

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 31

III 2023 35

Entscheid vom 25. August 2023

Besetzung

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

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
3. **C.** _____,
Beschwerdeführer (Verfahren III 2023 31),
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. D. _____,
4. **E.** _____,
Beschwerdeführerin (Verfahren III 2023 35),
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. F. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. G. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen (Verfahren III 2023 31+35),
4. **H.** _____,
5. **I.** _____ und **J.** _____,

Beschwerdegegner (Verfahren III 2023 31+35),
beide vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. K._____ und/oder
Rechtsanwältin MLaw L._____,

6. **M.**_____,
Beigeladener (Verfahren III 2023 31+35),

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Mit Beschluss (GRB) Nr. 341 vom 8. Oktober 2020 hatte der Gemeinderat Freienbach H._____ und J._____ unter Abweisung von Einsprachen die Baubewilligung für den Abbruch des Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit Photovoltaik- und Erdsondenwärmepumpenanlage auf dem Grundstück KTN __01 (924 m², wovon 914 m² in der Wohnzone W2 und 10 m² Wald; im Alleineigentum von M._____), N._____ 02, erteilt. Mit Beschluss (RRB) Nr. 221/2021 vom 30. März 2021 hob der Regierungsrat die Baubewilligung auf Beschwerde hin auf, weil die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes zu Unrecht erteilt worden war.

B.1 Mit Eingabe vom 10. Dezember 2021 ersuchten H._____ sowie I._____ und J._____ (nachstehend: Bauherrschaft) den Gemeinderat Freienbach erneut um die Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses und den Neubau eines MFH (mit drei Wohnungen) sowie mit Erdsondenwärmepumpenanlage auf dem Baugrundstück. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2021 (S. _____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben E._____ einerseits sowie A._____ (Eigentümer der westlich ans Baugrundstück anschliessenden Parzelle KTN __03), B._____ (Eigentümer der südlich des Baugrundstücks und von diesem nur durch die Strassenparzelle KTN __04 getrennten Parzelle KTN __05) und C._____ (Bewohner der Liegenschaft N._____ 06 auf KTN __05) anderseits Einsprache.

B.2 In der Folge reichte die Bauherrschaft mit Eingabe vom 27. Januar 2022 (Eingang beim kommunalen Bauamt am 28.1.2022 [nicht 28.2.2022, so Baubewilligung Ingress lit. G]) revidierte Pläne und ergänzende Unterlagen ein. Im Nachgang zu den Stellungnahmen der Einsprecher hierzu vom 18. Februar 2022 und 21. Februar 2022 reichte die Bauherrschaft am 10. März 2022 ergänzende Unterlagen ein, worin "einzig die Änderungen der Baueingabe vom 10. Dezember 2021 gegenüber der Revision vom 28. Januar 2022 farblich dargestellt" wurden (Baubewilligung Ingress lit. J). Im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2022 (S. _____) wurde die "Projektänderung zur Publikation im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2021" publiziert und öffentlich aufgelegt.

B.3 Mit Schreiben vom 15. März 2022 verlangte das kommunale Bauamt namentlich eine Projektüberarbeitung/-ergänzung betreffend die Parkplätze (Anzahl; Einfahrt in den N._____). Dieser Aufforderung kam die Bauherrschaft mit Eingabe vom 23. März 2022 nach. Im Wesentlichen wurde die Parkplatzanordnung im Aussenbereich überarbeitet. Auch diese Projektüberarbeitung wurde

im Amtsblatt (Nr. __ vom _____ 2022 S. ____) als "Projektänderung zur Publikation im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2022" publiziert und öffentlich aufgelegt.

B.4 Gegen diese beiden publizierten und öffentlich aufgelegten Projektänderungen erhoben E. _____ am 28. März 2022 bzw. 11. April 2022 und B. _____ sowie C. _____ am 30. März 2022 bzw. 12. April 2022 Einsprache, ebenso A. _____ am 30. März 2022 bzw. 12. April 2022.

C. Mit Gesamtentscheid vom 6. Juli 2022 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Nebenbestimmungen und wies die Einsprachen aus kantonaler Sicht ab. Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides erteilte der Gemeinderat Freienbach die Baubewilligung mit GRB Nr. 239 vom 3. August 2022 wie folgt:

1. Die Einsprachen von E. _____ werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Einsprachen von B. _____ und C. _____ werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
3. Die Einsprachen von A. _____ werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
4. Die Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses sowie für den Neubau des Mehrfamilienhauses mit Erdsondenwärmepumpenanlage, KTN __01, N. _____, wird im Sinne der Erwägungen erteilt.
5. Für die Waldabstandsunterschreitung und das Parkplatzdefizit wird je eine Ausnahmegewilligung erteilt.
6. Die Baubewilligung und die Ausnahmegewilligungen werden mit nachfolgenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:
 - 6.1 Die Abschlussgeländer im Attikageschoss sind ausschliesslich in filigraner Metall- oder Glaskonstruktion auszuführen. Bei der Verwendung von Glas muss weisses Klarglas verwendet werden.
 - 6.2 Die Bauherrschaft wird verpflichtet, zur Reduktion des Risikos von Vogelkollisionen durch Glasgeländer Massnahmen zu treffen. Das Schutzkonzept ist spätestens bei Rohbauende zur Beurteilung vorzulegen.
- 6.3-10. (Weitere Nebenbestimmungen; Abbruchbewilligung; Baufreigabe; Beiträge und Gebühren; Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

D.1 Gegen diese Baubewilligung erhoben A. _____ sowie B. _____ und C. _____ mit Eingabe vom 29. August 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren I [VB 178/2022]):

1. Die mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.08.2022 erteilte Baubewilligung (Gesuch Nr. 2021-0204) sei aufzuheben.
2. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 06.07.2022 sei aufzuheben.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

D.2 Ebenso erhob E. _____ am 5. September 2022 Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen (Verfahren II [VB 185/2022]):

1. Die angefochtenen Beschlüsse des Gemeinderats Freienbach (Beschluss vom 03. August 2022 mit Baubewilligung) sowie Entscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (Gesamtentscheid vom 06. Juli 2022) im Baubewilligungsverfahren Nr. 2021-0204 der Gemeinde Freienbach sei aufzuheben;
2. Das Baugesuch sei nicht zu bewilligen;
3. Eventuell sei die Angelegenheit zur erneuten Abklärung und Behandlung an die Vorinstanzen zurückzuweisen;
4. Es sei ein Augenschein beim Grundstück KTN Freienbach Nr. __01, N. _____, durchzuführen;
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft.

E. Mit RRB Nr. 63/2023 vom 31. Januar 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3000.- werden je zur Hälfte den Beschwerdeführern I (Fr. 1500.-) und der Beschwerdeführerin II (Fr. 1500.-) auferlegt (...).
3. Den Beschwerdegegnern wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1800.- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 900.-) von den Beschwerdeführern I (diese unter solidarischer Haftbarkeit) und der Beschwerdeführerin II zu tragen ist.
4. Der anwaltlich vertretenen Gemeinde Freienbach wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1000.- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 500.-) von den Beschwerdeführern I (diese unter solidarischer Haftbarkeit) und der Beschwerdeführerin II zu tragen ist.
- 5.-7. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F.1 Gegen diesen RRB Nr. 63/2023 (Versand am 7.2.2023) erheben A. _____ sowie B. _____ und C. _____ mit Eingabe vom 28. Februar 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2023 31):

1. Der Beschluss Nr. 63/2023 des Regierungsrates vom 31.01.2023 (VB 178/2022 und VB 185/2022) sei aufzuheben.
2. Die mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.08.2022 erteilte Baubewilligung (Gesuch Nr. 2021-0204) sei aufzuheben.
3. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 06.07.2022 sei aufzuheben.
4. Eventualiter sei die Beschwerde gutzuheissen und die Angelegenheit an die Vorinstanz 2 [d.h. an den Gemeinderat] zur Neuurteilung zurückzuweisen.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MWST zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

F.2 Mit Schreiben vom 3. März 2023 teilt das ARE seinen Verzicht auf eine weitere, umfangreiche Vernehmlassung mit und beantragt die Abweisung der Beschwerde. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 7. März 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Mit Beschwerdeantwort vom 23. März 2023 beantragen die Beschwerdegegner, die Beschwerde sei abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt von 7.7 % zulasten der Beschwerdeführer bei Solidarhaft. Zudem beantragen sie den Ausstand von Richterin Irene Thalmann. Der Gemeinderat beantragt am 23. März 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten wird, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Der Beigeladene liess sich nicht vernehmen.

F.3 Mit Replik vom 9. Juni 2023 beantragen die Beschwerdeführer die Gutheissung ihrer Beschwerde. Die Beschwerdegegner sowie der Beigeladene teilen je mit Schreiben vom 16. Juni 2023 ihren Verzicht auf eine Duplik bzw. Äusserung in der Beschwerdesache mit.

G.1 Mit Eingabe vom Montag, 6. März 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag), erhebt auch E. _____ gegen den RRB Nr. 63/2023 (Zustellung am 13.2.2023) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2023 35):

1. Der angefochtene regierungsrätliche Entscheid (Beschluss Nr. 63/2023 betreffend Beschwerdeentscheid VB 178/2022 und 185/2022) vom 31. Januar 2023 sei aufzuheben;
2. Die Beschlüsse des Gemeinderats Freienbach (Beschluss vom 03. August 2022 mit Baubewilligung) sowie Entscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (Gesamtentscheid vom 06. Juli 2022) im Baubewilligungsverfahren Nr. 2021-0204 der Gemeinde Freienbach seien aufzuheben;
3. Das Baugesuch der Bauherrschaft (Beschwerdegegner) sei nicht zu bewilligen;
4. Es sei ein Augenschein beim Grundstück KTN Freienbach Nr. __01, N. _____, durchzuführen;
5. Eventuell sei die Angelegenheit zur erneuten Abklärung und Behandlung an den Gemeinderat Freienbach, subeventuell zur Durchführung eines Augenscheins an den Regierungsrat des Kantons Schwyz zurückzuweisen;
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft.

