung Rechnung trägt (vgl. Art. 1 Abs. 1 RPG). Verdichtung meint auch die effizientere Nutzung bereits bebauter Areale unter anderem durch Erstellung von Ergänzungs- und Ersatzneubauten (vgl. Urteil BGer 1C_300/2020 vom 1.12.2020 Erw. 2.5).

6. Aufgrund dieses Verfahrensausganges sind die Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens neu zu verlegen und die Kosten und Parteientschädigungen für die beiden verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu regeln.

6.1.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- sind neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) den Beschwerdegegnern - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie der Gemeinde aufzuerlegen.

6.1.2 Den im regierungsrätlichen Verfahren beanwalteten Beschwerdeführern ist zu Lasten der Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie der Gemeinde neu eine Parteientschädigung von insgesamt je Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zuzusprechen.

6.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- sind je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.--) den solidarisch haftenden Beschwerdegegnern, der Gemeinde sowie dem Kanton aufzuerlegen.

6.3 Die Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit -, die Gemeinde sowie der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren je Parteientschädigungen auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 3'000.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt. Hiervon entfällt je ein Drittel (je Fr. 1'000.--) auf die Beschwerdegegner, die Gemeinde sowie den Kanton.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 65/2023 vom 31. Januar 2023 sowie der mitangefochtene GRB Nr. 273 vom 1. September 2022 und der Gesamtentscheid des ARE vom 17. August 2022 im Sinne der Erwägungen aufgehoben.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahren von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) den Beschwerdegegnern - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie der Gemeinde auferlegt.
- 2.2 Die Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie die Gemeinde haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine Parteientschädigung von insgesamt je Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden zu je einem Drittel den Beschwerdegegnern - unter solidarischer Haftbarkeit -, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 6. März 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Beschwerdegegner und die Gemeinde haben ihre Betreffnisse von je Fr. 1'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

4. Die Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit -, die Gemeinde sowie der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbe-

schwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

6. Zustellung an:

- die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
- die Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderates Freienbach (2/R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 25. August 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: 21. September 2023