

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2024 104

## Entscheid vom 16. Dezember 2024

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
lic.iur. Prisca Reichlin Brügger, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

1. A. \_\_\_\_\_
2. B. \_\_\_\_\_
3. C. \_\_\_\_\_
4. D. \_\_\_\_\_
5. E. \_\_\_\_\_
6. F. \_\_\_\_\_
7. G. \_\_\_\_\_
8. H. \_\_\_\_\_
9. I. \_\_\_\_\_
10. J. \_\_\_\_\_
11. K. \_\_\_\_\_
12. L. \_\_\_\_\_
13. M. \_\_\_\_\_
14. N. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer,  
alle vertreten durch RA Dr.iur. O. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,  
6403 Küssnacht,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,

3. **U.**\_\_\_\_\_ **AG**,
4. **V.**\_\_\_\_\_ **AG**,  
Beschwerdegegnerin 2,  
beide vertreten durch RA Z. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Aufhebung Gestaltungsplan)

## **Sachverhalt:**

**A.** Am östlichen Rand des Siedlungsgebiets Q.\_\_\_\_\_ liegt auf KTN 001 mit 15'\_\_\_ m<sup>2</sup> das Gestaltungsplanareal P.\_\_\_\_\_. Der Gestaltungsplan wurde vom Bezirksrat Küsnacht am 9. April 2008 erlassen und vom Regierungsrat am 16. Dezember 2008 genehmigt. 2014 reichte die Bauherrschaft ein Baugesuch für eine Wohnüberbauung auf dem Perimeter des Gestaltungsplanes P.\_\_\_\_\_ ein. Hiergegen wurden verschiedene Einsprachen und Beschwerden erhoben, welche mitunter Überarbeitungen des Bauprojektes zur Folge hatten. Mit Urteil 1C\_197/2023 vom 31. Mai 2024 wies das Bundesgericht eine Beschwerde gegen das zuletzt noch strittige und hängige Baubewilligungsverfahren ab, nachdem die Baubewilligung verschiedener Teile der Überbauung bereits mit Urteil BGer 1C\_553/2019 vom 17. Mai 2021 bestätigt und rechtskräftig wurde. Am 9. April 2024 erteilte der Bezirk Küsnacht der Bauherrschaft eine Teil-Baufreigabe für die Baustelleninstallation und die Aushubarbeiten auf dem Gestaltungsplanareal.

**B.** Am 21. Dezember 2023 stellten Anwohner des Gestaltungsplanareals beim Bezirksrat Küsnacht Antrag auf Aufhebung des Gestaltungsplanes P.\_\_\_\_\_. Mit Beschluss Nr. 127 vom 20. März 2024 wies der Bezirksrat den Antrag ab, soweit er darauf eintrat.

**C.** Gegen den Bezirksratsbeschluss erhoben die Anwohner am 9. April 2024 Beschwerde beim Regierungsrat mit den Anträgen:

1. In Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz vom 20. März 2024 sei der Gestaltungsplan P.\_\_\_\_\_, KTN 001, Q.\_\_\_\_\_, aufzuheben.
2. Eventualiter sei der Entscheid der Vorinstanz vom 20. März 2024 aufzuheben und diese anzuweisen, über die Sache im Sinne der Erwägungen neu zu entscheiden.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Grundeigentümer und/oder der Vorinstanz.

### **VORSORGLICHE MASSNAHMENANTRÄGE:**

4. Den Grundeigentümern und sämtlichen Rechtsnachfolgern und/oder von den Grundeigentümern berechtigten Dritten sei für die Dauer dieses Verfahrens unter Androhung von Straffolge nach Art. 292 StGB zu untersagen, auf der Liegenschaft KTN 001 Q.\_\_\_\_\_, mithin gemäss Baugesuch 'Wohnüberbauung P.\_\_\_\_\_ (Projektänderung), Q.\_\_\_\_\_, KTN 001, Koordinaten X/Y' (gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. nn), zu bauen.
5. Über Antrag Ziff. 4 sei superprovisorisch, mithin ohne Anhörung der Gegenpartei zu entscheiden.

Mit Zwischenbescheid vom 26. April 2024 wies das Sicherheitsdepartement das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen ab. Am 29. April 2024 wurde mit den Bauarbeiten vor Ort gemäss Teilbaufreigabe begonnen.

Mit Beschluss Nr. 433/2024 vom 4. Juni 2024 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab, soweit er darauf eintrat.

**D.** Am 26. Juni 2024 lassen A. \_\_\_\_\_ und 13 weitere Parteien gegen den Regierungsratsbeschluss beim Verwaltungsgericht fristgerecht Beschwerde erheben mit den Anträgen:

1. In Aufhebung des Beschlusses der Vorinstanz 2 vom 4. Juni 2024 sei der Gestaltungsplan P. \_\_\_\_\_, KTN 001, Q. \_\_\_\_\_, aufzuheben.
2. *Eventualiter* sei der Beschluss der Vorinstanz 2 vom 4. Juni 2024 aufzuheben und diese anzuweisen, über die Sache im Sinne der Erwägungen neu zu entscheiden.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Grundeigentümer und/oder des Staates.

**VORSORGLICHE MASSNAHMEANTRÄGE:**

4. Der Grundeigentümerin und sämtlichen Rechtsnachfolgern und/oder von der Grundeigentümerin berechtigten Dritten sei für die Dauer dieses Verfahrens unter Androhung von Straffolge nach Art. 292 StGB zu untersagen, auf der Liegenschaft KTN 001 Q. \_\_\_\_\_, mithin gemäss Baugesuch "Wohnüberbauung P. \_\_\_\_\_ (Projektänderung), Q. \_\_\_\_\_, KTN 001, Koordinaten X/Y" (gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. nn), zu bauen.
5. Über Antrag Ziff. 4 sei superprovisorisch, mithin ohne Anhörung der Gegenpartei, zu entscheiden.