G.2 Mit Schreiben vom 15. März 2023 teilt das ARE seinen Verzicht auf eine weitere, umfangreiche Vernehmlassung mit und beantragt die Abweisung der

Beschwerde. Zudem beantragt es die Vereinigung des Verfahrens III 2023 35 mit dem Verfahren III 2023 31. Das Sicherheitsdepartement teilt am 17. März 2023 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit. Mit Beschwerdeantwort vom 23. März 2023 beantragen die Beschwerdegegner, die Beschwerde sei abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. von 7.7 % zulasten der Beschwerdeführerin. Zudem beantragen sie den Ausstand von Richterin Irene Thalmann. Der Gemeinderat beantragt am 23. März 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten wird, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Der Beigeladene liess sich nicht vernehmen.

G.3 Mit Replik vom 28. April 2023 hält die Beschwerdeführerin an den Anträgen gemäss ihrer Beschwerde vom 6. März 2023 fest. Die Beschwerdegegner sowie der Beigeladene teilen je mit Schreiben vom 16. Juni 2023 ihren Verzicht auf eine Duplik bzw. Äusserung in der Beschwerdesache mit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Voraussetzungen für die im Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 nicht geregelte Verfahrensvereinigung (vgl. statt Vieler VGE III 2019 55+59 vom 6.3.2020 Erw. 1.1; VGE 603 + 606/92 vom 23.9.1992 Erw. 1) sind vorliegend analog zum Verwaltungsbeschwerdeverfahren (vgl. angefochtener RRB Erw. 2) und im Sinne des vom ARE mit Eingabe vom 15. März 2023 gestellten Antrags gegeben. Dem Antrag des ARE wird auch keine Opposition entgegengebracht. Vielmehr erachtet die Beschwerdeführerin Ziff. 4 replizierend (S. 2 Ziff. II.1) eine Verfahrenskoordination jedenfalls mit Bezug auf den beantragten Augenschein als geboten.

1.2 Die Entscheidungsvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 VRP) sind für beide Verfahren gegeben. Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, welche gegen ein Eintreten sprechen; solche werden auch vom Gemeinderat nicht beigebracht.

1.3 An der Beiladung des Grundeigentümers des Baugrundstücks, der im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren zwar auf eine Stellungnahme (vgl. angefochtener RRB Ingress lit. E und Erw. 1), nicht aber auf seine Stellung als Verfahrensbeteiligter verzichtet hat, wird im Sinne von § 14 Abs. 1 VRP im verwaltungsgerichtlichen Verfahren festgehalten.

1.4 Angesichts der Zusammensetzung des Spruchkörpers (vgl. Rubrum) ist das Ausstandsbegehren der Beschwerdegegner hinfällig. Die ordnungsgemässe

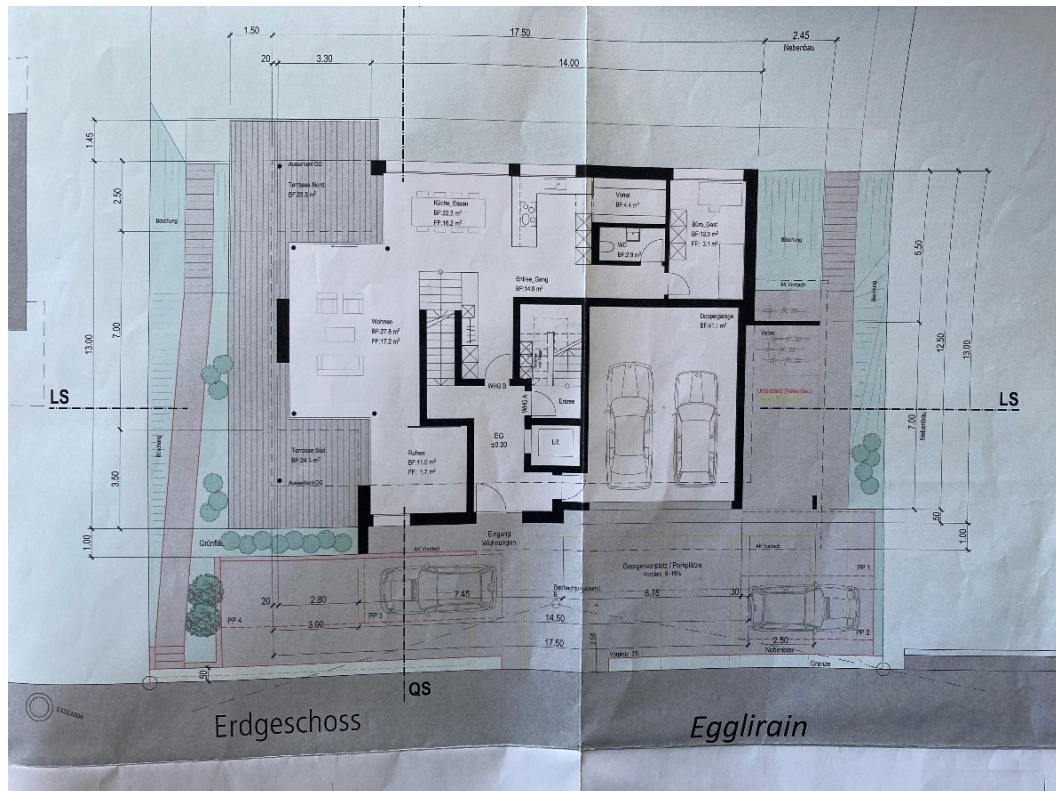
Zusammensetzung des praxisgemäss in Dreierbesetzung urteilenden Spruchkörpers der Kammer III (vgl. § 15 des Justizgesetzes [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009) bleibt unbesehen der Einsitznahme von Irene Thalmann im Spruchkörper gewährleistet (zur Besetzung und Einsitznahme in den verschiedenen Kammern des Verwaltungsgerichts vgl. Amtsblatt Nr. 2 vom 13.1.2023 S. 93 ff.).

2. Das rechteckige Baugrundstück misst rund 34 m (Nord-Süd- [bzw. Nord-west-Südost-Ausrichtung]) auf rund 27 m (West-Ost [bzw. Südwest-Nordost-Ausrichtung]). Es fällt gegen Norden um gut sechs Meter ab (vgl. WebGIS-SZ> Geokategorien>Höhen Gelände>Höhenkurven [497 m.ü.M. bis 491 m.ü.M.]). Entlang der Südseite des Grundstücks verläuft der N._____, der nach rund 50 m (gemessen aus WebGIS-SZ ab der Mitte des Baugrundstückes) in westlicher Richtung und einer Kurve Richtung Süden nach weiteren rund 25 m als Sackgasse endet. In östlicher Richtung dreht sich der N._____ nach rund 60 m ebenfalls Richtung Süden.

Das geplante MFH misst (Untergeschoss [UG]/Obergeschoss [OG] 17.50 m (West-Ost) auf 11.50 m (Nord-Süd) (vgl. Plan Nr. 19114-2-01a, Situation revidiert, rev. 18.3.2022, 1:100; Plan Nr. 19114-2-02a, Grundrisse revidiert, rev. 18.3.2022, 1:100). Es besteht aus dem UG, Erdgeschoss (EG), OG und einer Attika (AG). Die Fassade (Tor) der Einfahrt zur Doppelgarage an der Südseite im östlichen Teil des EG, in welche ab dem N._____ eingefahren wird, ist auf einer Länge von 6.75 m gegenüber der anschliessenden Südfassade um 0.50 m zurückversetzt.

Im UG ist neben Keller-, Technik- weiteren Infrastrukturräumen im Nordostbereich eine Einliegerwohnung geplant, im EG und westlichen Teil des OG eine weitere Wohnung und im östlichen Teil des OG samt AG eine dritte Wohnung. Das OG ist an der Südfassade gegenüber dem EG um 1.00 m (im Bereich der Garage) bzw. 1.50 m (im Westbereich) zurückversetzt.

Im EG (mit einer Grundfläche von teils 12.50 m [Ostbereich], teils 13.00 m [im Westbereich] auf 17.50 m) befinden sich auf der Westseite Terrassen (Nord sowie Süd). Die nordseitige Terrasse wird mit 3.30 m (West-Ost) auf 1.50 m (Nord-Süd) vom OG überdacht; 3.30 m auf 1.45 m der Terrasse kragen nördlich frei über das UG hinaus aus; in diesem Umfang von 1.45 m ragt die nordseitige Terrasse in den Waldabstand von 15 m, der von der Hauptbaute gewahrt wird, hinein. Die südseitige Terrasse wird mit 2.80 m auf 3.30 m vom OG überdacht. Eine gedeckte Terrasse schliesst auch östlich an die Attikawohnung an.



Neben den beiden Abstellplätzen in der Doppelgarage sind vier weitere Parkplätze auf dem Vorplatz südlich des EG vorgesehen. Östlich der Garage befindet sich ein (offener) Velounterstand (Nebenbaute) mit einer Breite von 2.50 m und einer Länge von 7.00 m sowie einem Vordach von 1.50 m nordseitig. Südseitig schliesst sich ebenfalls ein Vordach mit einer Tiefe von 1.50 m an, welches sich entlang der Südfassade bis zur südseitigen Terrasse erstreckt (im westlichen Bereich der Südfassade ab dem Garagentor [welcher Bereich um 0.50 m zurückversetzt ist] noch 1.00 m).

