

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



005. \_\_\_\_\_

---

III 2024 167

## Entscheid vom 23. Mai 2025

---

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

1. **A.** \_\_\_\_\_,
2. **B.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführerinnen,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt C. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach  
1186, 6431 Schwyz,
3. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263,  
8853 Lachen SZ,  
Vorinstanzen,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Abbruch EFH und Neubau MFH)

## **Sachverhalt:**

**A.** Am 31. Oktober 2023 reichten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ ein Baugesuch für den Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Autolift auf dem in der Wohnzone W2 gelegenen Grundstück Nr. 001.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_strasse, in Lachen ein. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt (...) publiziert und in der Folge öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Frist von 20 Tagen gingen keine Einsprachen ein.

**B.** Mit Kurzprotokoll der Sitzung vom 23. November 2023 (Versand: 5. Dezember 2023) teilte die Hochbaukommission der Gemeinde Lachen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ mit, dass für das Bauvorhaben wegen fehlender Zonenkonformität keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Der Bauherrschaft wurde, unter gleichzeitiger Gewährung des rechtlichen Gehörs, die Einreichung einer Projektänderung empfohlen. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2023 reichte die Bauherrschaft daraufhin eine Stellungnahme ein, mit der sie um einen Entscheid der Bewilligungsbehörde (Gemeinderat) ersuchte.

**C.** Mit Schreiben vom 22. Januar 2024 schlug der Gemeinderat Lachen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ vor, einen begründeten Antrag für eine Ausnahmegewilligung im Zusammenhang mit der Zonenkonformität einzureichen. Daraufhin teilten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ dem Gemeinderat Lachen mit Schreiben vom 29. Januar 2024 mit, dass sie das Baugesuch für reglements- und zonenkonform betrachten und den Gemeinderat entsprechend um Bewilligung des Baugesuchs ersuchen.

**D.** Mit Gesamtentscheid vom 31. Januar 2024 verfügte das ARE was folgt:

1. Die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch 44-23-125 von A.\_\_\_\_\_, Lachen und B.\_\_\_\_\_, Lachen wird im Sinne der Erwägungen und unter den Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II. Ziffern 1. ff. erteilt.
2. Vorbehalten bleibt die Baubewilligung der Gemeinde Lachen. Die Gemeinde wird eingeladen, die Empfehlungen der kantonalen Stellen (Kap. II. Ziffern 3. ff.) zu prüfen und allenfalls als Auflagen in die kommunale Baubewilligung aufzunehmen.

(3.-5. Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**E.** Mit Beschluss Nr. 69 vom 20. März 2024 (Versand: 28. März 2024) verfügte der Gemeinderat Lachen gestützt auf den Gesamtentscheid des ARE vom 31. Januar 2024 was folgt:

1. **Bauentscheid**  
A.\_\_\_\_\_, 8853 Lachen und B.\_\_\_\_\_, 8853 Lachen, wird die

Bewilligung für Abbruch EFH und Neubau MFH mit Autolift an der D. \_\_\_\_\_ strasse (Grundstück Nr. 001. \_\_\_\_\_), 8853 Lachen, gemäss Baueingabe vom 31. Oktober 2023 **nicht** erteilt.

2. **Kantonale Bewilligung**

Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung, Postfach 1186, 6431 Schwyz, vom 31. Januar 2024 ist integrierender Bestandteil.

(3.-5. **Gebühren und Kosten; Rechtsmittel; Zustellung**).

**F.** Gegen diesen Beschluss Nr. 69 vom 20. März 2024 erhoben A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 18. April 2024 fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz und stellten folgende Anträge:

1. Die angefochtene Verfügung vom 20. März 2024 (Baugesuch Nr. 44-23-125) sei aufzuheben und es sei der Beschwerdegegner anzuweisen, den Beschwerdeführerinnen die Baubewilligung für den Neubau des Mehrfamilienhauses mit Autolift zu erteilen;
2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zugunsten der Beschwerdeführerinnen.

