

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 79

Entscheid vom 24. Oktober 2023

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwältin Dr.iur. B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Steinen**, Postplatz 8, 6422 Steinen,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D. _____,**
5. **E. _____,**
6. **F. _____,**
Beschwerdegegner,
(Zustelladresse: D. _____)

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Erschliessung)

Sachverhalt:

A. Die A. _____ AG (nachstehend: Bauherrin) ist Alleineigentümerin des mit dem Wohngebäude Vers.-Nr. __01 überbauten Grundstückes KTN __02 (1'072 m²), G. _____-strasse __03, Steinen. Das Grundstück liegt in der Wohnzone 3 (W3). Am 19. Februar 2022 ersuchte die Bauherrin um die Bewilligung für den Abbruch des 1963 erstellten Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH). Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2022 (S. __) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben neben einem Dritten einerseits auch F. _____ sowie andererseits D. _____ und E. _____ Einsprache.

B. Mit Gesamtentscheid (Baugesuch Nr. 73-22-016) vom 7. Juli 2022 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung "im Sinne der Erwägungen und unter den Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II. Ziffern 1. ff."

Mit Beschluss (GRB) Nr. 257 vom 22. August 2022 erteilte der Gemeinderat Steinen die Baubewilligung unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE (Disp.-Ziff. 4b) wie folgt:

1. (Abweisung der Dritteinsprache).
2. Die Einsprache von F. _____ wird abgewiesen.
3. Die Einsprache von D. _____ und E. _____ wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
4. Die Baubewilligung für das geplante Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück KTN __02, G. _____-strasse __03, 6422 Steinen, wird unter den nachfolgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:

Die Baufreigabe erfolgt erst, wenn die Ziffern 4.4 / 4.9 / 4.10 / 4.27 und 4.28 der Auflagen vorliegen und genehmigt sind.
- 5.- (Gebühren und Kosten; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

C. Gegen diese Baubewilligung erhoben D. _____, E. _____ und F. _____ mit einer gemeinsamen Eingabe vom 18. September 2022 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen:

1. Die Baubewilligung vom 22.8.2022 sei aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz.

D. Mit GRB Nr. 216 vom 20. Juni 2022 erliess der Gemeinderat Steinen neben anderen Verkehrsanordnungen ein Verbot für Motorwagen und Motorräder auf der G. _____-strasse zwischen der Verbindungsstrasse G. _____-strasse -

H. _____-strasse und der Zufahrt zu den Gebäuden G. _____-strasse Nr. __04 bis Nr. __05. Der Regierungsrat hat eine dagegen erhobene Beschwerde mit Beschluss (RRB) Nr. 185 vom 7. März 2023 gutgeheissen und den GRB Nr. 216 sowie die entsprechende Verfügung des Tiefbauamtes vom 13. September 2022 aufgehoben. Er begründete dies damit, dass die getroffenen Verkehrsanordnungen eine Anpassung des Erschliessungsplanes bedingten. Die hiergegen von der Gemeinde Steinen am 4. April 2023 erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde vom Verwaltungsgericht mit VGE III 2023 47 vom 27. Juni 2023, das die Notwendigkeit einer Anpassung der Erschliessungsplanung verneinte, gutgeheissen, und die Sache wurde im Sinne der Erwägungen zur Neuurteilung an den Regierungsrat zurückgewiesen, damit er namentlich die Verhältnismässigkeit der Verkehrsanordnungen sowie die von den dortigen Beschwerdeführern (des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens) geltend gemachten negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf deren Betrieb prüfe (Erw. 4.3).

E. Mit RRB Nr. 321/2023 vom 25. April 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt über die Verwaltungsbeschwerde vom 18. September 2022:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, und der Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 [d.h. ARE] vom 7. Juli 2022 sowie die Baubewilligung Nr. 257 der Vorinstanz 1 vom 22. August 2022 werden aufgehoben. Die Sache wird zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und zur Neuurteilung an die Vorinstanz 1 zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden je zur Hälfte (Fr. 750.--) der Gemeinde Steinen und der Beschwerdegegnerin auferlegt. (...).
- 3.-5. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen RRB Nr. 321/2023 (Versand am 2.5.2023) erhebt die Bauherrin mit Eingabe vom 23. Mai 2023 (Postaufgabe am 23.5.2023) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den folgenden Anträgen:

1. In Gutheissung der Beschwerde sei der Beschluss Nr. 321/2023 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 25.4.2023 aufzuheben und das Bauvorhaben mit Gesuch Nr. eBau 73-22-016 sei wegen hinreichender Erschliessung zu bewilligen resp. die Baubewilligung Nr. 257 vom 22.8.2022 (inkl. Gesamtentscheid vom 7.7.2022) sei zu bestätigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons und der Beschwerdegegner.

Eventualantrag zum Verfahren:

Eventuell sei das vorliegende Verfahren mit dem Verfahren VGE III 2023 47 zu vereinigen.

G. Das ARE teilt mit Schreiben vom 1. Juni 2023 seinen Verzicht auf die Einreichung einer Vernehmlassung mit. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 1. Juni 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Der Gemeinderat Steinen stellt vernehmlassend am 15. Juni 2023 den Antrag, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei gutzuheissen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner bei solidarischer Haftbarkeit und/oder des Kantons Schwyz. Die Beschwerdegegner beantragen mit Vernehmlassung vom 5. Juli 2023, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

H. Mit Replik vom 23. August 2023 hält die Beschwerdeführerin an ihrem Antrag auf Gutheissung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge fest. Das Sicherheitsdepartement erklärt mit Schreiben vom 28. August 2023 seinen Verzicht auf die Einreichung einer Duplik. Die Beschwerdegegner halten mit Duplik vom 13. September 2023 an ihren vormals gestellten Anträgen fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gilt ein Rückweisungsentscheid einer kantonalen Rekurs- bzw. Beschwerdeinstanz, welcher hinsichtlich des im Streit stehenden Anspruches eine verbindliche Anordnung an die Vorinstanz enthält, in der Regel nicht als Zwischenverfügung, sondern als instanzabschliessender, anfechtbarer Endentscheid (EGV-SZ 2016 B 1.6, mit weiteren Hinweisen, u.a. auf VGE 1004/02 vom 28.6.2002 Erw. 1d mit weiteren Hinweisen). Auf die Beschwerde gegen den regierungsrätlichen Rückweisungsentscheid ist daher einzutreten.

1.2 Nachdem das Verwaltungsgericht im Verfahren VGE III 2023 47 am 27. Juni 2023 entschieden hat, ist der Eventualantrag hinfällig geworden (vgl. vorstehend Ingress lit. D und F). Abgesehen davon ist dem Sicherheitsdepartement beizupflichten (Vernehmlassung S. 1 f. Ziff. 1), dass die Voraussetzungen für eine Vereinigung der beiden Verfahren wegen (teils) unterschiedlicher Verfahrensbeteiligter sowie mangels gleicher Rechtsfragen (und unterschiedlich gelagerter Sachverhalte) nicht gegeben wären. Eine Sistierung des regierungsrätlichen Verfahrens bis zum rechtskräftigen Erlass der geplanten Verkehrsanordnungen/neuen Verkehrsführung - womit eine rechtsgenügeliche Erschliessung gewährleistet werden dürfte - wurde, soweit ersichtlich, von keiner Seite beantragt.

2.1 Laut dem Baubeschrieb vom 18. Februar 2022 besteht das geplante MFH aus drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss. Es umfasst sieben Eigentumswohnungen mit jeweils pro Geschoss einer 3.5-Zimmer- und einer 4.5-Zimmerwohnung sowie im Attikageschoss einer 5.5-Zimmerwohnung. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 12 Einstellplätzen geplant sowie einem grossen Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen etc. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die bestehende Einfahrt von der G. _____-strasse her im östlichen Bereich des Grundstückes. Im Westbereich entlang der G. _____-strasse (und vertikal zu dieser) sind weitere vier Autoabstellplätze (Besucherparkplätze) vorgesehen (vgl. Plan Nr. 2, Erdgeschoss, 1:100, vom 17.10.2022).