Westlich der Garageneinfahrt befindet sich der Eingang zu den Wohnungen im EG/OG/AG; der Eingang in die Einliegerwohnung erfolgt am Ostrand der Nordseite (vgl. die vorerwähnten Pläne Situationsplan und Grundrisse, sowie Plan Nr. 19114-2-03a, Fassaden + Schnitte, rev. 08.3.2022, 1:100). Im westlichen Teil der Nordseite befindet sich zudem ein Eingang ins UG. Ein Lift führt vom UG bis zum AG.

3.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB im Wesentlichen erwogen, auf die Durchführung eines Augenscheines im Zusammenhang mit der Beurteilung der Erschliessung, der Eingliederung des Bauvorhabens sowie der Nähe zum Wald bzw. zu 30 m hohen Tannen könne verzichtet werden (Erw. 3). Die Terrasse Nord, welche nur 1.45 m über die Fassade vorspringe, sei bei der Berechnung des Waldabstandes nicht mitzuzählen. Der Waldabstand sei daher nicht verletzt; einer Ausnahmegewilligung bedürfe es nicht (Erw. 4.2). Das zuläs-

sige Ausnützungsmass werde nicht überschritten (Erw. 5). Das UG und das AG seien keine Vollgeschosse; weder die zulässige Gebäudehöhe noch die zulässigen Grenzabstände würden überschritten (Erw. 6). Die Grenzabstände seien planerisch ausgewiesen (Erw. 7). Nicht zu beanstanden sei, dass die Bauherrschaft von der Pflicht zur Erstellung eines von sieben Parkplätzen befreit und ihnen stattdessen die Bezahlung einer Ablösesumme für einen Parkplatz auferlegt wurde (Erw. 8.2). Der Gemeinderat habe dem Bauvorhaben zu Recht und in Berücksichtigung des geplanten Flachdaches sowie der Dimensionierung des Baukörpers eine genügende Einordnung zuerkannt (Erw. 9.4). Nicht überzeugen könnten auch die weiteren Rügen der Beschwerdeführer (betreffend Grundlage für die Brandschutzbeurteilung; keine Nachprüfung des gewachsenen Terrains; Firsthöhe; Autounterstand [Nebenbaute]; Energienachweis; Verkehrssicherheit der Parkplätze; Erw. 10). Nicht zu beanstanden sei, dass die Vorinstanz von einer gestaffelten Baute ausgegangen sei (Erw. 10.1). Der N._____ bilde eine hinreichende verkehrstechnische Erschliessung (Erw. 10.1 f.).

3.2.1 Die Beschwerdeführer Ziff. 1 bis 3 rügen in ihrer Beschwerde namentlich Folgendes:

- Es bestehe keine gesetzliche Grundlage für eine Privilegierung in den Waldabstand hineinragender Gebäudeteile. Art. 27 Abs. 2 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 28. November 1993 könne nicht § 59 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 übersteuern. Eine solche Privilegierung sei beim Waldabstand nicht vorgesehen (S. 7 ff. Rz. 14 ff.).
- Es sei auch kein Ausnahmegrund im Sinne von § 73 PBG für eine Unterschreitung des Waldabstandes ersichtlich (S. 10 f. Rz. 21 ff.).
- Verletzt werde die Ausnützung (AZ). Unbestritten sei, dass Korridore und Treppen, welche neben Kellerräumen auch die darüber liegenden Wohnebenen erschliessen, zur AZ zu zählen seien. Dies sei beim Eingang ins UG auf der Nordseite des UG, womit das Treppenhaus erschlossen werde, der Fall. Hinzu komme, dass mit einer einfachen Projektänderung die Einliegerwohnung ebenfalls über den die Wohnungen erschliessenden Eingang erschlossen werden könne (S. 11 ff. Rz. 27 ff.).
- Die Attika und insbesondere der als gedeckte Terrasse bezeichnete Baukörper wirke sich für die Beschwerdeführer als Nachbarn besonders fatal aus. Die Fassade sei geschlossen und nehme der Nachbarschaft viel Aussicht weg. Dieser geschlossene Baukörper sei analog zu einem Wintergarten gemäss Art. 28 Abs. 2 BauR zu behandeln und zähle somit zur AZ (S. 13 f. Rz. 33 ff.).

- Zur AZ zu zählen seien die Treppe zum AG wie der als Keller bezeichnete kleine Raum von 5 m² im Studio (Einliegerwohnung); die Treppe sei zum obersten Vollgeschoss zu zählen, da dieses erschlossen werde, der Keller wirke als Umgehung (S. 15 Rz. 36).
- Die Voraussetzungen für den Verzicht auf einen Parkplatz und stattdessen Erhebung einer Abgeltung im Sinne von Art. 19 Abs. 4 BauR seien nicht gegeben (S. 15 ff. Rz. 37 ff. mit Hinweis auf EGV-SZ 1993 Nr. 11 Erw. 3). Es sei daran zu erinnern, dass das Vorgängerbauprojekt eine Zufahrt in den Norden der Liegenschaft sowie eine Garage im UG vorgesehen habe (S. 16 Rz. 42).
- Mit dem MFH werde das Siedlungsbild gestört. Es seien angesichts der exponierten Lage die erhöhten Anforderungen gemäss Art. 50 Abs. 4 BauR zu beachten (S. 18 ff. Rz. 45 ff.).
- Das gewachsene Terrain sei unzutreffend ermittelt worden. Aufgrund der Geländeänderung, mithin der Aufschüttung und der Abgrabung bei der Realisierung der bestehenden Baute, seien sichtbare Stützmauern notwendig geworden, die es im gewachsenen Zustand definitiv nicht gegeben habe. Das Haupthaus besteht bereits heute aus zwei oberirdischen Voll- und einem Dachgeschoss. Dennoch überrage das vorliegend aufgelegte neue Projekt die Firsthöhe des bestehenden Objektes um sicher gegen 2 Meter. Aufgrund der Neufeststellung des gewachsenen Terrains erhöhe sich die Anzahl Vollgeschosse auf unzulässige drei Vollgeschosse. Ferner veränderten sich die Gebäude- und Firsthöhe. Das führe wiederum zu einem anderen Gebäude- und Grenzabstand (S. 19 ff. Rz. 50 ff.).

3.2.2 Die Beschwerdeführerin Ziff. 4 bringt beschwerdeweise im Wesentlichen Folgendes vor:

- Aus der Baubewilligung gehe nicht klar hervor, welche der verschiedenen Projektänderungen effektiv bewilligt worden sei. Bei den Datierungen der verwiesenen Planunterlagen seien Diskrepanzen feststellbar. Bei der Parkplatzberechnung und dem entsprechenden Plannachweis fehle jegliches Datum. Es sei kein Projekt zurückgezogen worden. Falls nicht der Bauabschlag erteilt werde, sei die Sache daher an den Gemeinderat zurückzuweisen zur verbindlichen Festlegung, welche Projektvariante realisiert werden dürfe. Auf die diesbezüglichen Rügen sei der Regierungsrat nicht eingegangen (S. 4 Ziff. 5).
- Hinsichtlich der gerügten fehlenden Einordnung sei der Sachverhalt angesichts des unterlassenen Augenscheines nicht rechtsgenügend erstellt. Zu berücksichtigen sei unter anderem, dass das Bauvorhaben mit einer Terrainaufschüttung verbunden wäre und dass das Niveau des EG nahezu auf das-

jenige der Zufahrtsstrasse aufgeschüttet würde, was zur Folge habe, dass sich das gesamte Bauvorhaben noch höher und wichtiger ausnehme (S. 5 Ziff. 7).

- Der Gemeinderat habe für die Unterschreitung des Waldabstandes gestützt auf die Beurteilung des Amtes für Wald und Natur (AWN; vgl. Gesamtscheid des ARE S. 5 f. Ziff. 3) eine Ausnahmegewilligung erteilt (vgl. GRB Nr. 239/2022 Erw. 8.5 f.), während der Regierungsrat im angefochtenen RRB (Erw. 4.2) zum Schluss gekommen sei, dass keine Ausnahmegewilligung erforderlich sei. § 67 Abs. 2 PBG lasse im Waldunterabstand nur Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen zu. Die in den Waldabstand hineinragende Terrasse sei unzulässig (S. 7 Ziff. 8).
- Entgegen dem Regierungsrat sei das UG bei der AZ anrechenbar und werde die zulässige AZ überschritten. Der Korridor und die Treppe im UG führten des Weiteren zu anrechenbaren Räumen im EG und seien ebenfalls anzurechnen. Die AZ werde überschritten unbesehen davon, ob der sogenannte Abstellraum in der nordwestlichen Ecke des UG angerechnet werde oder nicht, wobei nicht anzunehmen sei, dass dieser nur zum "Abstellen" benutzt werde. Im GRB Nr. 239/2022 werde von einer erlaubten anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von 411.30 m² ausgegangen. EG und OG wiesen gemäss der Bauherrschaft 148 m² und 183 m² auf. Zuzüglich eine anrechenbare BGF von 101.50 m² im UG ergebe sich ein Total von 432.50 m², ohne Berücksichtigung des sogenannten AG (S. 8 Ziff. 9).
- Das AG überschreite das zulässige Drittel der Länge seiner Fassade, um welches es gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG nicht zurückversetzt sein müsse, denn Referenzwert hierfür sei nicht die Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses. Zudem dürfe gemäss Art. 24 Abs. 3 letzter Absatz BauR dieses Drittel nur an einer Längsseite verwirklicht werden. Dies habe eine Anrechenbarkeit des AG als Vollgeschoss zur Folge. Die anrechenbare AZ werde daher - ungeachtet der Überschreitung der zulässigen Maximalhöhe - voll anrechenbar (S. 9 f. Ziff. 10 f.).
- Die Gebäudehöhe sei falsch ermittelt worden. Zum einen sei das gewachsenere Terrain auf dem Baugrundstück tiefer als dasjenige, welches nach einer Realisierung des Bauvorhabens resultieren würde. Das Niveau beim bestehenden Haus werde mit 495.28 m.ü.M. bis 495.64 m.ü.M. angegeben. Beim projektierten MFH soll das EG demgegenüber auf 497.00 m.ü.M. zu liegen kommen. Das neue Terrain würde also um rund 2 Meter aufgeschüttet. Da das AG voll mitzuzählen sei, werde das zulässige Höhenmass bei Weitem überschritten (S. 10 Ziff. 12).