**G.** Mit Schreiben vom 26. April 2024 verzichtete das ARE auf eine Vernehmlassung, da der kantonale Gesamtentscheid vom 31. Januar 2024 in der Beschwerdeschrift vom 18. April 2024 nicht erwähnt bzw. von den in der Verwaltungsbeschwerde vorgebrachten Rügen nicht betroffen sei und mithin keine kantonalen Belange von der Verwaltungsbeschwerde betroffen seien. Der Gemeinderat Lachen beantragte mit Vernehmlassung vom 31. Mai 2024, die Beschwerde kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Auf Aufforderung des Rechts- und Beschwerdedienstes des Sicherheitsdepartements vom 2. Juli 2024 reichte die Gemeinde Lachen mit Eingabe vom 17. Juli 2024 die kommunale Baubewilligung und den kantonalen Gesamtentscheid zu acht Bauprojekten ein, die A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ in ihrer Beschwerde als vergleichbar bezeichnet hatten. Dazu sowie zur Vernehmlassung vom 31. Mai 2024 äusserten sich A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ mit Stellungnahme vom 21. August 2024, mit der sie an den Anträgen gemäss Beschwerde vom 18. April 2024 festhielten.

**H.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 718/2024 vom 17. September 2024 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
- (2.-6. Kosten; Parteientschädigungen; Zustellungen).

**I.** Gegen diesen RRB Nr. 718/2024 (Versand: 24. September 2024) lassen A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 17. Oktober 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben. Sie stellen folgende Anträge:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Sache sei an den Regierungsrat zurückzuweisen zum Entscheid im Sinne der Erwägungen sowie zur Beurteilung der bisher nicht behandelten Rügen der Beschwerdeführerinnen in der Beschwerde vom 18. April 2024 (VB 87/2024);
2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu 8.1 % zugunsten der Beschwerdeführerinnen.

**J.** Das Sicherheitsdepartement und der Gemeinderat Lachen beantragen mit Vernehmlassungen vom 6. November 2024 bzw. 4. Dezember 2024 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerinnen. Das ARE verzichtet mit Schreiben vom 24. Oktober 2024 auf eine Vernehmlassung, da die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 17. Oktober 2024 allein mit Rügen begründet sei, die nicht in die Zuständigkeit des ARE fallen.

Die Beschwerdeführerinnen verzichteten mit Schreiben vom 20. Januar 2025 auf die Einreichung einer Replik mit der Begründung, dass die Beschwerdeantworten des Gemeinderats Lachen und des Sicherheitsdepartements des Kantons Schwyz keine Überlegungen enthalten würden, die sie mit ihren Eingaben im vorinstanzlichen Verfahren und mit ihrer Beschwerde vom 17. Oktober 2023 noch nicht richtiggestellt hätten.

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

**1.1** Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs. Dabei handelt es sich um eine Rüge formeller Natur, die vorab zu beurteilen ist (vgl. BGE 137 I 195 E. 2.2; Urteil BGer 1C\_697/2021 vom 11.6.2024 E. 4). Zur Begründung machen die Beschwerdeführerinnen geltend, die Ausführungen des Regierungsrates in Erwägung 2.4.6 des angefochtenen Beschlusses, wonach bei der Wohnzone 3 und der Wohngewerbezone 2 keine vergleichbaren Sachverhalte vorliegen würden, seien nicht nachvollziehbar und auch nicht begründet. Die Beschwerdeführerinnen hätten im vorinstanzlichen Verfahren auf mehrere Bauten hingewiesen, die den für die Wohnzone 3 (Reiheneinfamilienhäuser und Wohnblöcke) und die Wohngewerbezone 2 (Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser) geltenden Regeln nicht entsprächen. Der Wortlaut von Art. 19 Abs. 3 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen vom 29. September 1995 (PBR; vom Regierungsrat mit RRB Nr. 161 vom 3.2.1998 genehmigt) gelte auch für die Wohngewerbebezonen 2 und 3. Entsprechend lägen vergleichbare Sachverhalte vor. Der Regierungsrat verletze mit seiner lapidaren Verweisung auf die angeblich fehlende Vergleichbarkeit die Anforderungen an

eine rechtsgenügende Entscheidungsbegründung und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerinnen (Beschwerde Rz. 18).

**1.2** Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der betroffenen Person tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (BGE 139 V 496 E. 5.1). Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 142 II 49 E. 9.2; 137 II 226 E. 3.2; je mit Hinweisen). Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 141 IV 249 E. 1.3.1; BGE 138 IV 81 E. 2.2; Urteil BGer 2C\_515/2017 vom 22.11.2017 E. 2.3.3).