2.2 Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung die Zonenkonformität bejaht (S. 3 Ziff. 3.1).

Er hat die G. _____-strasse für das geplante MFH als hinreichende Erschliessung erachtet (S. 3 Ziff. 3.2). Bei der G. _____-strasse handle es sich um eine Groberschliessungsstrasse im Eigentum der Gemeinde. Die Geschwindigkeit sei auf 30 km/h beschränkt. Die Strasse weise eine 4 m breite Fahrbahn auf. Streckenweise seien Verbreiterungen für Fussgänger vorhanden; auf dem Baugrundstück sei eine 1.50 m messende Verbreiterung für den Fussgängerverkehr vorgesehen. Das dafür notwendige öffentliche Wegrecht sei im Grundbuch eingetragen. Die - genügenden (S. 9 Ziff. 3.12) - zwölf und vier Abstellplätze bedeuteten im Vergleich mit den bestehenden drei Aussenparkplätzen und einem Garagenplatz eine entsprechende Verkehrszunahme. Der Mehrverkehr halte sich damit in einem Rahmen, welcher die G. _____-strasse für die Erschliessung des Baugrundstücks weiterhin als hinreichend qualifizieren lasse, zumal auch der Neubau der Wohnnutzung diene. Hinzu komme, dass keine weiteren wesentlichen Verkehrszunahmen auf der G. _____-strasse zu erwarten seien, da die eingezonten Grundstücke, welche durch diese Strasse erschlossen würden, überbaut seien. Schliesslich sei vorgesehen, die G. _____-strasse durch entsprechende Verkehrsmassnahmen vom motorisierten Durchgangsverkehr zu befreien. Als rechtsgenügend wurden auch die Strasseneinfahrten und -ausfahrten beurteilt (S. 9 Ziff. 3.13).

Der Gemeinderat war weiter der Meinung, das MFH vermöge sich in die Vielfalt des Quartiers einzugliedern, hat aber der Bauherrschaft gleichzeitig empfohlen, das Terrain nicht mit Steinen und Steinkörben zu bedecken, sondern zu begrünen und zu bepflanzen (S. 4 f. Ziff. 3.3.1). Ebenfalls keinen Anlass zu Beanstandungen gab das Attikageschoss (S. 5 Ziff. 3.3.2). Die zulässigen Baumasse (Firsthöhe, Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Fenstermindestflächen, Raumgrös-

sen) und Abstände (Grenzabstände, Gebäudeabstände, Strassenabstand) seien gewahrt (S. 5 ff. Ziff. 3.4 ff.).

Betreffend die Kinderspielplätze ermittelte der Gemeinderat bei einer Mindestfläche von 119.87 m² (15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche von 799.17 m²) und einer ausgewiesenen Fläche von 100.60 m² ein Manko von 19 m². Der Nachweis der genügenden Fläche sei zusammen mit dem Umgebungs- und Bepflanzungsplan vor Baubeginn nachzureichen (S. 8 Ziff. 3.10.).

Die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen beurteilte der Gemeinderat als erfüllt (S. 8 f. Ziff. 3.11). Betreffend den Brandschutz verwies er auf die entsprechende technische Bewilligung (S. 9 Ziff. 3.14).

2.3.1 Die Rügen der Beschwerdeführer in der Verwaltungsbeschwerde betrafen namentlich ungenügende Sichtweiten auf die G. _____-strasse (S. 2 f. Ziff. 1), eine ungenügende Versickerung des Meteorwassers (S. 3 f. Ziff. 2), eine fehlende technisch hinreichende Erschliessung (S. 4 f. Ziff. 3), die Gestaltung/Einordnung der Baute (S. 5 ff. Ziff. 4), die Gebäudehöhe/Dachaufbauten (S. 8 ff. Ziff. 5) sowie die Ausnützungsziffer (S. 10 f. Ziff. 6).

2.3.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Beschluss, wenn der Gemeinderat der Ansicht sei, dass das MFH nur mit der umstrittenen Verkehrsanordnung hinreichend erschlossen und damit bewilligungsfähig sei, hätte er die Baubewilligung dafür erst erteilen dürfen, wenn die Verkehrsanordnung rechtskräftig erlassen sei. Damit sei die Frage der Erschliessung ohne die fragliche Verkehrsanordnung zu prüfen (Erw. 3.2).

Mit dem MFH gehe eine erhebliche Nutzungsintensivierung einher, welche zu einem Mehrverkehr auf der G. _____-strasse führe. Das MFH könne sich in Bezug auf die Erschliessung nicht auf die Bestandesgarantie berufen. Es sei nur bewilligungsfähig, wenn die G. _____-strasse (trotz der Nutzungsintensivierung) eine technisch hinreichende Zufahrt darstelle. Ob das bestehende Einfamilienhaus hinreichend erschlossen sei, könne offen gelassen werden (Erw. 5).

Vom Baugrundstück aus könne man entweder Richtung Osten oder Richtung Westen über die G. _____-strasse in die I. _____-strasse bzw. in die H. _____-strasse (Hauptstrasse) gelangen. Die G. _____-strasse sei zwar durchgehend befahrbar, habe aber keine eigentliche Durchgangsfunktion, sondern sei eine Erschliessungsstrasse im Sinne der Norm SN 40 045 (Erw. 6.2).

Es sei nicht erstellt, dass über die G. _____-strasse West (Einmündung J. _____-strasse bis I. _____-strasse, Länge von rund 170 m mit einer Breite von 4.5 m und einem einseitigen Trottoir), deren tatsächlicher Aus-

baustandard im Sinne der Norm SN 40 045 einer Zufahrtsstrasse entspreche, nicht mehr als 150 Wohneinheiten erschlossen würden bzw. dass das geplante MFH auch noch darüber erschlossen werden könne (Erw. 6.4).

Über den Strassenabschnitt Ost vom Baugrundstück bis zur J. _____-strasse (rund 180 m) könnten bei einer Strassenbreite von 3.6 m bis 4.3 m und fehlendem Trottoir zwei Personenwagen selbst bei stark reduzierter Geschwindigkeit nicht kreuzen, ohne private Vorplätze oder Einfahrten zu befahren. Dieser Strassenabschnitt erreiche den Ausbaustandard eines Zufahrtsweges zur Erschliessung von maximal 30 Wohneinheiten. Über diesen Strassenabschnitt würden die Wohn- und Gewerbegebäude G. _____-strasse __06 - __10 erschlossen. Hinzu kämen die Verkehrsteilnehmer, welche vom Quartier K. _____ und von der westlichen G. _____-strasse in den östlichen Teil des Dorfes Steinen gelangen wollten, sowie die Verkehrsteilnehmer, die von der östlichen G. _____-strasse her den westlichen Dorfteil erreichen wollten. Damit sei nicht erwiesen, dass über diesen Strassenabschnitt unter Berücksichtigung des Mehrfamilienhauses weniger als 30 Wohneinheiten erschlossen würden (Erw. 6.5).

Vom Baugrundstück bis zur Einmündung in die H. _____-strasse (rund 200 m) weise die in diesem Bereich zwischen 4 m und 4.6 m breite G. _____-strasse Ost ein Trottoir oder einen markierten Längsstreifen auf. Beim Einmündungsbereich könnten zwei Personenwagen entweder nur sehr knapp oder nicht kreuzen, ohne das Trottoir oder private Vorplätze zu befahren. Zudem mache der Gemeinderat ebenfalls keine Angaben dazu, wie viele Wohneinheiten über diesen Abschnitt der G. _____-strasse Ost, der auch der Erschliessung der Quartiere G. _____-strasse und K. _____ sowie der Häuser an der L. _____-strasse und der Schulanlage M. _____ diene, erschlossen würden. Damit sei auch nicht erwiesen, ob das umstrittene MFH noch darüber erschlossen werden könne (Erw. 6.6).