**E.** Mit Zwischenbescheid III 2024 105 vom 27. Juni 2024 wies der Einzelrichter das Begehren um superprovisorische Anordnung des beantragten Bauverbotes (Antrag Ziff. 4 und 5) ab. Den Vorinstanzen und Beschwerdegegnern wurde Frist bis 8. Juli 2024 angesetzt, um zum vorsorglichen Massnahmeantrag Stellung zu nehmen. Innert Frist gingen Stellungnahmen des Bezirks Küsnacht (Präsidialverfügung vom 8.7.2024) sowie der Beschwerdegegner (Stellungnahme vom 8.7.2024) ein. Mit Zwischenbescheid III 2024 106 vom 11. Juli 2024 wies das Verwaltungsgericht den Antrag auf vorsorgliche Massnahmen ab.

**F.** Mit Vernehmlassung vom 19. Juli 2024 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

Mit Beschluss vom 7. August 2024 (BRB 2024/340) genehmigt der Bezirksrat Küssnacht die Präsidualverfügung vom 8. Juli 2024, welche auch die Vernehmlassung zur Beschwerde mitumfasste mit den Anträgen:

1. Die Beschwerde sei bezüglich sämtlichen Rechtsbegehren vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.
2. Unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

Am 2. September 2024 lassen sich die Beschwerdegegnerinnen zur Beschwerde vernehmen und beantragen:

1. Es sei das Verfahren als Gegenstandslos abzuschreiben.
2. Eventualiter zu Rechtsbegehren Ziff 1 sei auf die Beschwerde nicht einzutreten.
3. Subeventualiter zu Rechtsbegehren Ziff. 1, 2 sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST zu Lasten der Beschwerdeführerschaft, unter Anordnung der solidarischen Haftung unter den Beschwerdeführern.

Die Beschwerdeführer nehmen am 19. September 2024 Stellung zu den Vernehmlassungen, wobei sie die Beschwerdeanträge Ziff. 1 bis 3 bestätigen. Hierzu reichen die Beschwerdegegnerinnen am 15. November 2024 eine Stellungnahme ein.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

1. Vor Erlass eines Entscheides prüft das Verwaltungsgericht von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Es prüft u.a. die Zuständigkeit, die Rechtsmittelbefugnis, die Zulässigkeit des Rechtsmittels, die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruches sowie die Rechtshängigkeit oder das Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides in der gleichen Sache (vgl. § 27 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz, [VRP, SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Ist eine Voraussetzung nicht erfüllt, trifft das Gericht einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP). Ein Verfahren ist sodann abzuschreiben, wenn die Partei ihr Begehren zurückzieht, die Gegenpartei das Begehren anerkennt oder etwa die Behörde die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid widerruf, ein Vergleich abgeschlossen wird, oder das Verfahren aus andern Gründen gegenstandslos geworden ist (§ 28 VRP).

1.1 Unter Verweis auf die zwischenzeitlich rechtskräftige Baubewilligung der Überbauung auf dem Gestaltungsplanperimeter P.\_\_\_\_\_ sowie auf § 37 VRP, wonach die Beschwerdelegitimation namentlich einen praktischen Nutzen für die Beschwerdeführer voraussetze, spricht der Bezirk den Beschwerdeführern

die Beschwerdelegitimation ab. Denn selbst die Aufhebung des Gestaltungsplanes vermöge die Konsumation der rechtskräftig erteilten Baubewilligungen nicht zu verhindern. Es fehle ihnen damit an einem hinreichenden Rechtsschutzinteresse.

Auch der Regierungsrat vertritt die Auffassung, dass die Aufhebung des Gestaltungsplanes und damit die Beschwerde den Beschwerdeführern keinen nennenswerten Vorteil bringe, da die Beschwerdegegnerinnen aufgrund der rechtskräftigen Baubewilligungen berechtigt seien, die Überbauung vollumfänglich zu realisieren. Damit fehle es den Beschwerdeführern am für die Beschwerdelegitimation notwendigen Rechtsschutzinteresse.

**1.2** Auch die Beschwerdegegnerinnen sprechen den Beschwerdeführern die Beschwerdelegitimation ab. Sie seien von Anfang an nicht anspruchsberechtigte und nicht befugte Verfahrenspartei; auf ihr Aufhebungsgesuch hätte nie eingetreten werden dürfen. Das Verfahren sei daher wegen Gegenstandslosigkeit abzuschreiben, eventualiter sei auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Im Aufhebungsverfahren nach § 31 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 seien Dritte nicht aktivlegitimiert; es gebe kein Aufhebungsverfahren mit Anspruchsberechtigung für Nachbarn. Schon das alte Recht (§ 31 Abs. 1 aPBG) habe kein Antragsrecht Dritter vorgesehen; einen Gestaltungsplan aufzuheben liege allein im Ermessen des Bezirksrates. Auch die Lehre habe ein solches Antragsrecht nicht angenommen, nicht einmal diskutiert. Das Nämliche gelte fürs neue Recht. Antragsrechte seien gemäss Gesetzestext immer an die Grundeigentümerstellung angeknüpft, wobei diese eine Liegenschaft im Perimeter betreffen müsse. Gemäss § 31 Abs. 3 PBG liege es noch immer allein im Ermessen des Bezirksrates, einen Gestaltungsplan aufzuheben und einen solchen Entscheid zu fassen oder nicht. Auch aus den Materialien lasse sich kein Antragsrecht Dritter ableiten. Soweit der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss ein Antragsrecht aus Nutzungsplanungsrecht herleite, so sei dies nicht sachgerecht und unzutreffend. Der Gestaltungsplan sei rechtlich-dogmatisch viel näher bei einer Individualverfügung als bei der allgemeinverbindlichen Rahmenordnung wie der Nutzungsplan. Soweit der Regierungsrat mit der verfassungsmässigen Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV) argumentiere und hieraus ein Antragsrecht ableite, sei festzuhalten, dass sich diese immer nur auf die eigene Liegenschaft des beantragenden Eigentümers beziehe, nicht auf Dritte. Denn dies würde wiederum die Eigentumsgarantie des Dritten einschränken. Wenn der Regierungsrat das Antragsrecht des Dritten (der Beschwerdeführer) aus Art. 26 BV ableite, so verletze dies Art. 26 BV des betroffenen Eigentümers, was nicht sein könne. Die Beschwerdeführer seien Nachbarn zur Bauliegen-

schaft ohne jegliche bezirksrätliche Funktionen; sie würden Partikularinteressen als benachbarte Nutzer wahrnehmen, ggf. als Eigentümer. Das behauptete Recht sei eine anmassende Einmischung in bezirksrätliche Geschäfte und verfahrensrechtlich gegenstandslos. Die Beschwerde und das vorliegende Gesuch seien damit von Anfang an unmöglich und ursprünglich gegenstandslos, weshalb das Verfahren abzuschreiben sei (§ 28 lit. d in fine VRP).