- Die Grenzabstände seien angesichts der falsch ermittelten Höhe nicht korrekt. Auf die Rüge, der grosse Grenzabstand werde gegen Süden nicht eingehalten, sei der Regierungsrat nicht eingegangen. Einzuhalten sei bei einer (maximalen) Gebäudehöhe von 7.00 m gemäss Art. 25 Abs. 3 BauR i.V.m. Art. 31 BauR ein Grenzabstand von 7.00 m (100 % der Gebäudehöhe von 7.00 m). Das konkrete Bauvorhaben überschreite das zulässige Höhenmass, halte aber keinen Grenzabstand von 7.00 m auf der Südseite ein (S. 11 Ziff. 13; vgl. S. 13 Ziff. 16.b).
- Widerrechtlich sei die Parkplatzsituation. Komplett ignoriert habe die Vorinstanz die Problematik, dass in vernünftiger Distanz zum Baugrundstück keine öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten bestünden, was die Problematik am N._____ noch verschärfe. Weder Besucher, geschweige denn die Bewohner des projektierten MFH würden ihre Fahrzeuge in einer Gehdistanz von über 400 m vom Wohnhaus entfernt abstellen (S. 11 f. Ziff. 14).
- Verletzt sei das Einordnungsgebot (S. 12 f. Ziff. 15).
- Die Behauptung der Vorinstanz, die Beschwerdeführerin habe nicht geltend gemacht, dass das gewachsene Terrain nicht richtig in den Plänen eingezeichnet worden sei, sei überspitzt formalistisch. Die Beschwerdeführerin habe im vorinstanzlichen Verfahren bemängelt, dass die Bauherrschaft das gewachsene Terrain nicht nachgewiesen und die Vorinstanz keinerlei Überprüfung vorgenommen habe. Da zudem kein Augenschein vorgenommen worden sei, sei der Sachverhalt diesbezüglich überhaupt nicht, und schon gar nicht rechtsgenügend festgestellt worden. Es wäre zudem an der Bauherrschaft gewesen, das gewachsene Terrain nachzuweisen (S. 13 f. Ziff. 16).
- Ungenügend sei die Erschliessung. Entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen würde der Neubau eines MFH im Unterabstand zum N._____, noch dazu unter teilweiser Befreiung von der Erstellungspflicht der für dieses Vorhaben erforderlichen Fahrzeugabstellflächen, zu einer deutlichen Verschärfung der Situation führen. Wie die Vorinstanz festgestellt habe, entspreche namentlich der für Fussgänger vorzusehende Bereich nicht den Vorgaben. Die Trottoirbreite unterschreite das Soll um 0.3 m und somit nicht nur "ganz knapp". Der Neubau mit dem Defizit an Abstellflächen würde dazu führen, dass der ohnehin bereits zu schmale Verkehrsbereich vermehrt mit Fahrzeugen verstellt würde, was Fussgängern - insbesondere spielenden Kindern - die Sicht nehmen und zu einem erheblichen Gefahrenpotenzial führen würde (S. 13 f. Ziff. 17).
- Auf die Rüge, dass das Problem des Vogelschutzes nicht gelöst werden könne, sei die Vorinstanz überhaupt nicht eingegangen. Im zweitletzten Satz von Erw. 10 des angefochtenen Entscheids werde lapidar festgehalten, es seien

im angefochtenen Beschluss des Gemeinderates keine Widersprüche ersichtlich. Tatsache sei, dass das AWN im erstinstanzlichen Verfahren auf das Risiko von Vogelkollisionen hingewiesen habe. Aufgrund der exponierten Lage des Bauvorhabens im Waldabstandsbereich verschärfe sich die Situation noch (S. 14 Ziff. 18).

3.2.3 Replizierend machen die Beschwerdeführer keine zusätzliche oder ergänzende nennenswerte bzw. entscheiderelevanten Vorbringen.

3.3.1 Zutreffend ist die Rüge der - unschönen und irritierenden - Diskrepanzen bei den Angaben zu den Planunterlagen in der Baubewilligung (S. 1) unter "Pläne" und "Beilagen". Indes bleibt gleichwohl grundsätzlich verständlich, welches die massgebenden Planunterlagen sind. Der Regierungsrat hat jeweils die Pläne, auf welche er bei seiner Beurteilung abstellte, klar bezeichnet (vgl. z.B. angefochtener RRB Erw. 5.2; 6.2); eine Verletzung der Begründungspflicht liegt daher nicht vor, wenn er nicht zuerst darlegte, welche Projektvarianten bzw. welche Pläne die massgebenden sind.

Bei den terminlichen Diskrepanzen bei der Auflistung der Planunterlagen in der Baubewilligung unter "Pläne" und "Beilagen" sowie gegenüber den Datierungen auf den Planunterlagen in der Baubewilligung (S. 1) handelt es sich offensichtlich um Verschreiber (was bei Plänen teils vom 08.03.2022 und teils 18.03.2022 erklärbar ist). Betreffend die Pläne "Erdsonden" und "Kanalisation" ergibt sich nicht nur aufgrund des jeweils jüngeren Datums (08.03.2022) die Massgeblichkeit dieses Planes, sondern auch aufgrund der Nummerierung ("a" als Kennzeichnung des jüngeren, massgebenden Planes). Die von der Bauherrschaft am 26. Januar 2022 eingereichte Parkplatzberechnung wurde mit der Ermittlung der AZ und der anrechenbaren BGF auf einem mit dem 26. Januar 2022 datierenden Blatt vorgenommen. Dieses weist - wie der dazugehörige Plan Nr. 19114-2-BER ("Parkplätze revidiert") vom 26. Januar 2022 - nur fünf Parkplätze aus (zwei in der Tiefgarage, drei auf dem Vorplatz) und wurde vom Plan Nr. 19114-2-NA-PP ("Nachweis Parkierungen") vom 18.3.2022, eingereicht im Nachgang zum Schreiben des kommunalen Bauamtes vom 15. März 2022 (vgl. Ingress lit. B.3), überholt. Diese revidierte Parksituation wurde indes auch im (mit dem Bewilligungsstempel) versehenen Plan Nr. 19114-2-02a (Grundrisse revidiert) vom 18. März 2022 abgebildet.

3.3.2 Begriffsimmanent bedarf eine "Projektänderung", die grundsätzlich zulässig ist (vgl. VGE III 2014 253 vom 16.7.2015 mit Hinweisen) keines Rückzugs eines Projekts. Dieses bleibt im Grundsatz bestehen; die Änderungen betreffen nur Einzelbereiche und treten im Bewilligungsverfahren an deren Stelle (vgl. VGE

1029+1032/97 vom 22.8.1997 Erw. 3). Das heisst, dass mit der Vorlage der Projektänderung das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen gilt (VGE III 2022 157 vom 29.3.2023 Erw. 2.3.6; VGE III 2022 94 vom 26.10.2022 Erw. 3.3, je mit Hinweis auf Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Bd. I, 5. Aufl. 2020, Art. 32-32d N 13c).

4.1 Ein Rügenkomplex der Beschwerdeführer betrifft die Gebäudehöhe und den Grenzabstand.

4.1.1 Die im PBG geregelten Messweisen sind für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich (§ 31 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [VvPBG; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 25 Abs. 1 BauR). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG; Art. 27 Abs. 5 BauR).

Für Bauten bis und mit 30 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). 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; vgl. Art. 31 Abs. 2 BauR). Nicht berücksichtigt werden gemäss § 60 Abs. 3 PBG die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden (lit. a), Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen (lit. b) 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 darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind (lit. c; vgl. Art. 31 Abs. 3 lit. a bis c BauR). Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG; vgl. Art. 31 Abs. 5 BauR).

Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses. Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (Art. 31 Abs. 6 BauR). Bei Bauten in Hanglagen darf die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe auf der talseitigen Fassade je Prozent

Hangneigung (gemessen in Gebäudemitte) um 7 cm bis max. 2 m erhöht werden (Art. 31 Abs. 7 BauR).

In der W2 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m (Art. 37 Abs. 3 BauR).

4.1.2 Gemäss Art. 25 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauR ist ein grosser Grenzabstand, wo die Zonenvorschriften einen solchen enthalten, auf die Hauptfassade gegenüber der am stärksten nach der südlichen Himmelshälfte gerichteten längeren Gebäudeseite einzuhalten. Der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten anzuwenden.

In den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen beträgt der kleine Grenzabstand 60 %, der grosse Grenzabstand 100 % der nach Art. 31 BauR errechneten Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. Bei in der Höhe zurückgestaffelten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet (Art. 25 Abs. 3 BauR).

4.1.3 Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar (§ 68 Abs. 3 PBG). Dieser beträgt, wenn Baulinien fehlen, für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen bei Hauptstrassen 6.00 m, bei Verbindungsstrassen und an Groberschliessungsstrassen gemäss § 23 PBG 4.00 m sowie 3.00 m an Nebenstrassen (§ 41 Abs. 1 lit. a des Strassengesetzes [StraG; SRSZ 442.110] vom 15.9.1999).