Mangels fehlender Angaben zu den bereits heute über die drei Abschnitte der G. _____-strasse erschlossenen Wohneinheiten sowie mangels Anhaltspunkten für eine ungefähre Abschätzung der Anzahl vorhandener Wohneinheiten könne die zentrale Frage, ob das MFH über die G. _____-strasse erschlossen werden könne, nicht geprüft werden. Der Gemeinderat habe seinen Ermessensspielraum verlassen, wenn er die hinreichende Erschliessung des MFH pauschal bejaht habe (Erw. 6.7).

Zur vorliegend zentralen Frage, ob die G. _____-strasse unter dem geltenden Verkehrsregime den Verkehr der sechs zusätzlichen Wohneinheiten noch aufnehmen könne, äussere sich das aus dem Verfahren RRB Nr. 185 vom 7. März

2023 bekannte Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten) der N. _____ AG vom 21. April 2022 nicht (Erw. 6.8).

Die Sache sei somit an den Gemeinderat zurückzuweisen. Er werde die Erschliessungsfrage noch einmal im Detail prüfen müssen. Weil die angefochtene Baubewilligung bereits wegen ungenügender Erschliessung aufzuheben sei, müsse auf die übrigen Rügen der Beschwerdeführer nicht mehr eingegangen werden (Erw. 6.9).

2.4.1 Der Beschwerdeführerin ist beizupflichten, dass der Regierungsrat den Bauabschlag einzig mit einer nicht hinreichenden Erschliessung begründet hat (Beschwerde S. 3 Ziff. 2.a). Auf die weiteren Rügen der Beschwerdegegner (Beschwerdeführer im Verwaltungsbeschwerdeverfahren) ist der Regierungsrat nicht eingetreten bzw. diese hat er nicht beurteilt (vgl. vorstehend Erw. 2.3.1 f.).

2.4.2 Bei gegebener Beschwerdelegitimation bedarf es nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bei Nachbarbeschwerden im Bereich des Planungs- und Baurechts grundsätzlich keiner (zusätzlichen) Legitimation zum Argument (VGE 539/96 vom 29.8.1996 Erw. 4.a; VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 Erw. 3.6; Urteil BGer 1C_139/2017 vom 6.2.2018 i.Sa. Udligenswil vs. BR Küssnacht Erw. 1.7; vgl. aber Urteile BGer 1C_575/2022 vom 25.7.2023 i.Sa. H. vs. GR Lachen Erw. 2.3; 1C_378/2019 vom 17.6.2020 i.Sa. F. vs. GR Unteriberg Erw. 10.1 f.). Dies bedeutet, dass bei gegebener Beschwerdelegitimation die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangt werden, die sich rechtlich oder tatsächlich auf die Stellung der beschwerdelegitimierten Person auswirken können. Entscheidend ist, dass ihr im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Damit sie ihr Ziel erreicht, kann indes genügen, wenn sie mit einer der Rügen durchdringt. In diesem Fall erübrigt sich eine Prüfung der weiteren Rügen. Ein Anspruch auf Behandlung der übrigen Rügen besteht nicht. 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 (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 Erw. 3.6). Ob der Regierungsrat jedoch von dieser Möglichkeit Gebrauch machen will oder nicht, liegt in seinem Ermessen (VGE III 2015 4 vom 16.7.2015 Erw. 4; VGE III 2014 183 vom 19.5.2014 Erw. 4; VGE III 2010 107 vom 27.7.2010 Erw. 4.2; VGE 1062/05 vom 15.2.2006 Erw. 5.3).

2.4.3 Eine Gutheissung der Beschwerde kann mithin nicht zur Bestätigung der Baubewilligung (sowie des Gesamtentscheides des ARE) führen, nachdem der

Regierungsrat infolge der von ihm verneinten rechtsgenügelichen Erschliessung und des sich hieraus ergebenden Bauabschlags von einer Prüfung der weiteren Rügen - selbst in summarischer Weise - abgesehen hat. Eine allfällige Gutheissung der Beschwerde bedeutete vorliegend daher eine Rückweisung an den Regierungsrat zur Prüfung der weiteren Rügen. Dem kann die Beschwerdeführerin auch nicht entgegenhalten, die Beschwerdegegner hätten es verpasst, ihrerseits den angefochtenen Beschluss anzufechten und eine Prüfung der offen gelassenen Rügen zu beantragen (vgl. Replik S. 3 Ziff. 2). Für den Bauabschlag genügt es, wenn ein Bauvorhaben an einem Mangel leidet, der nicht nur durch eine blosse Nebenbestimmung korrigiert werden kann. Mit dem Bauabschlag hatten die Beschwerdegegner ihr Ziel im regierungsrätlichen Verfahren erreicht. Für einen Weiterzug ans Verwaltungsgericht hätte es ihnen entsprechend an der Beschwerdelegitimation (fehlendes Rechtsschutzinteresse) gefehlt.

3.1 Die Beschwerdeführerin rügt eine unkorrekte Anwendung von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 sowie von § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 (beides betreffend Erschliessung, samt Anforderungen an eine rechtsgenügeliche Erschliessung) und macht eine Verletzung von Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 (Rechtsgleichheit), Art. 9 BV (Schutz vor Willkür und Wahrung von Treu und Glauben) und Art. 26 BV (Eigentumsgarantie) geltend (Beschwerde S. 3).

Sie macht im Wesentlichen geltend, die Bauparzelle für sich genommen sei mit der Zugänglichkeit über die G. _____-strasse hinreichend erschlossen. Der Regierungsrat bestreite das nicht, resp. lasse diese Fakten- und Rechtslage offen. Mit dem letzten Satz in Erw. 5 weigere sich der Regierungsrat, das Recht richtig anzuwenden. Die Beschwerdeführerin dürfe sich die Bestandesgarantie gemäss aktuellem Zonenplan zu Nutze machen; das Grundstück befinde sich nach wie vor in der gleichen Zone. Andernfalls werde in ihre Eigentumsfreiheit eingegriffen. Ebenso wenig sei der Eingriff verhältnismässig in Anbetracht, dass das Baugrundstück losgelöst von den übrigen Baugebieten problemlos überbaut werden könne. Es kämen lediglich sechs Wohneinheiten zum ansonsten überbauten Wohngebiet "G. _____-strasse/O. _____" hinzu, was im Lichte der inneren Verdichtung sehr zu begrüssen sei. Ebenso wenig liege die Beschränkung im öffentlichen Interesse (Beschwerde S. 4 f. lit. b und S. 6).

Wenn der Regierungsrat die bereits überbaute Parzelle der Beschwerdeführerin mit dem unüberbauten Gebiet im K. _____ gleichsetzen wolle, so verletze er

das Gebot der Rechtsgleichheit in der Rechtsanwendung. Es sei eine unakzeptable Ungleichbehandlung, das vorliegende Bauvorhaben von möglichen Bauvorhaben im Gebiet K._____ abhängig zu machen (Beschwerde S. 5).

Die G._____ -strasse als Erschliessung genüge vorliegend, ansonsten die Nachbarn, insbesondere diejenigen auf KTN __11 - bei etwa gleichbleibender Strassenbreite - auch nicht hätten neu bauen können. Auf KTN __11 gebe es ein Trottoir für die Fussgänger, welche in Richtung Osten alsdann die Strassenseite wechseln und auf einer gelb markierten Strassenfläche ihren Weg fortführen könnten. Auch auf dem Baugrundstück würden die Fussgänger ein Trottoir vorfinden. Leider würden die Fussgänger alsdann in Richtung Westen, auf der Höhe von KTN __12 (dessen Grundeigentümer der Beschwerdegegner Ziff. 4 sei), wo die G._____ -strasse angeblich enger werde, auf die Fahrbahn verwiesen (Beschwerde S. 6).