Die Tatsache, dass seit dem bezirksrätlichen Entscheid vom 20. März 2024 Entscheide mit den Beschwerdeführern als unterliegende Partei vorlägen, könne keine Beschwerdelegitimation nach § 37 Abs. 1 lit. a VRP schaffen. Wer zu Unrecht als Partei in ein Verfahren einbezogen werde, dürfe nicht als belastete Rechtsmittelpartei begrüsst werden. Wenn kein Anspruch auf Parteistellung gegeben sei, könne auch keine rechtsmittelbegründende Beschwerde resultieren. Die Rechtsmittelbefugnis setze eine formell genügende Anspruchsgrundlage voraus, eine formelle Befugnis, ein Recht tatsächlich auch geltend zu machen.

Schliesslich sei das Verfahren der Beschwerdeführer gemäss Beschwerdegegner auch treuwidrig. Sie verfolgten nur ihre privaten Partikularinteressen mit der Absicht, das Bauprojekt P.\_\_\_\_\_ unter allen Titeln zu obstruieren. Selbst wenn ein Antragsrecht bestünde, die Beschwerdeführer wären nicht legitimiert, dieses auszuüben. Zwischenzeitlich liege auch das begründete Urteil des Bundesgerichts vor, die komplette Baubewilligung sei rechtskräftig. Es könne nicht sein, dass trölerische Rechtsmittelführende ein Bauprojekt verhindern könnten mit dem Hinweis bzw. der Begründung, die Verwirklichung sei noch nicht genügend erfolgt, was sie massgeblich verschuldet hätten.

**1.3** Die Beschwerdeführer ihrerseits begründen ihre Beschwerdelegitimation mit ihrer Stellung als Gesuchsteller und Beteiligte der Verfahren vor den Vorinstanzen. Zudem seien sie als Nachbarn des Gestaltungsplanperimeters besonders berührt. Massstab müsse sein, ob die Beschwerdeführer damals zur Einsprache gegen den Erlass des Gestaltungsplanes befugt gewesen wären. Dies sei zu bejahen, weshalb die Befugnis auch jetzt gegeben sei. Auch hätten sie ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Dieses bestehe im praktischen Nutzen, der darin liege, dass das Bauvorhaben nicht wie geplant verwirklicht werden könne, wenn sie mit ihrer Rüge durchdrängen. Es stehe ausser Frage, dass sie als nachbarliche Grundeigentümer ein tatsächliches wie rechtliches Interesse hätten, dass der Gestaltungsplanperimeter nicht so überbaut werden könne, wie dies der Gestaltungsplan ermögliche. Damit würden sie über ein schutzwürdiges Interesse verfügen.

Soweit die Vorinstanzen den praktischen Nutzen negieren würden, da die Aufhebung des Gestaltungsplanes nichts an der Umsetzung des rechtskräftigen Bauprojektes ändere, halten die Beschwerdeführer dafür, dass nicht ausgeschlossen sei, dass ein Revisionsgrund gegen das Bundesgerichtsurteil gegeben sei und die Überbauung doch nicht realisiert werden könne. Zudem schliesse der Gesetzestext die Aufhebung eines Gestaltungsplanes nach rechtskräftiger Baubewilligung nicht aus. Zudem sei selbst bei ganzer oder teilweiser Verwirklichung auch für die Zukunft und künftige Projekte wesentlich, ob der aktuelle Gestaltungsplan gelte oder ob er aufgehoben werde. Der praktische Nutzen sei daher sehr wohl gegeben. Selbst wenn die konkrete Baubewilligung nicht mehr widerrufbar sein sollte, was bestritten werde, dann entfalte der Gestaltungsplan nach dessen Aufhebung doch keine Wirkung mehr für zukünftige Bautätigkeiten. Die Möglichkeit des Widerrufs der Baubewilligung anerkenne auch der Bezirksrat, auch wenn unter strengeren Voraussetzungen. Nachdem der Widerruf der Baubewilligung möglich sei, sei auch der praktische Nutzen an einer Aufhebung des Gestaltungsplanes gegeben.

**2.** Sollte den Beschwerdeführern als Nachbarn des Gestaltungsplanperimeters hinsichtlich Aufhebung des Gestaltungsplanes gar kein Antragsrecht zukommen, dann wäre ihnen auch im Rechtsmittelverfahren die Beschwerdelegitimation abzusprechen, können sie da doch nichts beantragen, was sie erstinstanzlich nicht anbegehren konnten. Es wäre dies auch noch im vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren beachtlich. Entsprechend gilt es diese Frage, zu welcher sich die Beschwerdeführer nicht äussern, vorab zu klären.

**3.** Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts handelt es sich bei einem Quartierplan (entsprechend einem Gestaltungsplan nach § 31 PBG) als Sondernutzungsplan um einen Nutzungsplan im Sinne der Art. 14 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700 vom 22.6.1979), der unter den Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG geändert werden kann. Nach dieser Bestimmung werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Eine Nutzungsplanung kann ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweist. Hingegen hat der Grundeigentümer keinen Anspruch auf dauerhafte Beständigkeit der Nutzungsvorschriften für sein Land. Planung und Wirklichkeit müssen bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden. Soweit ein Nutzungsplan resp. Gestaltungsplan zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze des RPG erlassen wurde, besteht eine Gültigkeitsvermutung für die auferlegten Nutzungsbeschränkungen. Je neuer ein Nutzungsplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden und umso schwieriger ist die Gültigkeits-

vermutung umzustossen (Urteil BGer 1C\_202/2009 vom 12.10.2009 E. 3.3 m.H. auf BGE 128 I 190 E. 4.2; 123 I 175 E. 3a; 120 Ia 227 E. 2b; VGE III 2020 101 vom 23.11.2020 E. 1.7.1; Tanquerel, in Praxiskommentar RPG, Art. 21 Rz. 23 und Rz. 36; Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, ZBl 2000 S. 393 ff.). Da zudem der Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan einer Verfügung nahekommen kann, ist dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit stärkere Bedeutung beizumessen und die Schwelle für die Erheblichkeit der Veränderungen, welche eine Anpassung erfordern, höher anzusetzen (Tanquerel, a.a.O., Rz. 36, 41; Gisler, a.a.O., S. 402; VGE III 2020 101 vom 23.11.2020 E. 1.7.2).