4.1.4 Vorliegend ist unbestritten, dass es sich beim N._____ um eine Privatstrasse handelt und somit der Grenzabstand sowie der Strassenabstand einzuhalten sind. Ebenso ist unbestritten, dass an der Südfassade, d.h. gegenüber dem N._____, der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt (vgl. Baubewilligung S. 8 Erw. 3.7).

4.2.1 Der Begriff des "ausgemittelten gewachsenen Bodens" ist im Gesetz nicht näher umschrieben; es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der auslegungsbedürftig ist. Klar ist, dass grundsätzlich pro Fassade eine Gebäudehöhe zu ermitteln, mithin pro Fassade jeweils das gewachsene Terrain auszumitteln ist. Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verliert die Frage der Eruiierbarkeit sowie der Anpasstheit einer Aufschüttung oder Abgrabung an das umgebende Gelände mit fortschreitender Zeitdauer an Bedeutung; vorbehalten bleibt, dass die Abweichung des geschaffenen (bestehenden) Terrains als "gewachsenes Terrain" vom ursprünglichen Geländeverlauf nicht offensichtlich ist und ein Abstellen auf das geschaffene Terrain nicht zu einem baupo-

lizeilich unhaltbaren Ergebnis führt (vgl. EGV-SZ 2005 B 8.9; VGE III 2015 114 vom 18.2.2016). Das Bundesgericht hat eine gegen diesen VGE III 2015 114 erhobene Beschwerde abgewiesen (Urteil 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 3.4.1 ff.). Dabei hat es unter anderem zum einen erwogen, die fragliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts erscheine durchaus als nachvollziehbar und entbehre nicht einer gewissen Logik. Zum andern komme der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB vom 22. September 2005, welche auch Bestimmungen zum gewachsenen Terrain enthält, keine positive Vorwirkung zu (Erw. 3.4.4). Mit Bezug auf den konkret zu beurteilenden Fall führte das Bundesgericht aus (Erw. 3.4.5), dem Beschwerdeführer wäre beizupflichten, dass es stossend wäre, wenn die Bauherrschaft das Grundstück relativ kurze Zeit vor Baubeginn aufgeschüttet hätte, um damit zu einer besseren Nutzung zu gelangen. In diesem Falle könnte es willkürlich sein, die Aufschüttung bei der Ermittlung des Geländeverlaufs zu berücksichtigen. Die Aufschüttungen seien jedoch vor mehr als 30 Jahren vorgenommen worden, als vom heutigen Bauprojekt noch keine Rede gewesen sei. Unter diesen Umständen sei nicht ersichtlich, dass die von der Vorinstanz verfolgte Interpretation des einschlägigen kantonalen und kommunalen Rechts dem Sinn der entsprechenden Bestimmungen völlig widerspräche. Die Auslegung führe auch nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis, selbst wenn sie mit baulichen Mehrhöhen verbunden sei. Darin liege keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

Im Rahmen der zweiten von drei Etappen der Teilrevision des PGB war vorgesehen, die IVHB ins kantonale Recht zu überführen. Der IVHB war der Kanton Schwyz mit Beschluss des Regierungsrates vom 10. Juli 2012 (unter Vorbehalt betreffend die Ausnutzungsziffer statt "Geschossflächenziffer") beigetreten. Die diesbezügliche kantonale Gesetzesgrundlage bildet(e) § 52 Abs. 3 PBG. Gemäss dieser Bestimmung definiert der Regierungsrat "die Baubegriffe, Messweisen und Verfahrensabläufe. Er kann harmonisierte Baubegriffe übernehmen und ist ermächtigt, entsprechenden interkantonalen Vereinbarungen beizutreten". An seiner Sitzung vom 30. März 2022 beschloss der Kantonsrat nach einer intensiven Diskussion indes den Austritt aus dem Konkordat (vgl. Protokoll der Kantonsratssitzung vom 30.3.2022 S. 849 bis 860). Hierfür wurde § 52 Abs. 3 PBG revidiert. Gemäss der revidierten Fassung definiert der Regierungsrat "die Baubegriffe, Messweisen und Verfahrensabläufe, die für alle Gemeinden verbindlich sind. Er kann harmonisierte Baubegriffe übernehmen". Es besteht mithin so oder anders kein Anlass, von der vorerwähnten (kantonalen) Rechtsprechung abzuweichen, zumal diese Rechtsprechung auch vom Bundesgericht nicht in Frage gestellt wurde. Die beiden Kriterien, welche kumulativ gegeben sein müssen, damit das geschaffene (bestehende) Terrain nicht als "gewachsenes Ter-

rain" gelten kann, finden ihre Berechtigung gerade in der Tatsache, dass es heutzutage die technischen Möglichkeiten (wie auch die Archivierung/Digitalisierung der Planunterlagen) erlauben, frühere Terrainverläufe auch für erheblich längere Zeiträume als bloss eine Richtdauer von zehn Jahren zu rekonstruieren (vgl. VGE III 2022 79 vom 7.11.2022 Erw. 3.2.4).

Sofern die IVHB gleichwohl als Auslegungshilfe herangezogen werden könnte (vgl. VGE III 2020 199 vom 13.4.2021 Erw. 2.3), änderte sich an der Beurteilung nichts. Diese definieren als "massgebendes Terrain" den "natürlich gewachsenen Geländeverlauf". Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (Ziff. 1.1 von Anhang 1 zur IVHB). Gemäss den IVHB-Erläuterungen wird mit dieser Definition bezweckt, dass auf den seit Langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Es leuchte ein, dass niemand sich durch künstliche Eingriffe ins Gelände Vorteile beim Bauen verschaffen können soll. Die kantonale Praxis habe bisher in der Regel verlangt, dass das gewachsene bzw. massgebende Terrain während mindestens 10 bis 20 Jahren unverändert geblieben ist (mit Hinweis auf das Urteil BGer 1C_492/2010 vom 23.3.2011). Eine solche Frist kenne das Konkordat nicht. Wie also auf den natürlichen Geländeverlauf geschlossen werde, bleibe der kantonalen Praxis überlassen.

4.2.2 Der Gemeinderat führt in der Baubewilligung (S. 21 Erw. 13.7) unter Bezugnahme auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung unter anderem Folgendes aus:

Das heutige Terrain besteht damit seit ca. 1988, mithin seit ca. 34 Jahren. Das Abstützen auf das heute bestehende Terrain führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der benachbarten Liegenschaften, zumal dieses als angepasst gilt. Auch erscheinen die Darstellungen des Terrains (grüne Linie) durchaus als natürlich. Weiter wird aus den Baubewilligungsakten zum Neubau des Einfamilienhauses (GRB Nr. 1160 vom 4. September 1987) ersichtlich, dass damals das Terrain auf der Nordseite abgegraben wurde. Auf die Pläne kann abgestellt werden. Stützmauern sind gegen Osten keine geplant. Hier wird das bestehende Niveau des Bundsteinplatzes / Rasenfläche praktisch übernommen. Einzig auf der Südseite und gegen Westen sind solche in geringer Höhe vorgesehen. Fundamente im Grenzbereich sind nicht notwendig.

4.2.3 Die Beschwerdeführer bestreiten weder das Bestehen des heutigen Terrains seit nunmehr klar über 30 Jahren, noch die gemeinderätliche Feststellung, dass beim Bau des bestehenden Hauses namentlich das Terrain auf der Nordseite, also im ohnehin abfallenden Bereich des Grundstückes, abgegraben wur-

de. Gleich wie im angeführten Präjudiz (VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 bzw. Urteil BGer 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 3.4.1 ff.; vgl. auch VGE III 2019 137 vom 23.1.2020 Erw. 6.2.2 [betr. Freienbach; mit 50 Jahre zurückliegenden Aufschüttungen]) besteht somit kein Anlass, nicht auf das heute bestehende als gewachsenes Terrain für die Bemessung der Gebäudehöhe abzustellen. Hieran kann der fotografisch dokumentierte Hinweis der Beschwerdeführer Ziff. 1 bis 3 (Beschwerde S. 19 f. Rz. 52) auf eine Stützmauer im südlichen Teil der Westgrenze nichts ändern, zumal diese aus verschiedenen Gründen erstellt worden sein kann. Wie die Konsultation von Street View und der im WebGIS-SZ einsehbare Verlauf der Höhenkurven samt Lage des Gebäudes (vgl. vorstehend Erw. 2) zeigen, liegt das bestehende Gebäude im Wesentlichen auf gleicher Höhe wie die Gebäude auf den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken und etwas tiefer als die südlich des N._____ stehenden Häuser.

4.2.4 Es spricht auch nichts gegen die Richtigkeit des planerisch ausgewiesenen Verlaufs des gewachsenen Terrains (vgl. Plan Nr. 19114-2-03a, Fassaden + Schnitte, rev. 08.03.2022, 1:100). Die Gebäudehöhen des geplanten MFH wurden korrekt mit Bezug auf diesen gewachsenen Terrainverlauf ermittelt.

4.3.1 Der Gemeinderat erachtet das Gebäude an der Südseite als gestaffelt (Baubewilligung S. 20 Erw. 13.4). Beim vorspringenden Erdgeschoss gelange der Mindestgrenzabstand von 4.00 m zur Anwendung (100 % der Gebäudehöhe von 3.12 m). Das Obergeschoss messe eine Höhe von 6.07 m. Der grosse Grenzabstand sei im selben Umfang ausgewiesen.