Die Bauparzelle KTN __02 sei selbst ohne Benutzung der Zu- und Wegfahrt über die westliche G._____ -strasse erschlossen. Zwei Personenwagen, in der Regel nicht breiter als zwei Meter, könnten zudem kreuzen. Die Strasse sei übersichtlich und bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h könne zum Kreuzen rechtzeitig abgebremst werden. Das Aufkommen von Lastwagen sei ohnehin selten. Die G._____ -strasse gelte nicht als Ausweichroute (Beschwerde S. 6).

Der Regierungsrat beschäftige sich ausschliesslich mit der technisch hinreichenden Erschliessung. Er greife dabei zu den VSS-Normen 40 045 und 40 201, kombiniere diese äusserst eigenwillig und verlasse damit seinen Ermessensspielraum; in diesem Zusammenhang werde die Verletzung der Gemeindeautonomie geltend gemacht. Willkürlich teile er die G._____ -strasse in drei Abschnitte auf, spiegele für jeden Abschnitt die jeweilige Strassenbreite und bestimme gestützt hierauf deren Qualifikation als Quartierserschliessungs- oder Zufahrtsstrasse oder Zufahrtsweg (Beschwerde S. 6 f. lit. b u. S. 9).

Art. 19 Abs. 1 RPG und § 37 PBG würden in vierfacher Hinsicht nicht richtig angewendet (Beschwerde S. 7 ff.). Erstens komme den VSS-Normen kein Gesetzescharakter zu; es werde auch nicht zwischen Basis-, Grob- und Feinerschliessung differenziert. Zweitens erfolge die Einteilung der Strassenabschnitte nach Belieben des Regierungsrates; die diesbezüglichen Kriterien seien nicht nachvollziehbar. Drittens kenne die VSS-Norm 40 045 zwar als Kriterium die Anzahl von Fahrstreifen, spreche sich jedoch nicht über deren Breiten in Meterangaben aus; es sei auch nicht korrekt, deshalb die VSS-Norm 40 045 mit der VSS-Norm 40 201 ergänzen zu wollen. Viertens argumentiere der Regierungsrat, dass er infolge der fehlenden Abschätzung der Anzahl vorhandener Wohneinheiten die

zentrale Frage der Erschliessung nicht beantworten könne. Er hätte jedoch im Sinne des rechtlichen Gehörs den Gemeinderat zu Angaben zu den Wohneinheiten anhalten müssen.

Der Regierungsrat spreche im angefochtenen Beschluss (Erw. 6.8) ein Gutachten an, dass der Beschwerdeführerin nicht bekannt sei. Insoweit sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden (Beschwerde S. 9).

3.2 Die Beschwerdeführerin beruft sich auf die Bestandesgarantie.

3.2.1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert (§ 72 Abs. 1 PBG). Das abzubrechende Einfamilienhaus wurde vor der Inkraftsetzung des PBG (1.9.1988; wie auch vor dem mit der regierungsrätlichen Genehmigung [RRB Nr. 1410] per 14.8.1990 in Kraft getretenen kommunalen Baureglement [BauR; StGS] vom 20.4.1990) errichtet. Insoweit kann sich die Beschwerdeführerin auf die Bestandesgarantie berufen.

3.2.2 Die Besitzstands-/Bestandesgarantie nach § 72 Abs. 1 PBG beschlägt auch die Nutzung (Nutzungsart und Nutzungsmass) einer bestehenden, rechtmässig erstellten Baute oder Anlage, die den neuen Vorschriften widerspricht. Es darf nur die bisherige Nutzung weitergeführt werden (vgl. VGE III 2015 92 vom 26.8.2015 Erw. 2.1; VGE III 2013 142 vom 23.1.2014 Erw. 2.3; VGE 1000/05 vom 30.6.2005 Erw. 3.3; EGV-SZ 1995 Nr. 8, Erw. 3e). Die Nutzungsänderung einer Baute ist mit dem Recht auf Wiederaufbau bzw. der Bestandesgarantie vereinbar, wenn sie keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schafft, den bestehenden Zustand somit weiterführt oder allenfalls der bestehenden Nutzungsordnung näherbringt, mitunter eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers, herbeiführt (VGE III 2014 186 vom 23.4.2015 Erw. 4.3.1; VGE III 2013 142 vom 23.1.2014 Erw. 2.3; VGE III 2011 102 vom 2.12.2011 Erw. 3.4; VGE III 2010 183 vom 21.12.2010 Erw. 3.3; M. Gisler, Das Wiederaufbaurecht, Zürich 2003, S. 66). Ein Gleiches muss grundsätzlich auch für eine Nutzungsintensivierung gelten (betr. Nutzungsintensivierung und Bestandesgarantie vgl. VGE III 2019 113 vom 18.12.2019 Erw. 3.6.4; VGE III 2019 117 vom 27.5.2020 Erw. 4.3.1 ff.).

Ob die Bestandesgarantie bei einer Nutzungsänderung-/intensivierung greifen kann, kann folglich nicht abstrakt gesagt werden, sondern setzt eine Prüfung der Auswirkungen der Nutzungsänderung-/intensivierung im Lichte der geltenden Bestimmungen voraus. Der Ersatz eines Einfamilienhauses durch ein MFH kann offenkundig nicht mehr unter Verweis auf die Bestandesgarantie bewilligt wer-

den, sondern bedingt, dass das MFH die geltenden Bestimmungen einhält. Insofern ist auch die Annahme nicht unberechtigt, dass die damit einhergehende Nutzungsintensivierung ebenfalls nicht mehr durch die Bestandesgarantie abgedeckt ist.

3.3.1 Das Sicherheitsdepartement macht vernehmlassend geltend (S. 2 f. Ziff. 3), die Erschliessungsfrage sei unter Hinweis auf die VSS-Normen in der Einsprache der vorliegenden Beschwerdeführer Ziff. 1 und 2 vom 17. März 2022, in der Verwaltungsbeschwerde vom 18. September 2022 und in der Stellungnahme vom 2. Januar 2023 ausgiebig thematisiert worden. Der Gemeinderat Steinen und die Beschwerdeführerin hätten von sich aus darlegen und abklären müssen, ob und weshalb das Mehrfamilienhaus hinreichend erschlossen sei. Es sei nicht Sache des Regierungsrates bzw. des instruierenden Rechts- und Beschwerdedienstes, die ungenügende Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts des Gemeinderates Steinen im Beschwerdeverfahren nachzuholen.

3.3.2 Der Untersuchungsgrundsatz (§ 18 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974) verpflichtet die Behörde, von Amtes wegen den für die Verfügung oder den Entscheid erheblichen Sachverhalt zu ermitteln und die erforderlichen Beweise zu erheben, dies unter Vorbehalt der in § 19 VRP normierten Mitwirkung der Parteien. Diese sind verpflichtet, an der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken, soweit dies nötig und ihnen zumutbar ist (§ 19 Abs. 1 VRP). Verweigert eine Partei diese Mitwirkung, so ist die Behörde nicht verpflichtet, auf ihre Begehren oder Anträge einzutreten (§ 19 Abs. 2 VRP). Der Feststellung des Sachverhaltes dienen namentlich die Beweismittel (§ 24 Abs. 1 VRP), worunter unter anderem insbesondere Auskunftsberichte anderer Behörden und Amtsstellen (lit. a), Auskünfte der Parteien und von Drittpersonen (lit. b) sowie Gutachten von Sachverständigen (lit. e) zu verstehen sind.