Das RPG überlässt es grundsätzlich den Kantonen, das Verfahren im Hinblick auf den Erlass von Nutzungsplänen, und damit auch von Gestaltungsplänen, zu regeln (Art. 25 Abs. 1 RPG). Insbesondere stellt es ihnen frei, wie dieses Verfahren ausgelöst werden soll. Das kantonale Recht kann mittels Spezialnorm den betroffenen Grundeigentümern oder auch Dritten ein "Initiativrecht" verleihen (BGE 120 Ia 227 E. 2a = Pra 85/1996 Nr. 7). So kann es z.B. auch Dritten und nicht nur den betroffenen Grundeigentümern das Recht einräumen, gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG ein Gesuch um Überprüfung oder Anpassung eines Nutzungsplans resp. Gestaltungsplanes einzureichen und so das Verfahren zu initiieren. Das kantonale Verfahrensrecht darf die Gültigkeitsvermutung des Nutzungsplans indessen weder aufheben noch schwächen, denn diese Vermutung folgt aus den materiellen Grundsätzen des RPG (BGE 120 Ia 227 E. 2b). Sodann kann ein Grundeigentümer auch direkt unter Berufung auf Bundesrecht (Art. 26 BV; Art. 22<sup>ter</sup> aBV) die Überprüfung und Anpassung eines Nutzungsplans nicht nur im Hinblick auf sein eigenes Grundstück, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch auf benachbarte Grundstücke verlangen (BGE 120 Ia 227 E. 2d; Tanquerel, a.a.O., Rz. 65).

Es gilt daher nachfolgend zu prüfen, ob das kantonale Recht den Beschwerdeführern, die nicht Grundeigentümer des Einzugsgebiets des Gestaltungsplanes P.\_\_\_\_\_ sind, ein "Initiativrecht" auf Aufhebung des Gestaltungsplanes einräumt oder sie allenfalls ein solches Recht direkt aus Bundesrecht ableiten können.

**4.1** Die Beschwerdeführer begründen ihre Beschwerdelegitimation und damit auch ihr Antragsrecht namentlich derart, dass sie als Nachbarn des Gestaltungsplanperimeters besonders berührt seien und daher damals auch zur Einsprache gegen den Erlass des Gestaltungsplanes befugt gewesen seien. Aus diesem Grunde sei die Befugnis auch jetzt, bei der Aufhebung des Gestaltungsplanes, gegeben.

**4.2** Den Beschwerdeführern kann insoweit gefolgt werden, dass sie als Nachbarn des Gestaltungsplanperimeters von der Aufhebung eines Gestaltungsplanes gleichermaßen betroffen / berührt sein können wie vom Erlass eines Gestaltungsplanes. Hieraus einen kantonalrechtlichen Anspruch auf Antragstellung zur Aufhebung eines Gestaltungsplanes mit Parteistellung abzuleiten, geht indes fehl. Denn dieser Anspruch steht ihnen auch hinsichtlich des Erlasses eines Gestaltungsplanes nicht zu, selbst dann nicht, wenn für ein Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht besteht.

**4.3** Erlassen werden Gestaltungspläne (durch den Bezirksrat) auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer des Einzugsgebietes, bei Gestaltungsplanpflicht muss ein Antrag von denjenigen Grundeigentümern stammen, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebiets gehört (§ 30 Abs. 1 PBG). Entspricht der Gestaltungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, hat der Bezirksrat dem Antrag stattzugeben (Gisler, a.a.O., S. 396). Bei der Frage, ob ein Gestaltungsplan erlassen wird oder nicht, haben Dritte ohne Eigentum im Einzugsgebiet, wie Nachbarn des Gestaltungsplanperimeters, kein Antragsrecht. Auf entsprechende Anträge wäre nicht einzutreten. Parteistellung kommt ihnen erst zu, wenn sie nach Auflage des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften Einsprache erhoben haben (und die weiteren Voraussetzungen wie berührt sein und schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des aufgelegten Gestaltungsplanes gegeben sind; § 30 Abs. 3 und 4 PBG).

**4.4.1** Die Aufhebung von Gestaltungsplänen ist im kantonalen Recht in § 31 PBG und § 24 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 geregelt. Der Gesetzgeber unterscheidet dabei verschiedene Aufhebungsverfahren, die an unterschiedliche Voraussetzungen geknüpft sind (vgl. auch Gisler, a.a.O., S. 401 ff.).

Zum einen kann der Bezirksrat Gestaltungspläne nach Anhörung der Grundeigentümer durch Verfügung aufheben, wenn mit der Verwirklichung innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen begonnen wurde (§ 31 Abs. 3 PBG). Die nämliche Bestimmung kennt das kommunale Baurecht (Art. 117 Abs. 2 Baureglement Küssnacht). Sind die Voraussetzungen erfüllt, obliegt der Entscheid hierzu allein dem Bezirksrat. Weder ist das förmliche Verfahren nach § 30 PBG (inkl. Auflage und Einsprachemöglichkeit) durchzuführen, noch unterliegt die Aufhebung der Genehmigung durch den Regierungsrat (vgl. Gisler, a.a.O., S. 401; vgl. auch VGE III 2021 108 vom 30.3.2022 E. 3.2.4; VGE III 2022 101 vom 22.2.2023 E. 3.2).

Weiter kann die Aufhebung von Gestaltungsplänen durch die Stimmberechtigten beim Erlass oder der Änderung des Zonenplanes beschlossen werden, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird (§ 31 Abs. 4 PBG). Die Aufhebung erfolgt diesfalls im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens nach § 25 ff. PBG.