Der Regierungsrat teilte die Auffassung einer Staffelung des MFH an der Südseite (angefochtener RRB Erw. 10.1). Eine gestaffelte Bauweise sei dann gegeben, wenn einzelne Bauteile oder -körper in einem gewissen Masse optisch verselbständigt seien (RRB Nr. 811 vom 10.9.2013, Erw. 4.3). Vorliegend sei das Obergeschoss gegenüber dem Erdgeschoss zwischen 2.5 m und 1 m zurückversetzt. Die optische Verselbständigung werde noch verstärkt durch das massive Vordach im Erdgeschoss. Es sei daher nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat von einer gestaffelten Baute ausgegangen sei. Zudem überzeuge auch die Argumentation der Beschwerdeführerin Ziff. 4 nicht, wonach die Grenzabstandsvorschriften eines Gebäudes jeweils umgangen werden könnten, indem einfach das unterste Geschoss ein paar Meter vorgezogen würde. Indem das unterste Geschoss vorgezogen werde, ändere sich nämlich nichts am Grenzabstand für den nicht vorgezogenen Gebäudeteil. Lediglich der vorgezogene und weniger hohe Gebäudeteil dürfe in diesem Fall einen geringeren Grenzabstand einhalten.

4.3.2 Das Gesetz verlangt in § 60 Abs. 5 PBG (und Art. 31 Abs. 5 BauR) nur, dass sich bei einer in der Höhe gestaffelten Baute ein oder mehrere Baukörper voneinander abgrenzen lassen. Abgrenzungskriterien für diese einzelnen Baukörper werden nicht normiert. Die Annahme und Beurteilung einer Staffelung in der Höhe ist in der Regel unproblematisch bei Gebäudeensembles wie Terrassenhäuser oder Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind (Reihenhäuser) und deren jeweils eigenständige Einheiten unterschiedliche Höhen aufweisen (vgl. Erläuterungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] vom 22.9.2005, Stand 3.9.2013 S. 9 und S. 12; Anhang 2 mit Fig. 6.1 zur IVHB). Indes bleibt die Staffelung in der Höhe von Gesetzes wegen nicht auf solche (bereits im Grundriss gestaffelte) Gebäudekomplexe beschränkt. Vielmehr können auch anderweitig in der Höhe gestaffelte Gebäudeeinheiten unter § 60 Abs. 5 PBG (und Art. 31 Abs. 5 BauR) fallen.

Das Verwaltungsgericht fasste in VGE III 2017 226 vom 30. Mai 2018 Erw. 4.4.5 (= EGV-SZ 2018 B.2; vgl. auch VGE III 2019 137 vom 23.1.2020 Erw. 5.4.1 [betr. Freienbach]) seine (spärliche) Rechtsprechung zu in der Höhe gestaffelten Bauten zusammen. Demgemäss besteht keine kantonale Praxis, wonach lediglich bei einer Rückversetzung von mindestens 3 m von einem gestaffelten Baukörper gesprochen werden kann. Vielmehr wurde in einem Fall der Bau aufgrund der klaren Linien (der Rückversetzung des Geschosses um 1.35 m auf der gesamten Länge) als gestaffelt wahrgenommen. Dasselbe wurde in einem anderen Fall auf einer anderen Fassade bei einer Rückversetzung um 2.43 m angenommen. Des Weiteren wird nicht verlangt, dass den in der Höhe gestaffelten Baukörpern funktional zwingend eigenständige Bedeutung zukommen muss (vgl. VGE III 2014 183 vom 19.5.2015 Erw. 3.4, mit Hinweis auf Häuptli in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz 35 zu § 49). Im erwähnten VGE III 2017 226 vom 30. Mai 2018 erkannte das Verwaltungsgericht eine Staffelung, obwohl diese "planerisch deutlicher hätte hervorgehoben werden können" (Erw. 4.4.6). Der Regierungsrat hatte eine Staffelung als nicht erkennbar erachtet, was er nicht zuletzt mit der ungenügenden plangrafischen Darstellung begründete (Erw. 2.1). Aus den Plänen ergab sich indes eine Rückversetzung zweier Geschosse auf der Ostseite wie auch auf der Westseite des nördlichen Gebäudeteils sowie der (an diese anschliessenden) Nordseite des westlichen Gebäudeteils um jeweils über 3 m. Die Baute setzte sich entsprechend aus drei deutlich voneinander abgrenzbaren Baukörpern (EG/OG; 2. und 3. OG; AG) zusammen (Erw. 4.4.6).

Im Entscheid VGE III 2019 137 vom 23. Januar 2020 (Erw. 5.4.1) zeigten die Fassadenpläne, dass die Ebenen 02 und 03 gegenüber den unterliegenden Ebenen um 5 m zurückversetzt waren. Des Weiteren betrug die Grundmasse

der Ebenen 01 und 00 21.75 m x 18.00 m, diejenigen der Ebenen 02 und 03 hingegen 20.00 m x 13.00 m, dies jeweils unter Einschluss begehbarer Flachdächer/Balkone. Zudem hielt das Verwaltungsgericht fest, dass die durch die äussere Gestaltung erzielte visuelle Abschwächung des Eindruckes einzelner Baukörper nicht dazu führen könne, der Baute die Qualifikation als gestaffelte Baute zu versagen.

In VGE III 2021 134 vom 14. Dezember 2021 (betr. Gemeinde Freienbach) war die Staffelung bei einem Einfamilienhaus zu beurteilen, das ein Gartengeschoss und ein OG umfasste. Über einem Teil des Gartengeschosses sowie über einem gedeckten Sitzplatz lag eine vom OG her begehbare 3.95 m tiefe und über die ganze Länge des OG von über 17.00 m reichende Terrasse. Die - grundsätzlich unbestrittene - Staffelung wurde bejaht.

4.3.3 Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen lässt vorliegend vorab bereits die Visualisierung der Südseite des geplanten MFH (aus der Südwestperspektive) auf dem Plan Nr. 19114-2-03a (Fassaden + Schnitte revidiert) vom 8. März 2022 nichts erkennen, was auf eine Staffelung der Südseite hinweisen kann.

Nichts anderes ergibt sich aus der Darstellung der Fassaden selbst. Die Nordfassade zeigt auf der Ostseite ("linksseitig") bzw. die Südfassade auf der Westseite (rechtsseitig) den Unterstand mit einer Breite von 2.45 m. Dieser unbestrittenermassen als Nebenbaute qualifizierte Unterstand (vgl. Baubewilligung S. 20 Erw. 13.4; für eine Nutzung als Autounterstand - so angefochtener RRB Erw. 10 - spricht nichts, andernfalls das Soll von sieben Autoabstellplätzen wohl erfüllt sein dürfte), der einen Grenzabstand von nur 2.50 m zu wahren hat (vgl. § 61 Abs. 1 PBG und Art. 27 Abs. 1 BauR), wird ebenso unbestritten nicht als Staffelung erachtet. An der Südfassade wird durch den Dunkelton die Brüstung des Vordaches betont. Die Ostfassade weist südseitig ("links") die Rückversetzung des OG um einen Meter aus. Ansonsten tritt analog der Südfassade das Vordach markant in Erscheinung. An der Westfassade (südseitig, "rechts") wird die Vorversetzung des EG samt Vordach nur in Umrissen dargestellt, was sich mit der dortigen durch die Terrasse bedingten Rückversetzung des Südteils der Westfassade erklärt. Indessen wird aus dieser Optik eine Rückversetzung des OG gegenüber dem EG um 1.50 m sowie ein Vordach mit einer Ausladung von 1.00 m erkennbar.

Nichts anderes ergibt sich auch aus der numerischen Analyse. Im östlichen Bereich (Doppelgarage) ist das OG auf einer Länge von 7.05 m gegenüber dem EG um einen Meter zurückversetzt (11.50 m gegenüber 12.50 m). Anschliessend ist das OG auf einer Länge von 7.15 m um 1.50 m zurückversetzt (11.50 m gegenüber 13.00 m). Auf dieser gesamten Länge von 14.50 m (14.20 m zuzüglich Mau-

erstärke von 0.30 m der westlichen Stützmauer des Vordachs [von einer Tiefe von 1.0 m]) ist das EG von einem Vordach überdacht, welches im Ostbereich eine Tiefe von 1.50 m aufweist und im Westbereich entsprechend 1.00 m. Im Osten erstreckt sich das Vordach (als Vordach des Unterstandes = Nebenbaute) um dessen Breite von 2.50 m über die Westfassade des MFH hinaus. Am Westrand über eine Länge von 2.80 m (Terrasse Süd) bleibt es bei einer Rückversetzung des OG gegenüber dem EG um 1.50 m. Das EG misst 12.50 m bzw. 13.00 m auf 17.50 m, das OG 11.50 m auf 17.50 m; die gesamte Fläche der Rückversetzung (ohne Berücksichtigung des Vordachs) beträgt 19 m² (zzgl. die Wandstärken; vgl. Plan Nr. 19114-2-BER vom 10.12.2021 [2 Seiten mit EG/UG und OG/AG]), was bei einer Länge von 14.50 m einer durchschnittlichen Rückversetzung des OG von rund 1.30 m entspricht. Ungefähr im gleichen durchschnittlichen Umfang ist dem EG zudem das Vordach vorgesetzt.

Die von den Vorinstanzen erkannte Staffelung ist mithin entscheidend geprägt vom Vordach. Ein Vordach gilt indessen als abstandsprivilegierter Gebäudeteil im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG und Art. 27 Abs. 5 BauR. Damit ist nicht vereinbar, ein Vordach (gleichzeitig) als eine Gebäudestaffelung bewirkendes Bauelement zu berücksichtigen. Dem steht allein schon die Tatsache entgegen, dass mit der Länge eines Vordaches und dessen Gestaltung eine entsprechende gestaffelte Wirkung beliebig "gesteuert" werden könnte und insofern der rechtsmissbräuchlichen Verwendung solcher architektonischer Elemente Vorschub geleistet werden könnte.