Der Untersuchungsgrundsatz gilt auch für die Rechtsmittelinstanz. Sie hat also einerseits die erforderlichen Untersuchungshandlungen vorzunehmen, andererseits aber auch zu prüfen, ob die Verwaltungsbehörde (Vorinstanz) ihrer Untersuchungspflicht nachgekommen ist (vgl. Donatsch, in: Kommentar VRG, § 20 N. 44).

Im Weiteren würdigt die Behörde die Beweise nach pflichtgemäßem Ermessen (§ 25 VRP). Das Verhalten der Parteien darf mitberücksichtigt werden (Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 19 N. 36; Plüss, in: Kommentar VRG, § 7 N. 152 f.). Auch die Schweizerische Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008 kennt in Art. 157 den Grundsatz der freien Beweiswürdigung und berechtigt das Gericht explizit, die unberechtigte

Verweigerung der Mitwirkung einer Partei bei der Beweiswürdigung zu berücksichtigen (Art. 164 ZPO), dies gegebenenfalls zum Nachteil der betreffenden Partei (BSK ZPO-Schmid, Art. 164 N. 1).

3.3.3 Einerseits hat der Regierungsrat vorliegend den Gemeinderat nicht unter Hinweis auf dessen Mitwirkungspflicht und unter Androhung entsprechender Konsequenzen angehalten, die erforderlichen Angaben zur Anzahl Wohneinheiten und zum bestehenden Verkehr zu liefern. Andererseits hat er seinerseits davon abgesehen, das aus dem Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 208/2022 (RRB Nr. 185 vom 7.3.2023) bekannte Verkehrsgutachten beizuziehen. Zwar weist der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss (Erw. 6.8) zutreffend darauf hin, dass sich dieses Verkehrsgutachten nicht zur vorliegend zentralen Frage äussert, ob die G. _____-strasse den Verkehr der sechs zusätzlichen Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung des geplanten neuen Verkehrsregimes) noch aufnehmen kann. Indessen werden in diesem Verkehrsgutachten auch die Ist-Zahlen der Verkehrsbelastung unter anderem auf der G. _____-strasse Ost und West präsentiert (vgl. VGE III 2023 47 vom 27.6.2023 Erw. 3.2.1 [publiziert und einsehbar unter <https://gerichte.sz.ch/vg/>]).

Der Regierungsrat hat insofern den Untersuchungsgrundsatz in entscheidrelevanter Weise verletzt. Von einer derart begründeten Rückweisung kann indessen abgesehen werden, wie nachstehend zu zeigen ist.

3.4.1 Mit der Vernehmlassung hält das Sicherheitsdepartement fest (S. 2 oben), die beiden RRB Nr. 185/2023 vom 7. März 2023 betreffend Verkehrsanordnungen und der vorliegend angefochtene RRB Nr. 321/2023 seien inhaltlich aufeinander abgestimmt. Widersprüche seien keine auszumachen.

Worin diese inhaltliche Abstimmung besteht, wird nicht näher ausgeführt. Da im RRB Nr. 185/2023 vom 7. März 2023 dem Verkehrsgutachten eine entscheidende Rolle zukam, liesse sich daher allzu leicht der Schluss ziehen, dass diesem Verkehrsgutachten zumindest implizit auch bei der Beurteilung der vorliegenden Streitsache im RRB Nr. 321/2023 eine erhebliche Bedeutung beigemessen wurde. Die angesprochene inhaltliche Abstimmung scheint sich dabei namentlich in der abschnittsweise differenzierten Bestimmung des Strassentyps der G. _____-strasse zu manifestieren, worin sich der Regierungsrat offensichtlich ans Verkehrsgutachten anlehnt. Dieses unterscheidet (ebenfalls) zwischen der G. _____-strasse West einerseits sowie der G. _____-strasse Ost - mit besonderem Fokus auf dem Abschnitt J. _____-strasse bis Gebäude G. _____-strasse __12 (d.h. das ans Baugrundstück östlich anschliessende Grundstück KTN __11) - andererseits (vgl. VGE III 2023 47 vom 27.6.2023

Erw. 3.2.1). Insoweit bleibt nicht nachvollziehbar, dass und weshalb der Regierungsrat das Verkehrsgutachten nicht beigezogen und die Parteien zwecks Gewährung des rechtlichen Gehörs hierüber informiert hat. Angesichts der Unklarheit, worin die inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden RRB Nr. 185/2023 und RRB Nr. 321/2023 besteht, bleiben auch die Konsequenzen der verwaltungsgerichtlichen Aufhebung des RRB Nr. 185/2023 für das vorliegende Verfahren unklar.

3.4.2 Der Regierungsrat führt im angefochtenen Beschluss (Erw. 5) aus, wenn sich ergebe, dass die G. _____-strasse kein zusätzliches Verkehrsaufkommen mehr aufnehmen könne, dürften auch auf bereits überbauten Parzellen an der G. _____-strasse keine zusätzlichen Wohneinheiten mehr gebaut werden. Die Bauherrschaft dürfe insoweit nicht bessergestellt werden als die Grundeigentümer des Gebiets P. _____. Im Lichte der vorerwähnten inhaltlichen Abstimmung kann dies nur als zu wählende Gleichbehandlung mit den Grundeigentümern des Gebiets P. _____, soweit deren Grundstücke noch nicht überbaut sind (oder soweit diese allenfalls mit zusätzlichen Wohneinheiten überbaut werden sollen), verstanden werden.

Dem steht jedoch die Feststellung des Sicherheitsdepartements in der Vernehmlassung entgegen (S. 2 Ziff. 2), dass der Verkehr des Gebietes K. _____ bzw. P. _____ nur soweit berücksichtigt werden müsse, als dieses bereits überbaut sei. Das zukünftige Verkehrsaufkommen der noch unüberbauten Parzellen KTN __13 und KTN __14 sei bei der Frage der hinreichenden Erschliessung des Mehrfamilienhauses nicht massgebend.

Insofern bleibt unklar, wie sich die von der Vorinstanz angenommenen, nicht weiter bezifferten Zahlen an Wohneinheiten zusammensetzen, ob mit oder ohne die potentiellen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

3.4.3 Der Rüge der Beschwerdeführerin, es liege eine Ungleichbehandlung gegenüber dem östlich benachbarten Grundstück KTN __11 vor (vgl. vorstehend Erw. 3.1), hält das Sicherheitsdepartement vernehmlassend entgegen, es bestehe grundsätzlich kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Es könne offenbleiben, ob das MFH auf KTN __11 hinreichend erschlossen sei.

Es bestehen jedoch keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass die Baubewilligung für die Liegenschaft auf KTN __11 nicht rechtsgenügend - unter Einschluss der hinreichenden Erschliessung - geprüft und erteilt wurde. Abgesehen von im vorliegenden Verfahren angestellten Überlegungen zu den Wohneinheiten bzw. zum mutmasslichen Verkehrsaufkommen lassen sich hierfür auch weder dem

angefochtenen Beschluss noch der Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements konkrete Anhaltspunkte entnehmen.

4.1.1 Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Für die Erschliessung von Land setzt Art. 19 Abs. 1 RPG unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt voraus. Dies ist dann zu bejahen, wenn sie aus technischer und rechtlicher Sicht genügt, um den gesamten Verkehr des Gebiets, das sie erschliesst, zu bewältigen. Dazu gehört auch, dass die Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer auf ihrer gesamten Länge gewährleistet ist, der Belag für die Art der Fahrzeuge, die sie benutzen werden, geeignet ist, die Sicht und die Kreuzungsmöglichkeiten ausreichend sind und der Zugang für Rettungs- und Strassendienste gewährleistet ist. Die Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis. Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu.