Unabhängig des Zeitpunktes kann ein Gestaltungsplan auf Antrag einzelner Grundeigentümer aufgehoben werden, wenn bereits erstellte Bauten und Anlagen dem geltenden Planungs- und Baurecht entsprechen und berechtigtes Vertrauen in den Plan nicht verletzt wird (§ 24 Abs. 1 PBV). Dies hat im förmlichen Verfahren gemäss § 30 PBG zu erfolgen und die Aufhebung bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 24 Abs. 2 PBV).

Können einzelne Grundeigentümer selbst bei bebauten Gestaltungsplanarealen unter Voraussetzung von § 24 PBG die Aufhebung beantragen, so muss ihnen dies (unabhängig des Zeitpunktes) auch möglich sein, wenn mit der Bebauung noch gar nicht begonnen wurde. Auch diesfalls ist das formelle Verfahren nach § 30 PBG durchzuführen und die Aufhebung durch den Regierungsrat zu genehmigen (vgl. Gisler, a.a.O., S. 401).

**4.4.2** Damit aber steht fest, dass die Aufhebung von Gestaltungsplänen (ausserhalb von hier nicht relevanten Zonenplanänderungen) gemäss kantonalem Recht entweder im formellen Verfahren nach § 30 PBG zu erfolgen hat oder aber der Bezirksrat kann die Aufhebung beschliessen, sofern der noch nicht in wesentlichen Teilen verwirklichte Plan älter als 15 Jahre ist und die Grundeigentümer angehört wurden. Mithin erfolgt die Aufhebung entweder auf Antrag einzelner Grundeigentümer oder ggf. nach deren Anhörung. Wie beim Erlass eines Gestaltungsplanes räumt der kantonale Gesetzgeber Dritten, die nicht Grundeigentümer des Einzugsgebietes sind, weder ein Antrags- noch ein Anhörungsrecht ein. Parteistellung haben sie einzig, wenn die Aufhebung im formellen Verfahren nach § 30 PBG erfolgt und sie nach der öffentlichen Auflage des Aufhebungsgeschäftes Einsprache dagegen erheben (oder sie ggf. legitimiert sind, Beschwerde gegen die Aufhebungsverfügung des Bezirkesrates einzureichen).

**4.5** Vorliegend steht fest, dass bezüglich des strittigen Gestaltungsplanes kein Aufhebungsantrag eines Grundeigentümers des Einzugsgebietes vorliegt. Eine Aufhebung nach § 24 PBV im formellen Verfahren nach § 30 PBG ist damit ausgeschlossen.

Nach dem Gesagten sind Dritte kantonalrechtlich nicht antragsberechtigt. Das kantonale Planungsrecht sieht nicht vor, dass Dritte, die nicht Grundeigentümer

des Einzugsgebietes sind, ein formelles Verfahren nach § 30 PBG zur Aufhebung eines Gestaltungsplanes lancieren können.

Unbestritten ist, dass der vorliegende Gestaltungsplan vor mehr als 15 Jahren in Kraft getreten ist (vgl. Ingress Bst. A). Der Gestaltungsplan könnte somit vom Bezirksrat (nach Anhörung der Grundeigentümer) aufgehoben werden, sollte der Plan noch nicht in wesentlichen Teilen verwirklicht sein. Der Entscheid, ein entsprechendes Aufhebungsverfahren zu lancieren, obliegt jedoch allein dem Bezirksrat. Nachdem Dritte (die nicht Eigentümer des Einzugsgebietes sind) nach dem Gesagten die Aufhebung eines Gestaltungsplanes nicht beantragen können, steht ihnen kantonalrechtlich auch kein Antragsrecht an den Bezirksrat zu, den Gestaltungsplan im Verfahren nach § 31 Abs. 4 PBG aufzuheben.

**4.6** Zusammenfassend steht damit fest, dass das kantonale Planungsrecht dem Dritten, der nicht Grundeigentümer des Einzugsgebietes eines Gestaltungsplanes ist, keinen Rechtsanspruch auf Initiierung der Aufhebung eines Gestaltungsplanes einräumt.

**5.** Wenn das kantonale Recht dem Nachbarn einer Gestaltungsplanliegenschaft kein Antragsrecht auf Überprüfung und ggf. Aufhebung des Gestaltungsplanes einräumt, so schliesst dies nicht aus, dass ein Anspruch aus Bundesrecht bestehen kann.

**5.1** Die für einen Gestaltungsplanperimeter geltende Nutzungsordnung kann je nach ihrem Inhalt Nutzungsbeschränkungen auch für benachbarte Grundstücke nach sich ziehen. Entsprechend räumt die Rechtsprechung dem Nachbarn gestützt auf Bundesrecht unter bestimmten Voraussetzungen ein Recht auf Überprüfung und Anpassung nach Art. 21 Abs. 2 RPG eines Gestaltungsplanes auf der Nachbarliegenschaft ein. Er kann diesfalls auch ausserhalb einer Revision der Nutzungsplanung die Überprüfung verlangen und er hat ggf. einen Rechtsanspruch hierauf (Tanquerel, a.a.O., Rz. 65; Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 21 Rz. 23).

In einer solchen Situation sind aber grundsätzlich sowohl das Gemeinwesen als auch der Nachbar des Gesuchstellers an der Beständigkeit und Verwirklichung des Plans interessiert, weshalb es diesfalls noch schwieriger sein dürfte, die Gültigkeitsvermutung umzustossen (vgl. oben E. 3). Einen eigentlichen Anspruch auf Überprüfung und ggf. Aufhebung des Gestaltungsplanes aus Bundesrecht hat der Nachbar daher nur dann, wenn er den Nachweis zu erbringen vermag, dass der strittige Gestaltungsplan eine Beschränkung seines Eigentums (Nutzungsbeschränkungen) bewirkt und die verschiedenen öffentlichen Interessen, die bei Er-