4.3.4 Die Gebäudehöhe an der Südfassade bis Oberkant OG beträgt 6.07 m (Plan Nr. 19114-2-03a, Fassaden + Schnitte, rev. 08.03.2022, 1:100). An der Südfassade als Hauptfassade, wo der grosse Grenzabstand von 100 % der Gebäudehöhe zu wahren ist (vgl. vorstehend Erw. 4.1.4), gilt also ein Grenzabstand von 6.07 m.

Auf dem Plan Nr. 19114-2-01a (Situation revidiert, rev. 18.03.2022, 1:100) werden die effektiven Grenzabstände ab den Parzellengrenzen bis zu den jeweiligen Gebäudefassaden nicht ausgewiesen. Mittels planerischem Ausweis der rechnerisch erforderlichen Grenzabstände ab den Gebäudefassaden wird nur belegt, dass die baureglementarischen Grenzabstände gewahrt sind. Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist der Grenzabstand auf der Südseite ab Ausserkant EG (das Vordach von max. 1.50 m ist privilegiert) zu messen. Dieser Abstand beträgt im Westteil effektiv 5.50 m und im Bereich der Garage 6.00 m (vgl. erwähnter Plan Situation revidiert). Der erforderliche Grenzabstand von 6.07 m wird somit nicht gewahrt.

Die Beschwerde ist folglich gutzuheissen. Antragsgemäss ist der Bauabschlag zu erteilen.

5. 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. Die Tatsache, dass das Bauprojekt in modifizierter Form weiterverfolgt wird, kann es jedoch aus verfahrensökonomischen Gründen sowie bei liquidem Sachverhalt nahelegen, zu (einzelnen) weiteren Rügen gleichwohl Stellung zu nehmen. Diese zusätzlichen Beurteilungen, wovon zurückhaltend Gebrauch zu machen ist, haben jedoch im Normalfall 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 Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs (Art. 19 Abs. 1 BauR). Bei Wohnbauten sind 1 ½ Abstell- oder Garagenplätze pro Wohnung bzw. pro 100 m² BGF zu erstellen (Art. 19 Abs. 2 lit. a BauR). Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat Ausnahmegewilligungen erteilen unter der Bedingung, dass diese von der Leistung einer angemessenen, zweckgebundenen Ablösungssumme zugunsten öffentlicher Abstellplätze abhängig werden (Art. 19 Abs. 4 BauR).

Es ist unbestritten, dass bei einer BGF von 463 m² sieben Parkplätze (4.63 x 1.5 = 6.945) erforderlich sind (angefochtener RRB Erw. 8.1; Baubewilligung S. 10 Erw. 4.1).

5.1.2 Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 19 Abs. 4 BauR mit Verzicht auf einen Parkplatz gegen Entrichtung einer Ablösungssumme seien gegeben (Baubewilligung S. 13 f Erw. 9.2 und S. 18 Erw. 11.5). Die Schweizer Norm SN 640 281 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) sehe für Wohnbauten ein Parkfeld pro 100 m² BGF oder pro Wohnung und 10 % des Erfordernisses für Besucher vor. Es gelange der höhere Wert, also 5.09 Abstellplätze (4.63 + 10 % von 4.63) bzw. gerundet sechs, zur Anwendung. Bei einer Distanz von rund 360 m zum Bahnhof und einem Anteil Langsamverkehr von weniger als 25 % des gesamten Personenverkehrs sei das MFH dem Standort-

Typ "C" zuzuordnen, was ein Parkfeldangebot von mindestens drei und maximal fünf Parkplätzen bedeute. Das Defizit von einem Platz liege innerhalb der VSS Norm und sei vor Ort erträglich (Erw. 9.2). Die Realisierung aller sieben Parkplätze sei angesichts der Beschränkungen (Waldabstand, eingeschränkte Sicht durch Einfriedungen auf KTN 2839) kaum zumutbar (Erw. 11.5). Die Ausnahmebewilligung könne erteilt werden. Sie tangiere weder öffentliche noch wesentliche private Interessen. Eine Verneinung würde aufgrund der kleinräumigen Situation eine unzumutbare Härte darstellen (Erw. 9.2).

5.1.3 Der Regierungsrat schloss sich der gemeinderätlichen Beurteilung an (angefochtener RRB Erw. 8.2). Es sei naheliegend, dass die Parkplätze im südlichen Teil des Baugrundstücks in der Nähe der Zufahrtsstrasse (N. _____) erstellt würden. Aufgrund der nahen Waldgrenze und des dadurch einzuhaltenden Waldabstandes sei jedoch die ganze nördliche Hälfte des Baugrundstücks nicht mit einem Gebäude überbaubar. Dementsprechend seien die Platzverhältnisse im südlichen Teil des Baugrundstücks stark begrenzt. Zwar sei es rein theoretisch auch möglich, den fehlenden Parkplatz im nördlichen Teil des Grundstücks zu erstellen. Jedoch wäre dadurch eine ökonomisch unsinnige und unnötig grünflächenzerstörende Zufahrt rund um das ganze Gebäude notwendig, um mit den Motorfahrzeugen auf die strassenabgewandte Nordseite des Gebäudes zu gelangen. Hinzu komme, dass das Baugrundstück nach Norden steil abfalle, wodurch sich zusätzliche Probleme mit dem maximal zulässigen Strassengefälle ergäben. Insgesamt betrachtet sei die zusätzliche Erstellung eines weiteren Parkplatzes mit unverhältnismässig hohem Aufwand und Kosten verbunden. Hierbei handle es sich nicht um eine Ausnahmebewilligung im Sinne von § 73 PBG, sondern um eine gesetzlich vorgesehene Abgeltungsmöglichkeit, weshalb auch die entsprechende Argumentation der Beschwerdeführer scheitere, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nicht vorlägen.

5.1.4 Zu den vorinstanzlichen Beurteilungen ist zum einen festzuhalten, dass das BauR keinen Verweis auf die vom Gemeinderat angesprochene VSS-Norm kennt, sondern autonome Regelungen betreffend Motorfahrzeugabstellplätze und interne Verkehrsflächen trifft. Namentlich hinsichtlich der klaren numerischen Festsetzung des erforderlichen Bedarfs in Art. 19 Abs. 2 BauR verbietet sich der Zugriff auf die VSS-Norm; dieser bedarf es auch nicht als methodisches Element für die - diesbezüglich nicht erforderliche - Auslegung des BauR.

Zum andern sind Abstellplätze "in angemessener Nähe" und "auf privatem Grund" zu schaffen. Bei der "angemessenen Nähe" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Massgabe ist eine Entfernung, von der anzunehmen ist, dass die Abstellplätze von durchschnittlichen Benützern auch aufgesucht

werden (vgl. VGE III 2021 194 vom 30.3.2022 Erw. 5.1.2). Bei diesem "privaten Grund" muss es sich also nicht um das Baugrundstück handeln. Die fehlende Möglichkeit und Unzumutbarkeit der Realisierung von Abstellflächen bezieht sich auch auf Drittgrundstücke. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Bauherrschaft entsprechende Abklärungen getätigt hat und/oder hierzu und mit welchem Erfolg seitens der Baubewilligungsbehörde angehalten wurde.

Art. 19 Abs. 2 BauR knüpft die Erteilung einer Ausnahmegewilligung an die fehlende Möglichkeit und die fehlende Zumutbarkeit der Realisierung aller sieben Parkplätze. Zwar handelt es sich insofern um eine spezialgesetzliche Ausnahmeregelung und kommt § 73 PBG nicht zur Anwendung. Dies ändert jedoch nichts daran, dass es sich um eine Ausnahmegewilligung handelt, welche nur restriktiv zu erteilen ist. Aufgrund der Beurteilung des Regierungsrates kann jedenfalls weder auf eine Unmöglichkeit noch eine Unzumutbarkeit geschlossen werden. Beispielsweise wohnt es jedem Bauvorhaben auf einem bis anhin nicht oder nur teils überbautem Grundstück in einer Bauzone inne, dass damit Grünflächen zerstört werden. Die Erhaltung von Grünzonen steht denn auch nicht im Zentrum eingezoner Gebiete. Abgesehen davon bleibt vorliegend infolge des zu wahrenen Waldabstandes ein verhältnismässig grosser Flächenanteil des Grundstücks als Grünfläche erhalten. Betreffend die Kosten der vom Regierungsrat in Betracht gezogenen möglichen Lösungen bestehen offensichtlich keinerlei Erhebungen.

Schliesslich dürften sich auf dem Grundstück auch mit einer BGF von (maximal) 400 m² (was die Schaffung von sechs Abstellplätzen bedingt) noch eine Einliegerwohnung und zwei respektable Wohnungen errichten lassen.

5.2.1 Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstandes unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3). Die Zielsetzung dieser Bestimmungen liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrandes Rechnung tragen. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald be-

einträchtigt würden (Urteile BGer 1C_77/2021 vom 25.5.2023 Erw. 5.5.1; 1C_321/2017 vom 7.8.2018 Erw. 5.2.1 m. H.).

5.2.2 Gemäss Art. 67 Abs. 1 BauG gilt ein Waldabstand von 15 m. Der Regierungsrat hat erwogen (angefochtener RRB Erw. 4.2), den Richtlinien "Waldabstandsvorschriften" des AWN aus dem Jahr 2018 (Waldabstandsrichtlinien) lasse sich unter "3. Bemessung des Waldabstandes" entnehmen, dass über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker etc. (analog zum Grenzabstand nach § 59 Abs. 2 PBG) nur insoweit mitberechnet würden, als ihre Ausladung 1.50 m übersteige. Dieselbe Regelung sei auch in Art. 27 Abs. 5 BauR enthalten. Demgemäss sei die Terrasse Nord, welche nur 1.45 m über die Fassade vorspringe, bei der Berechnung des Waldabstandes nicht mitzuzählen. Folglich sei auch der Waldabstand durch die vorspringende Terrasse nicht verletzt. Dies führe wiederum dazu, dass auch keine Ausnahmegewilligung für eine Waldabstandsunterschreitung erteilt werden müsse.