§ 37 Abs. 1 und 3 PBG verlangen bezüglich der strassenmässigen Erschliessung eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, die verkehrssicher und so beschaffen sein muss, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist. Diese allgemeine Umschreibung stellt keine konkreten Anforderungen an die Erschliessung, die über das Bundesrecht hinausgehen (vgl. Urteil BGer 1C_282/2021 vom 10.6.2022 i.Sa. G. vs. Bezirk Einsiedeln, Erw. 8.1, mit Hinweisen auf Urteile BGer 1C_667/2017 vom 18.6.2018 Erw. 2.1; 1C_471/2020 vom 19.5.2021 Erw. 3.1; 1C_178/2014 vom 2.5.2016 Erw. 3.1.3; BGE 121 I 65 Erw. 3a). Des Weiteren ist bei der Erschliessung auf eine häusliche Nutzung des Bodens Rücksicht zu nehmen (§ 37 Abs. 2 PBG).

4.1.2 Der Begriff der Erschliessung wird in Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) vom 4. Oktober 1974 für den Wohnbau präzisiert. Diese Bestimmung unterscheidet zwischen der Grob- und der Feinerschliessung. Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden (Art. 4 Abs. 1 WEG). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen (Art. 4 Abs. 2 WEG).

Im gleichen Sinne besteht die Groberschliessung gemäss § 37 Abs. 4 PBG in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-,

Energie- und Abwasseranlagen (§ 37 Abs. 4 PBG). Für die Groberschliessung der Bauzonen sind die Gemeinden verantwortlich. Sie bezeichnen die Anlagen der Groberschliessung in den Erschliessungsplänen (§ 38 Abs. 1 PBG). Gemäss § 2 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (SRSZ 400.220) vom 7. Februar 1990 sind als Groberschliessungsstrassen in der Regel Strassen einzustufen, die den Verkehr der Feinerschliessungsstrasse sammeln und ihn dem übergeordneten Strassennetz (Haupt- und Verbindungsstrassen) zuführen.

Die Feinerschliessung verbindet hingegen die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung (§ 37 Abs. 5 PBG).

4.1.3 Bei der Festlegung der Anforderungen, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat, beziehen sich die Behörden oft auch auf die vom Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (vormals: Verband Schweizerischer Strassenfachleute, VSS) herausgegebenen Schweizer Normen (SN) bzw. VSS-Normen. Diese sind, soweit das Gesetz nicht ausdrücklich auf sie verweist, nicht direkt anwendbar, sondern bloss im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für entsprechende Empfehlungen kantonaler Fachstellen. Sie sind nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, welche sachlich vertretbare Abweichungen rechtfertigen können. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt demnach namentlich von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie den massgeblichen örtlichen Umständen des Einzelfalls ab. Bei deren Beurteilung steht den kantonalen und kommunalen Behörden, wie bereits gesagt, ein erhebliches Ermessen zu (Urteile BGer 1C_319/2021 vom 8.4.2022 Erw. 2.1; 1C_608/2020 vom 14.1.2022 Erw. 4.3; 1C_597/2014 vom 1.7.2015 i.Sa. K. vs. Gemeinderat Schwyz, Erw. 4.1).

4.2.1 Die G. _____-strasse (KTN __15, 2'823 m², rund 550 m lang [gemessen aus dem WebGIS-SZ], im Eigentum der Gemeinde), auf welcher eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt, nimmt ihren Anfang im Osten bei der H. _____-strasse und verläuft mehr oder weniger parallel zu dieser Richtung Westen, wo sie in die I. _____-strasse mündet. Sie ist im kommunalen Erschliessungsplan vom 3. März 2002, der nach dem Zonenplan datiert, der mit RRB Nr. 942/2000 vom 20. Juni 2000 genehmigt wurde (und seither viermal teilveridiert wurde), als Groberschliessungsstrasse ausgeschieden. Der Zonenplan verdeutlicht, dass der G. _____-strasse als Groberschliessungsstrasse gleichzeitig die Funktion einer Sammelstrasse zukommt, über welche der Verkehr aus den anliegenden Baugebieten (u.a. auch von der J. _____-strasse

und der L. _____-strasse) her in die I. _____- und die H. _____-strasse weitergeleitet werden.

Über die G. _____-strasse werden im Wesentlichen (und maximal) folgende Grundstücke erschlossen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Südlich der G. _____-strasse im Abschnitt I. _____-strasse bis Einmündung J. _____-strasse: KTN __16 und __17 (bei in der Wohn- und Gewerbezone 3 [WG 3]): total 2 Grundstücke.

Nördlich der G. _____-strasse im Abschnitt I. _____-strasse bis Einmündung J. _____-strasse unter Einschluss der Anstösser an die J. _____-strasse: KTN __18 - __28 (alle W3), __29 - 47 (alle Wohnzone 2 [W2]): total 30 Grundstücke.

Südlich der G. _____-strasse im Abschnitt Einmündung J. _____-strasse bis KTN __11 (östlich des Baugrundstückes): KTN __48 und __49 (beide WG3), KTN __50, __12, __02, __11 (alle W3): total 6 Grundstücke.

Nördlich der G. _____-strasse im Abschnitt Einmündung J. _____-strasse bis KTN __11: KTN __51 (Landwirtschaftszone).

Südlich der G. _____-strasse im Abschnitt KTN __11 bis Einmündung H. _____-strasse: KTN __52 - __54 (alle W3), KTN __55 - __58 (alle Kernzone): total 7 Grundstücke.

Nördlich der G. _____-strasse im Abschnitt KTN __11 bis Einmündung H. _____-strasse unter Einschluss der Anstösser an die L. _____-strasse: KTN __59 - __71 (alle in der W3), KTN __72 - __88 (alle in der W2), KTN __89 - __92 (alle Kernzone), KTN __93 (Kernzone, Zone für öffentliche Bauten; im Eigentum der Gemeinde), KTN __94 (Zone für öffentliche Bauten, ZöB, Schulanlagen], im Eigentum des Bezirks): total 36 Grundstücke (ohne ZöB 34).

Die insgesamt rund 80 Grundstücke weisen selbstredend unterschiedliche Flächen auf.

4.2.2 Der Erschliessungsplan legt die Groberschliessung der Bauzonen gesamthaft oder für Teile davon fest (§ 23 Abs. 1 Satz 1 PBG). Der Erschliessungsplan ist Hilfsmittel zur Erschliessung der Bauzonen. Es geht darum, dass die in den Nutzungsplänen ausgeschiedenen Bauzonen auch überbaut werden können (vgl. VGE 1035+1036/04 vom 15.9.2004 Erw. 2.1). Vorliegend spricht nichts dagegen, dass die G. _____-strasse im gültigen Erschliessungsplan, der im Nachgang zum Zonenplan erlassen wurde, nicht im Wissen um und in Berücksichtigung des Umfangs und den zonengerechten Baumöglichkeiten der damit erschlossenen Bauzonen als Groberschliessungsstrasse festgelegt wurde.

Die im angefochtenen Beschluss angerufenen VSS-Normen ([6]40 045 sowie [6]40 201) galten bei Erlass des Erschliessungsplanes ebenfalls bereits als Richtlinien (vgl. z.B. VGE 1015/99 vom 19.11.1999 Erw. 7.b/dd; EGV-SZ 2001

C 2.5; VGE 1015/00 vom 20.6.2000 Erw. 3.b). Wenn sich die G. _____ -strasse daher gemäss den Definitionen der VSS-Normen, wie dies im angefochtenen Beschluss detailliert analysiert wird, abschnittsweise in verschiedene Strassentypen (Zufahrtsstrasse, Zufahrtsweg) klassifizieren lässt, sie aber dennoch einheitlich und unterschiedslos für den gesamten fraglichen Bereich als Groberschliessungsstrasse (mit Sammelstrassencharakter) in den Erschliessungsplan Eingang fand, wurde damit den bestehenden örtlichen Verhältnissen Rechnung getragen. Dies gilt auch unter Einschluss des von der Vorinstanz als Zufahrtsweg beurteilten Bereichs zwischen der J. _____ -strasse und dem Baubereich, ebenso aber für den Bereich der Einmündung der G. _____ -strasse in die H. _____ -strasse. Diesbezüglich weist die Beschwerdeführerin zu Recht darauf hin, dass ab diesem Einmündungsbereich die Q. _____ -gasse (welche die H. _____ -strasse ab der Einmündung der G. _____ -strasse in diese weiterführt) in Richtung Zentrum ebenfalls äusserst schmal ist, was als (gerichts-)notorisch bezeichnet werden darf.