lass der planerischen Massnahmen eine Rolle gespielt haben, gegenüber seinen Interessen als Grundeigentümer nicht mehr zu überwiegen vermögen. Wesentliche Voraussetzung ist damit, nachzuweisen, dass der Gestaltungsplan auf der Nachbarparzelle eine Beschränkung des eigenen Eigentums bewirkt, welche angesichts erheblicher Änderungen der Verhältnisse mit Art. 26 BV nicht mehr vereinbar ist. Keinen Anspruch vermittelt das Bundesrecht hingegen demjenigen, der lediglich ein allgemeines Interesse an der Ergreifung raumplanerischer Massnahmen entsprechend der Weiterentwicklung der Verhältnisse geltend macht oder andere Gründe vorbringt, die keinen unmittelbaren Bezug zur Nutzung seines Grundeigentums aufweisen (BGE 120 Ia 227 E. 2d; BGE 119 Ia 362 E. 1b; OFK-Raumplanungsrecht, Joos, Art. 21 S. 191 f.; Tanquerel, a.a.O., Rz. 65). Wer nicht aufzuzeigen vermag, dass der strittige Gestaltungsplan konkrete Nutzungsbeschränkungen für seine Liegenschaft bewirkt, hat kein Antragsrecht auf Überprüfung des Planes. Stützt sich ein Aufhebungsgesuch eines Nachbarn des Gestaltungsplanperimeters nur auf entsprechend allgemeine Gründe (allgemein veränderte Verhältnisse, Zeitablauf o.ä.), namentlich ohne genau darzulegen, inwiefern der bestehende Gestaltungsplan für seine Nachbarliegenschaft eigentliche Nutzungsbeschränkungen bewirke, und inwiefern die Eigentumsbeschränkung angesichts wesentlich veränderter Verhältnisse mit Art. 26 BV nicht mehr vereinbar sei, so verfügt der Nachbar über keinen bundesrechtlichen Rechtsanspruch auf Überprüfung des Gestaltungsplanes, womit auf das entsprechende Gesuch mangels Antragsrecht nicht einzutreten ist (BGE 120 Ia 227 E. 2e; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 21 Rz. 24).

**5.2** Im angefochtenen Beschluss hat der Regierungsrat das Antragsrecht der Beschwerdeführer bejaht mit der Begründung, in der kommunalen Nutzungsplanung könne auf Stufe Bezirksrat jedermann einen Antrag stellen, dies gelte namentlich für Grundeigentümer, die gestützt auf die Eigentumsgarantie einen Anspruch auf Überprüfung bzw. Aufhebung einer planerischen Nutzungsordnung auch bezüglich benachbarter Grundstücke hätten (vgl. angefochtener Beschluss E. 3.3 f.). Dies deckt sich soweit mit den vorstehenden Ausführungen. Allerdings unterliess es der Regierungsrat zu prüfen, ob sich die Beschwerdeführer im konkreten Einzelfall auf die Eigentumsgarantie berufen können und so über ein Antragsrecht verfügen, was nach dem Gesagten voraussetzt, dass der Gestaltungsplan für ihre Liegenschaften eine Nutzungsbeschränkung bewirkt, für welche aufgrund wesentlich veränderter Verhältnisse kein überwiegendes öffentliches Interesse mehr besteht.

**5.3** Am 21. Dezember 2023 unterbreiteten die Beschwerdeführer dem Bezirksrat den Antrag auf Aufhebung des Gestaltungsplanes P. \_\_\_\_\_ (Vi-act. II/02).

Konkret führten sie aus, das Inkrafttreten des Gestaltungsplanes habe sich am 16. Dezember 2023 zum 15. mal gejähr. Gemäss § 31 PBG könne ein Plan aufgehoben werden, wenn innert 15 Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen worden sei. Und weiter:

Es ist insbesondere zu beachten, dass in den vergangenen 15 Jahren in den Bereichen des Bau- und Planungsrechts, insbesondere in ortsbildschützerischen, denkmalpflegerischen und landschaftschützerischen Zusammenhängen, massive Veränderungen insbesondere in der Behördenpraxis (inkl. der Rechtsprechungspraxis) stattgefunden haben und deshalb die Wahrscheinlichkeit, dass der Gestaltungsplan P.\_\_\_\_\_ so heute noch genehmigt würde, sehr gering ist - was bedeutet, dass er nach ungenutztem Ablauf der 15 Jahre seit seines Erlasses auch nicht mehr zeitgemäss ist. Von einem überwiegenden Interesse am Schutz der privaten Interessen kann nach so langer Zeit keine Rede mehr sein, es treten nach 15 Jahren die Interessen der Öffentlichkeit in den Vordergrund, diesen Gestaltungsplan an die Rechts- und Praxisentwicklung anzupassen.

Damit aber machten die Beschwerdeführer in ihrem Aufhebungsantrag ausschliesslich allgemeine Interessen geltend. Weder zeigten sie auf, in welchem Verhältnis ihre Liegenschaften zum Gestaltungsplanperimeter stehen, noch welche konkreten Nutzungsbeschränkungen der Gestaltungsplan für ihre Liegenschaften bewirkt, noch weshalb an den Gründen, welche zum Erlass des Gestaltungsplanes führten, infolge welcher wesentlich veränderter Verhältnisse kein öffentliches und privates Interesse mehr bestehen soll, so dass der Gestaltungsplan ihre Eigentumsgarantie verletzt. Nach dem Ausgeführten kommt ihnen als Dritte / Nachbarn des Gestaltungsplanperimeters damit aber kein Anspruch zu, die Überprüfung und ggf. Aufhebung des Gestaltungsplanes P.\_\_\_\_\_ zu beantragen, was in einem Nichteintretensbeschluss festzustellen gewesen wäre.

**5.4** Im Rahmen des Verfahrens vor Bezirksrat reichten die Beschwerdeführer am 5. März 2024 (nach Eingang der Vernehmlassungen der Beschwerdegegnerinnen / Grundeigentümer des Gestaltungsplanperimeters und des ARE) eine weitere Eingabe ein (Vi-act. II/02). Darin beharren sie auf ihrer Darstellung, wonach die Voraussetzungen für ein Verfahren zur Aufhebung des Gestaltungsplanes gegeben seien, nachdem mehr als 15 Jahre seit Inkrafttreten verstrichen und der Plan nicht in wesentlichen Teil verwirklicht sei. Sie legen dar, weshalb ihres Erachtens allein der Zeitablauf und das Fehlen einer wesentlichen Verwirklichung des Gestaltungsplanes genügen, um den Gestaltungsplan aufzuheben. Aber auch diese Eingabe enthält keinerlei Ausführungen, inwiefern sie als Nachbarn des Gestaltungsplanes in ihrer Eigentumsgarantie betroffen wären, weil der Gestaltungsplan auf ihren Liegenschaften Nutzungsbeschränkungen bewirkt, an welchen nach 15 Jahren kein überwiegendes öffentliches Interesse mehr besteht, weshalb sie ein ureigenes, konkretes Interesse an der Aufhebung des Ge-

staltungsplanes haben. Ohne einen solchen Nachweis kommt ihnen aber - wie erwähnt - kein Antragsrecht zu.