5.2.3 Im erwähnten Urteil BGer 1C_77/2021 war unbestritten, dass die drei strittigen Balkone und zwei Sitzplätze den kantonalrechtlich massgebenden Waldabstand gemäss Art. 73 Abs. 1 des Baugesetzes (BauG-AI) des Kantons Appenzell i.Rh. (GS-AI 700.000) vom 29. April 2012 von 20 m unterschritten. Deshalb waren sie nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG-AI zulässig. Die analoge Anwendung der bei Grenz- und Gebäudeabständen vorgesehenen Privilegierung vorspringender Gebäudeteile (bis 2 m, vgl. Art. 44 Abs. 1 lit. g BauG-AI i.V.m. Art. 42 der Verordnung zum BauG-AI [BauV; GS-AI 700.010] vom 22.10.2012) stand offensichtlich nicht zur Diskussion.

§ 262 Abs. 3 des Zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG-ZH; LS 700.1) vom 7. September 1975 bestimmt, dass offene nicht abgestützte Balkone ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Waldabstandsbereich hineinragen dürfen. Andere Vorsprünge wie abgestützte Balkone, Erker und dergleichen sind jedoch nicht waldabstandsprivilegiert, anders als gemäss § 260 Abs. 3 PBG-ZH (betreffend "Einzelne Vorsprünge" im Generellen und "Erker, Balkon und dergleichen" im Besonderen) bei den Grenz- und Gebäudeabständen. Sie haben den Abstand wie das Hauptgebäude einzuhalten (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 786 Ziff. 15.4.3.1).

Der Kanton Aargau, auf den die Beschwerdeführer Ziff. 1 bis 3 verweisen (Replik S. 7), normiert eine Privilegierung vorspringender Gebäudeteile in § 21 Abs. 1 f. der Aargauischen Bauverordnung (BauV; SAR 713.121) vom 25. Mai 2021 gegenüber dem Grenz- und dem Waldabstand. Nichts zu ihren Gunsten können die

die Beschwerdeführer aus dem Umstand ableiten, dass der Kanton Aargau einen gesetzlichen Abstand von 18 m kennt. Denn einerseits sieht § 48 Abs. 1 lit. b BauG-AG unter anderem für Klein- und Anbauten sowie Schwimmbäder einen Waldabstand von nur 8 m vor, zum andern bestehen beim vom Bundesrecht nicht numerisch vorgegebenen Waldabstand zwischen den Kantonen grosse Unterschiede, kennt doch beispielsweise § 12 Abs. 1 lit. b des Zuger Planungs- und Baugesetzes (PBG-ZG; BGS 721.11) vom 26. November 1998 für oberirdische Bauten und Anlagen einen Waldabstand von 12 m und Art. 29 des Bündner kantonalen Waldgesetzes (KWaG-GR; BR 920.100) vom 11. Juni 2012 einen Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald von nur 10 m. Das Bündner Raumplanungsgesetz (KRG; BR 801.100) vom 6. Dezember 2004 kennt in Art. 55 explizit auch eine Privilegierung vorspringender Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen gegenüber Baulinien bei Waldrändern.

Indes bleibt die Vereinbarkeit der vom AWN in den Waldabstandsrichtlinien vorgesehenen analogen Anwendung wie auch die kommunale Regelung in Art. 27 Abs. 5 BauR mit der im PBG geregelten Privilegierung bestimmter Bauteilen nur bei Grenz- und Gebäudeabständen auf den Waldabstand fraglich. Dabei ist mitzuberücksichtigen, dass das AWN die Privilegierung von Gebäudevorsprüngen in den Waldabstandsrichtlinien offensichtlich als Ausnahme erachtet (vgl. Gesamtscheid S. 5 f. Ziff. 3.a), was bedeutet, dass grundsätzlich eine Ausnahmesituation (vgl. § 73 f. PBG) vorliegen muss. Gleichzeitig kann aber auch festgestellt werden, dass die Unterschreitung des Waldabstandes von 15 m durch einen Balkon, Gebäudevorsprung o.ä. (um maximal 1.50 m) grundsätzlich nicht bzw. kaum zu einer Vereitelung des Zwecks der Waldabstandsvorschriften führen kann.

5.3 Von der Durchführung eines Augenscheines konnte ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer und des Untersuchungsgrundsatzes abgesehen werden. Der zur Beurteilung der aufgeworfenen Rügen erhebliche Sachverhalt lässt sich aufgrund der aktenkundigen Unterlagen sowie der im Internet (namentlich WebGIS-SZ) allgemein zugängliche Informationen in sachverhaltlicher Hinsicht rechtsgenügend erstellen.

6. Im Sinne der vorstehenden Erwägungen (Erw. 4.3.1 ff.) ist die Beschwerde zusammenfassend infolge Verletzung des Grenzabstandes durch das geplante MFH auf der Südseite gutzuheissen. Der angefochtene RRB Nr. 63/2023 vom 31. Januar 2023 sowie die mitangefochtene gemeinderätliche Baubewilligung (GRB Nr. 239 vom 3.8.2022) und der mitangefochtene Gesamtscheid des ARE vom 6. Juli 2022 sind aufzuheben.

7. 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.

7.1.1 Die Kosten für den Erlass eines Entscheides oder Zwischenbescheides werden in der Regel der unterliegenden Partei überbunden. Unterliegt sie nur teilweise, werden die Kosten auf die Parteien anteilmässig verteilt (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.1.2 Im Rechtsmittelverfahren und in verwaltungsgerichtlichen Klagefällen hat die unterliegende der obsiegenden Partei eine dem Aufwand angemessene Entschädigung auszurichten, welche die Behörde festsetzt (§ 74 Abs. 1 VRP).

7.1.3 Der beigeladene Grundeigentümer hat weder im regierungsrätlichen Verfahren noch vor dem Verwaltungsgericht einen Antrag gestellt oder eine Vernehmlassung eingereicht, bzw. er hat auf die Einreichung einer solchen verzichtet. Ihn trifft somit so oder anders keine Kosten- und Entschädigungspflicht.

7.2.1 Die Kosten der (vereinigten) regierungsrätlichen Verfahren von insgesamt Fr. 3'000.-- sind neu je zur Hälfte (je Fr. 1'500.--) den Beschwerdegegnern - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie der Gemeinde aufzuerlegen.

7.2.2 Den im regierungsrätlichen Verfahren je beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 1 bis 3 einerseits sowie der beanwalteten Beschwerdeführerin Ziff. 4 andererseits ist zu Lasten der Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie der Gemeinde je eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'800.-- zuzusprechen. Hiervon entfallen jeweils Fr. 900.-- auf die Gemeinde und die Beschwerdegegner.

7.3 Die Kosten der beiden (vereinigten) verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von je Fr. 3'000.-- sind je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.--) den solidarisch haftenden Beschwerdegegnern, der Gemeinde sowie dem Kanton (total also je Fr. 2'000.--) aufzuerlegen.

7.4 Die Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit -, die Gemeinde sowie der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 1 bis 3 einerseits und der beanwalteten Beschwerdeführerin Ziff. 4 andererseits 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 je 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 Beschwerden in den Verfahren III 2023 31 und III 2023 35 werden der RRB Nr. 63/2023 vom 31. Januar 2023 sowie die mitangefochtene gemeinderätliche Baubewilligung (GRB Nr. 239 vom 3.8.2022) und der mitangefochtene Gesamtentscheid des ARE vom 6. Juli 2022 im Sinne der Erwägungen (Erw. 4.3.1 ff.) aufgehoben.
- 2.1 Die Kosten der (vereinigten) regierungsrätlichen Verfahren von insgesamt Fr. 3'000.-- werden neu je zur Hälfte (je Fr. 1'500.--) den Beschwerdegegnern - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie der Gemeinde auferlegt.
- 2.2 Die Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie die Gemeinde haben den im regierungsrätlichen Verfahren beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 1 bis 3 einerseits sowie der beanwalteten Beschwerdeführerin Ziff. 4 andererseits neu je eine Parteientschädigung von Fr. 900.-- zu entrichten.
3. Die Kosten der (vereinigten) verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Gebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von je Fr. 3'000.-- (total Fr. 6'000.--) werden je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.-- bzw. total je Fr. 2'000.--) den solidarisch haftenden Beschwerdegegnern, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdegegner und die Gemeinde haben ihre Betreffnisse von je Fr. 2'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Aus die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Die Beschwerdeführer Ziff. 1 bis 3 sowie die Beschwerdeführerin Ziff. 4 haben am 6. März 2023 bzw. 16. März 2023 je einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

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

5. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziff. 1 bis 3 (2/R; unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegner sowie des Beigeladenen im Verfahren III 2023 31, beide vom 16.6.2023)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin Ziff. 4 (2/R; unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegner sowie des Beigeladenen im Verfahren III 2023 35, beide vom 16.6.2023)
- die Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R; unter Beilage der Eingaben des Beigeladenen in den Verfahren III 2023 31 und III 2023 35, beide vom 16.6.2023)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderates Freienbach (2/R; unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegner sowie des Beigeladenen in den Verfahren III 2023 31 und III 2023 35, alle vom 16.6.2023)
- den Beigeladenen (R; unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegner in den Verfahren III 2023 31 und III 2023 35, beide vom 16.6.2023)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegner sowie des Beigeladenen in den Verfahren III 2023 31 und III 2023 35, alle vom 16.6.2023)
- und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegner sowie des Beigeladenen in den Verfahren III 2023 31 und III 2023 35, alle vom 16.6.2023).

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