4.2.3 Insgesamt kann und darf entsprechend ohne exakte Erhebung der Anzahl der über die G. _____ -strasse insgesamt und in deren einzelnen Abschnitten erschlossenen Wohneinheiten (zu den erschlossenen Grundstücken vgl. vorstehend Erw. 4.2.1) davon ausgegangen werden, dass die G. _____ -strasse ihrem Zweck - unter Ausblendung der noch nicht überbauten bzw. noch nicht eingezonten Gebiete K. _____ bzw. R. _____ - bis anhin auch gerecht werden konnte.

Dabei darf (und durfte) zum einen auch mitberücksichtigt werden, dass nicht allzu breite Verkehrsflächen regelmässig und gezwungenermassen zu einer Verminderung der Geschwindigkeit von Motorfahrzeugen führen (vgl. VGE III 2013 193 + 194 vom 22.5.2014 Erw. 3.6; EGV-SZ 1987 Nr. 9; VGE 1042/99 vom 16.3.2000 Erw. 9.b; VGE 573/96 vom 19.9.1996 Erw. 2.c).

Zum andern regelt Art. 9 der Verkehrsregelverordnung (VRV; SR 741.11) vom 13. November 1962 das Kreuzen, so gerade auch auf schmalen Strassen (Abs. 2), wie sie nach wie vor inner- wie ausserorts nicht selten anzutreffen sind. Entgegenkommende Fahrzeuge können sich denn in aller Regel auch abwarten, womit Rückwärtsfahrten bis zu einer Ausweichstelle nicht erforderlich wird (vgl. Urteil BGer 1C_319/2021 vom 8.4.2022 Erw. 3.4). Anzumerken ist diesbezüglich, dass die G. _____ -strasse weitgehend gut übersichtlich ist, namentlich auch im von der Vorinstanz als Zufahrtsweg qualifizierten Bereich mit dem nördlich angrenzenden, noch nicht eingezonten Gebiet "R. _____".

Zudem ist grundsätzlich von der gebotenen Vorsicht der Verkehrsteilnehmer auszugehen, zumal Art. 26 Abs. 1 SVG jedermann verpflichtet, sich im Verkehr so zu verhalten, dass er andere in der ordnungsgemässen Benützung der Strasse weder behindert noch gefährdet und besondere Vorsicht gegenüber Kindern, Gebrechlichen und alten Leuten geboten ist (vgl. Art. 32 Abs. 1 SVG).

4.3.1 Art. 17 Abs. 1 BauR verlangt bei MFH 1.5 Abstell- oder Einstellplätze pro Wohneinheit (lit. a zweiter Spiegelstrich). Zusätzliche Besucherparkplätze werden nicht verlangt. Art. 17 Abs. 4 BauR sieht eine Ersatzabgabe vor, sofern die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar ist (Art. 17 Abs. 3 BauR). Erforderlich sind vorliegend bei sieben Wohneinheiten also elf Autoabstellplätze (vgl. Berechnung Ausnützungsziffer und Autoabstellplätze der Zimmerei Kündig GmbH vom 11.2.2022). Geplant sind indessen insgesamt 16 Autoabstellplätze (vgl. vorstehend Erw. 2.1). Bei einem Einfamilienhaus verlangt Art. 17 Abs. 1 lit. a BauR (erster Spiegelstrich) zwei Abstell- oder Einstellplätze. Es ist unbestritten, dass derzeit drei Aussenparkplätze und ein Garagenplatz, total also vier Plätze, vorhanden sind (vgl. vorstehend Erw. 2.2).

4.3.2 Zwar werden die Autoabstellplätze und entsprechend der durch das geplante MFH hypothetisch generierte Mehrverkehr gegenüber dem Istzustand relativ um einen Faktor 5.5 bzw. 4 (je nachdem, ob auf die reglementarisch geforderte Anzahl oder die faktisch geplante/vorhandene Anzahl abgestellt wird) erhöht, was - abstrakt - als erhebliche Nutzungsintensivierung erachtet werden kann. Absolut handelt es sich indessen um eine entsprechende Erhöhung von neun bzw. zwölf Fahrzeuge, womit sich die Erheblichkeit der Nutzungsintensivierung bei einer wirkungsorientierten Betrachtungsweise entscheidend relativiert. Im Vergleich mit der bestehenden Situation, den bereits über die G. _____-strasse erschlossenen Grundstücken und in Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Verhältnisse kann hierin jedenfalls keine derartige zusätzliche Verkehrsbelastung und/oder erhebliche Verschlechterung der Verkehrssicherheit auf der G. _____-strasse erkannt werden, welche auf eine - offensichtlich bei einem Bauvorhaben im Umfeld der G. _____-strasse erstmalige - fehlende Rechtsgenügllichkeit der Erschliessung aus Kapazitätsgründen schliessen lässt. Insofern lässt sich nicht von einer erheblichen Nutzungsintensivierung sprechen bzw. erscheint dies als übertrieben. Hieran kann die minutiöse und abschnittsweise Abgleichung der G. _____-strasse mit den Vorgaben der VSS-Normen durch die Vorinstanz, die weder dem blossen Richtliniencharakter der VSS-

Normen noch der konkreten Situation hinreichend Rechnung trägt und die so in überspitzten Formalismus abzuleiten droht, nichts ändern.

Irrelevant ist bei der vorliegenden Beurteilung die Differenz zwischen der vorinstanzlichen Analyse der G. _____-strasse und derjenigen des Verkehrsgutachtens, welches den Ostbereich der G. _____-strasse insgesamt als Zufahrtsstrasse qualifiziert hat (vgl. VGE III 2023 47 vom 27.6.2023 Erw. 3.2.1). Bestätigt wird die Beurteilung hingegen durch die auf der G. _____-strasse Ost für den Ist-Zustand erhobene Abendspitze von 41 Fz/h (für die G. _____-strasse West 44 Fz/h) (vgl. VGE III 2023 47 vom 27.6.2023 Erw. 3.2.1), welche derzeit unter der Belastbarkeit von Zufahrtswegen von 50 Fz/h gemäss der Norm SN 40 045 liegt und womit sich der aus dem geplanten MFH resultierende maximale Mehrverkehr weitestgehend auffangen lässt (vgl. auch angefochtener Beschluss Erw. 6.1).

Anzufügen ist, dass einerseits davon ausgegangen werden darf, dass sich die Verkehrsbewegungen aus dem geplanten MFH auf Weg-/Zufahrten nach Ost und West aufteilen werden. Andererseits wird die Verkehrssicherheit namentlich der Fussgänger im Bereich des Baugrundstückes durch eine grundbuchlich gesicherte Verbreiterung des Strassenbereichs um 1.50 m (vgl. vorstehend Erw. 2.2; vgl. Plan Nr. 2, Erdgeschoss, 1:100, vom 17.2.2022) gegenüber dem Ist-Zustand sogar verbessert.