**5.5** Vor Verwaltungsgericht begründen die Beschwerdeführer ihre Rechtsmittelbefugnis zum einen mit ihrem Einspracherecht im Gestaltungsplan-Erlassverfahren (vgl. oben E. 1.3). Wie bereits ausgeführt, kann indes aus der Parteilstellung im Auflage- und Einspracheverfahren nach § 30 PBG kein Recht auf Antragstellung für den Erlass, die Änderung oder Aufhebung eines Gestaltungsplanes abgeleitet werden. Dies wäre indes Voraussetzung, damit auch die Beschwerdelegitimation zu bejahen wäre.

Zum andern argumentieren die Beschwerdeführer, über ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung zu verfügen, welches im praktischen Nutzen liege. Dieser bestehe bei Nachbarn darin, dass das Bauvorhaben nicht wie geplant verwirklicht werden könne. Konkret stehe ausser Frage, dass sie als Grundeigentümer auf der gegenüberliegenden Strassenseite tatsächliche wie rechtliche Interessen hätten, dass der Gestaltungsplanperimeter nicht so überbaut werde, wie dies der Gestaltungsplan ermögliche. Im Weiteren wird dann wiederum ausschliesslich mit dem Zeitablauf und dem öffentlichen Interesse an der Aufhebung des Gestaltungsplanes argumentiert resp. mit der Forderung, dass ein Gestaltungsplan, der auch nach 15 Jahren nicht in wesentlichen Teilen verwirklicht sei, aufzuheben sei. Nach so langer Zeit würden die (öffentlichen) Interessen an einer Aufhebung per se überwiegen.

Damit aber zeigen die Beschwerdeführer auch vor Verwaltungsgericht nicht auf, welche Nutzungsbeschränkungen ihren Liegenschaften durch den strittigen Gestaltungsplan auferlegt werden. Sie vermögen daher ihren Anspruch auf Initiierung eines Aufhebungsverfahrens nicht darzutun. Allein der Hinweis auf einen auch nach 15 Jahren noch nicht in wesentlichen Teilen verwirklichten Gestaltungsplan sowie die Behauptung, die Aufhebung liege im eigenen Interesse, ohne konkret aufzuzeigen, welche Beeinträchtigungen der Plan für die Nutzung ihres Eigentums bewirken soll, die nicht mehr durch ein ausreichendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sind, vermögen keinen Rechtsanspruch der Nachbarn zu begründen, ein Verfahren auf Überprüfung resp. Aufhebung eines Gestaltungsplanes anzuheben. Entgegen der beschwerdeführerischen Darstellung geht es nicht einzig um die Frage, ob in den 15 Jahren seit Inkrafttreten des Gestaltungsplanes eine Umsetzung in mehr als nur unwesentlichen Teilen erfolgt. Und die Tatsache des nachbarschaftlichen Eigentums allein reicht ebenfalls nicht aus. Damit sie einen Rechtsanspruch auf Initiierung eines Verfahrens um Überprüfung resp. Aufhebung des Gestaltungsplanes haben, müssten sie aufzeigen können, dass dieser Nutzungsbeschränkungen auf ihren Liegenschaften zur Folge hat.

**6.1** Damit aber steht fest, dass den Beschwerdeführern weder gestützt auf Bundesrecht ein Rechtsanspruch auf Überprüfung resp. Aufhebung des Gestaltungsplanes auf der Nachbarparzelle zusteht (vgl. vorstehend E. 5), noch das kantonale Recht ihnen einen solchen Anspruch einräumt (vgl. vorstehend E. 4). Ohne Antragsrecht hätte der Bezirksrat aber auf den Antrag um Aufhebung des Gestaltungsplanes P.\_\_\_\_\_ nicht eintreten dürfen und im Rechtsmittelverfahren fehlt den Beschwerdeführern die Legitimation etwas zu beantragen, wozu ihnen kein Antragsrecht zusteht.

**6.2** Die einer Instanz nachfolgende Rechtsmittelinstanz hat von Amtes wegen zu prüfen, ob die Prozessvoraussetzungen bei der Vorinstanz gegeben waren. Hat die Vorinstanz trotz Fehlens einer Prozessvoraussetzung materiell entschieden, ist der angefochtene Entscheid aufzuheben (BGE 142 V 67 E. 2.1; BGE 132 V 93 E. 1.2; Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Rz. 695) bzw. dahingehend zu ändern, dass nicht eingetreten wird, ohne dass der Entscheid auf seine materielle Richtigkeit hin überprüft wird (vgl. Urteil BGer 1C\_573/2019 vom 29.9.2020 E. 1; VGE II 2021 91 vom 21.10.2021 E. 1.2). Vorliegend bedeutet dies, dass die Beschwerde abgewiesen wird bei gleichzeitiger Änderung von Dispositiv Ziff. 1 des BRB Nr. 2024/127 vom 20. März 2024 dahingehend, dass auf den Antrag vom 21. Dezember 2023 nicht eingetreten wird.

**7.** Im Übrigen wäre die Beschwerde ohnehin abzuweisen, wenn der von den Beschwerdeführern gestellte Antrag auf Aufhebung des Gestaltungsplanes geprüft werden müsste.