4.3.3 Vergleichsweise kann auch auf die Berner Praxis verwiesen werden. Bestehende Erschliessungsanlagen gelten in bestimmten Fällen als genügend, auch wenn sie Anforderungen nicht erfüllen, die an neue Erschliessungsanlagen gestellt werden. Dies trifft auf neue Bauten und Anlagen in einem weitgehend überbauten Gebiet zu, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit sowie die Brandbekämpfung gewährleistet bleiben. Wesentlich und zu berücksichtigen sind auch die örtlichen Verhältnisse sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, unmotorisierter Publikumsverkehr). Als verhältnismässig erachtet wurde beispielsweise eine mögliche Zunahme des Verkehrs aus acht Wohnungen bei einem vorbestehenden Verkehr aus acht Häusern, darunter auch MFH (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band 1, Bern 2020, Art. 7/8 N. 10a mit Hinweisen auf die Berner Rechtsprechung). Diese Grundsätze können auch auf den vorliegenden Fall übertragen werden und führen zum gleichen Ergebnis einer als hinreichend zu qualifizierenden Erschliessung.

4.4 Beizupflichten ist der Beschwerdeführerin, dass vorliegend das Postulat der inneren Verdichtung mitberücksichtigt werden darf. Es ist zwar nicht zu verken-

nen, dass sich mit diesem Postulat ein Widerspruch zu vorhandenen Erschliessungsstrukturen eröffnen kann, dem grundsätzlich mit planerischen Mitteln zu begegnen ist. Wo dies indes infolge räumlicher Verhältnisse nicht oder kaum (mehr) möglich ist, kann es sich rechtfertigen, dem bei der Beurteilung der rechtsgenügenden Erschliessung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, der sachlichen Vertretbarkeit von Abweichungen sowie im Sinne der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen, andernfalls dem Postulat der inneren Verdichtung angesichts der hierzulande allenthalben vorherrschenden engräumigen Verhältnisse nicht zum Durchbruch verholfen werden kann. Diesbezüglich ist zum einen zu beachten, dass von Gesetzes wegen auch bei der Erschliessung auf die haushälterische Nutzung des Bodens Rücksicht zu nehmen ist (§ 37 Abs. 2 PBG). Zum andern lässt sich aus Anlass des konkreten Falls auch die Frage stellen, wie weit es aus der erschliessungsrechtlichen Optik - abhängig von der lokalen Situation - sinnvoll ist, mehr Abstellplätze einzuplanen als baureglementarisch verlangt werden.

4.5 Die Beschwerde erweist sich somit als begründet. Die rechtsgenügende Erschliessung des geplanten MFH ist zu bejahen. Der angefochtene Beschluss ist aufzuheben. Die Sache ist an den Regierungsrat zurückzuweisen, damit er die nicht beurteilten Rügen (vgl. vorstehend Erw. 2.3.1 ff.) beurteilt und neu Beschluss fasst.

5.1.1 Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu weiterer Abklärung und neuem Entscheid (mit noch offenem Ausgang) gilt nach ständiger Praxis für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten (wie auch der Zusprechung einer Parteienschädigung) als Obsiegen der Beschwerde führenden Partei, und zwar unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wurde (vgl. Urteile BGer 8C_78/2009 vom 31.8.2010 [teilweise publ. in BGE 136 II 393ff.] Erw. 12.1; 8C_503/2009 vom 6.11.2009 Erw. 5 mit Verweisen; vgl. VGE III 2011 78 vom 27.10.2011 Erw. 5; VGE III 2011 43 vom 6.7.2011 Erw. 5; VGE III 2011 41 vom 14.4.2011 Erw. 3.2.1; VGE II 2008 50 vom 4.3.2009 Erw. 6 f.).

5.1.2 Entsprechend dem Verfahrensausgang sind also die Kosten und Parteienschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens neu zu verlegen und die Kosten und Parteienschädigungen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu regeln (§ 72 Abs. 2 VRP und § 74 Abs. 1 VRP).

5.1.3 Die beanwaltete Gemeinde hat Gutheissung der Beschwerde beantragt und gilt folglich als obsiegend.

5.2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- sind neu den Beschwerdegegnern (Beschwerdeführer des regierungsrätlichen Verfahrens) - unter solidarischer Haftbarkeit - aufzuerlegen.

5.2.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- sind je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) den solidarisch haftenden Beschwerdegegnern sowie dem Kanton aufzuerlegen.

5.3.1 Die Vergütung an die Rechtsanwälte für die Parteivertretung vor den Gerichts-, Untersuchungs- und Anklagebehörden sowie den Verwaltungsbehörden in Rechtsmittelverfahren des Kantons Schwyz wird mit dem Gebührentarif für Rechtsanwälte (GebTRa; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975 geregelt. Die Vergütung umfasst das Honorar und die Auslagen (vgl. § 1 Abs. 1 GebTRa). Im Rahmen der in diesem Tarif festgesetzten Mindest- und Höchstansätze ist die Vergütung nach der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit, dem Umfang und der Art der Arbeitsleistung sowie dem notwendigen Zeitaufwand zu bemessen (§ 2 Abs. 1 GebTRa). Wird die Vergütung pauschal zugesprochen, gilt die Mehrwertsteuer als in diesem Betrag enthalten. Bemisst sich das Honorar nach dem zeitlichen Aufwand, ist die Mehrwertsteuer zusätzlich zu entschädigen (§ 2 Abs. 2 GebTRa). Für die Vertretung in Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungs-behörden beträgt das Honorar Fr. 200.-- bis Fr. 4'800.-- (§ 15 GebTRa); im Verfahren vor Verwaltungsgericht und vor den selbständigen Rekurskommissionen beträgt das Honorar Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- (§ 14 GebTRa).

5.3.2 Die Beschwerdegegner (Beschwerdeführer im regierungsrätlichen Verfahrens) haben der beanwalteten Beschwerdeführerin sowie der beanwalteten Gemeinde für das regierungsrätliche Verfahren in Anwendung der vorerwähnten Bemessungsvorgaben und in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens eine Parteienschädigung von je Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.

5.3.3 Die Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie der Kanton haben der beanwalteten Beschwerdeführerin sowie der beanwalteten Gemeinde für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren in Anwendung der vorerwähnten Grundsätze und in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens Parteienschädigungen von insgesamt Fr. 2'000.-- (d.h. je Fr. 1'000.--) bzw. Fr. 1'000.-- (d.h. je Fr. 500.--) auszurichten.

6. Es ist davon auszugehen, dass es sich beim vorliegenden Entscheid um einen beim Bundesgericht nicht anfechtbaren Zwischenbescheid handelt (Art. 92 f. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005) bzw. er nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 lit. a oder lit. b BGG beim Bundesgericht anfechtbar ist. Um allen Eventualitäten gerecht zu werden, wird der Entscheid gleichwohl mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen. Hieraus können die Parteien im Falle eines Weiterzugs ans Bundesgericht jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 321/2023 vom 25. April 2023 aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 4.5) zur ergänzenden Beurteilung und erneuten Beschlussfassung an den Regierungsrat zurückgewiesen.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu den Beschwerdegegnern - unter solidarischer Haftbarkeit - auferlegt.
- 2.2 Die solidarisch haftenden Beschwerdegegner haben der beanwalteten Beschwerdeführerin sowie der beanwalteten Gemeinde für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine Parteientschädigung von insgesamt je Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
3. Die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1'250.--) den Beschwerdegegnern - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführerin hat am 2. Juni 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihr aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Beschwerdegegner haben ihr Betreffnis von Fr. 1'250.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
4. Die Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit - sowie der Kanton haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) und der beanwalteten Gemeinde eine solche von je Fr. 500.-- (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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

6. Zustellung an:

- die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin (2/R)
- die Beschwerdegegner (2/R; Zustellung an den Beschwerdegegner Ziff. 4)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderates Steinen (2/R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- und das Amt für Raumentwicklung ARE (EB).

Schwyz, 24. Oktober 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: 6. November 2023