**7.1** Die verweigerte Aufhebung des Gestaltungsplanes stellt gemäss Beschwerdeführer eine Verletzung des kantonalen Planungsrechts dar. Dieses sehe die Aufhebung durch den Bezirksrat vor, wenn der Gestaltungsplan 15 Jahre nach Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen verwirklicht sei. Das Gesetz knüpfe die Aufhebung damit ausschliesslich an die objektiven Kriterien des Zeitablaufs und der Verwirklichung in wesentlichen Teilen. Keine Rolle spiele der Wille der Grundeigentümer an der Umsetzung. Es gehe einzig um die Frage, ob in den 15 Jahren eine Umsetzung in mehr als nur unwesentlichen Teilen erfolgt sei. Es gebe kein zusätzliches Interesse an der Beständigkeit des Gestaltungsplanes, wenn er innert 15 Jahren noch nicht wesentlich verwirklicht sei. Auch gehe es nicht darum, den Nachweis von veränderten Umständen zu erbringen; § 31 PBG sehe zur 15-Jahresfrist kein zusätzliches Kriterium vor, auch noch veränderte Umstände aufzuzeigen.

**7.2** Wie sich bereits aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, kann der Darstellung der Beschwerdeführer nicht gefolgt werden. Die Aufhebung eines Gestaltungsplanes setzt nicht allein Zeitablauf (15 Jahre seit Inkraftsetzung) und fehlende Verwirklichung in wesentlichen Teilen voraus. Der Gestaltungsplan P.\_\_\_\_\_ wurde im Rahmen der Ziele und Grundsätze des RPG erlassen, weshalb eine Gültigkeitsvermutung besteht. Dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit ist zudem beim Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan gar noch stärkere Bedeutung beizumessen; die Schwelle für die Erheblichkeit der Veränderungen, die eine Anpassung erfordern, ist erhöht (vgl. oben E. 3). Die Tatsache, dass sich die Umstände seit Erlass erheblich geändert haben, ist damit wesentliche Voraussetzung für Änderungen oder gar Aufhebung eines Gestaltungsplanes. Zeitablauf allein ist nicht ausreichend. Dies ergibt sich ebenso aus dem Wortlaut von Art. 21 Abs. 2 RPG, wonach Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sind, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Nicht der Zeitablauf ist entscheidend, sondern die erheblich veränderten Verhältnisse, denn es gilt, Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung zu bringen (VGE III 2020 101 vom 23.11.2020 E. 1.7.1). Aus diesem Grunde setzt bereits das Antragsrecht des Nachbarn voraus, dass er nachzuweisen vermag, dass der Gestaltungsplan seiner Nachbarparzelle eine Beschränkung seines Eigentums bewirkt, welche angesichts erheblicher Änderungen der Verhältnisse mit Art. 26 BV nicht mehr vereinbar ist (vgl. oben E. 5.1 mit Verweis auf BGE 120 Ia 227 E. 2d); mithin setzt schon das Antragsrecht den Nachweis erheblich veränderter Verhältnisse voraus. Solche zeigen die Beschwerdeführer nicht auf, weshalb sie die Gültigkeitsvermutung nicht umzustossen vermögen. Kommt hinzu, dass sich das Verwaltungsgericht bereits in den Entscheiden betreffend Baubewilligung (VGE III 2018 190 + 191 + 192 vom 29.8.2019 sowie VGE III 2022 101 vom 22.2.2023) im Zusammenhang mit der akzessorischen Überprüfung des Gestaltungsplanes ausführlich mit der Frage veränderter Umstände befasst und solche verneint hatte. Dass sich die Verhältnisse seither erheblich geändert hätten, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf. Zudem weist der Regierungsrat zu Recht darauf hin, dass § 31 Abs. 3 PBG eine Anhörung der Grundeigentümer verlangt, was Ausfluss der notwendigen Interessenabwägung ist, in deren Rahmen dem Gebot der Rechtssicherheit Rechnung zu tragen ist. Eine Änderung eines Gestaltungsplanes - und erst Recht dessen Aufhebung - setzt gewichtige Gründe voraus, welche namentlich auch die Interessen der Grundeigentümer überwiegen müssen. Vorliegend mögen die eigentlichen Bauarbeiten im Zeitpunkt der Antragstellung der Beschwerdeführer (21.12.2023) noch nicht begonnen haben. Aufgrund der erheblichen Vorarbeiten der Bauherrschaft ist aber an deren grossen Interesse, den genehmigten Gestaltungsplan umzusetzen, nicht zu zweifeln.

Entsprechend gewichtigere Umstände aufgrund erheblich veränderter Verhältnisse müssten die Antragsteller nachweisen, damit die Aufhebung des Gestaltungsplanes zu rechtfertigen wäre. Die Beschwerdeführer hingegen beschränken sich geradezu explizit darauf, die Aufhebung allein durch den Zeitablauf und die fehlende wesentliche Verwirklichung des Gestaltungsplanes zu begründen. Damit aber ist nicht zu beanstanden, wenn der Bezirksrat den Gestaltungsplan nicht aufhob und der Regierungsrat dies bestätigte.

**8.1** Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) sind für das vorliegende Hauptverfahren sowie die zwei Zwischenbescheide (III 2024 105 vom 27.6.2024 und III 2024 106 vom 11.7.2024) auf gesamthaft Fr. 3'000.-- festzusetzen und den unterliegenden Beschwerdeführern in solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 72 VRP).

**8.2** Nachdem die beanwalteten Beschwerdegegnerinnen im vorliegenden Verfahren obsiegen, ist ihnen zu Lasten der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 74 Abs. 1 VRP). Die Parteientschädigung ist in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien sowie in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festzusetzen.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Das Dispositiv des Bezirksratsbeschlusses Nr. 2024/127 vom 20. März 2024 wird dahingehend geändert, dass auf den Antrag vom 21. Dezember 2023 nicht eingetreten wird.
3. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) für das vorliegende Hauptverfahren sowie die zwei Zwischenbescheide (III 2024 105 vom 27.6.2024 und III 2024 106 vom 11.7.2024) werden auf gesamthaft Fr. 3'000.-- festgesetzt und den unterliegenden Beschwerdeführern in solidarischer Haftung auferlegt. Sie haben am 4. Juli 2024 einen Kostenvorschuss dieser Höhe geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
4. Die Beschwerdeführer haben den anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu leisten.
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).
6. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
  - den Bezirksrat Küssnacht (R)
  - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
  - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB).

Schwyz, 16. Dezember 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

### **\*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: 31. Januar 2025