**1.3** Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen ist der Regierungsrat seiner Begründungspflicht hinreichend nachgekommen. In Bezug auf die von den Beschwerdeführerinnen genannten Vergleichsobjekte an der St. Gallerstrasse stellte der Regierungsrat fest, dass sie sich in der Wohngewerbezone 2 (WG 2) befinden. Dabei handle es sich um eine Mischzone für Wohnen und Arbeiten (vgl. Art. 20 Abs. 1 PBR), sodass kein vergleichbarer Sachverhalt vorliege. Mit diesen Ausführungen machte der Regierungsrat hinreichend deutlich, dass er dem Charakter der WG 2 als Mischzone massgebliches Gewicht beimisst für die mangelnde Vergleichbarkeit. Was die von den Beschwerdeführerinnen genannten Vergleichsobjekte in der Wohnzone W3 anbelangt, sprach ihnen der Regierungsrat die Vergleichbarkeit in sachverhaltlicher Hinsicht ebenfalls ab. Dabei ist nicht ersichtlich, inwieweit sich der Regierungsrat zur Wahrung des rechtlichen Gehörs eingehender mit diesem spezifischen Vorbringen hätte beschäftigen müssen, zumal sich die Beschwerdeführerinnen dazu im vorinstanzlichen Verfahren bloss oberflächlich äusserten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) liegt nicht vor.

**2.** Fest steht, dass das von den Beschwerdeführerinnen eingereichte Baugesuch vom 31. Oktober 2023 den Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses (mit fünf Kleinwohnungen [2- und 3-Zimmer] sowie Autolift) in der Wohnzone 2 (W2) umfasst. Strittig ist dagegen, ob in der Wohnzone 2 (W2) aufgrund des kommunalen Planungs- und Baure-

gements Einfamilienhäuser bzw. Doppel­einfamilienhäuser vorgeschrieben sind und ob den Beschwerdeführerinnen die Baubewilligung durch den Gemeinde- bzw. Regierungsrat infolge mangelnder Zonenkonformität eines Mehrfamilienhauses zu Recht verweigert wurde.

**2.1** Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Abs. 2 lit. a) und das Land erschlossen ist (Abs. 2 lit. b). Gemäss § 15 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PGB; SRSZ 400.100) vom 15. Mai 1987 sind die Gemeinden verpflichtet, Zonenpläne und Erschliessungspläne samt den dazugehörigen Vorschriften zu erlassen. Die Gemeinde scheidet im Zonenplan die erforderlichen Bau-, Landwirtschafts-, Schutz- und Gefahrenzonen aus (§ 17 Abs. 1 PBG), wobei Bauzonen gemäss § 18 Abs. 2 lit. a PBG namentlich auch Wohnzonen umfassen können. Gemäss § 21 Abs. 2 lit. a PBG muss das kommunale Baureglement unter anderem Vorschriften über die Bauweise und die Nutzungsart in den einzelnen Zonen enthalten. In diesem Sinne bestimmt Art. 19 Abs. 1 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen vom 29. September 1995 (PBR; vom Regierungsrat mit RRB Nr. 161 vom 3.2.1998 genehmigt), dass die Wohnzonen für Wohnbauten bestimmt sind, wobei nicht störende Betriebe, wie kleine Dienstleistungs- und Ladengeschäfte, zugelassen sind. In Art. 19 Abs. 3 PBR wird im Weiteren festgehalten, dass in der Wohnzone 1 (W1) Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser, in der Wohnzone 2 (W2) Einfamilien- und Doppel­einfamilienhäuser und in der Wohnzone 3 (W3) Reiheneinfamilienhäuser und Wohnblöcke die Regel sind.

**2.2** Den Schwyzer Gemeinden kommt mit Blick auf die Zonenkonformität bzw. die nähere Bestimmung und Auslegung eine gewisse Autonomie zu, zumal weder das Bundesrecht noch das kantonale Recht Vorschriften über die in den einzelnen Zonen zulässige Bebauungsart der Häuser (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser oder dergleichen) enthalten (vgl. VGE III 2011 50 vom 31.5.2011 E. 2 m.H.). Im Verwaltungsrechtspflegeverfahren geniesst der Autonomiebereich der Gemeinden gesetzlichen Schutz, indem § 46 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 den kantonalen Behörden verwehrt, die Ermessensausübung der Bezirks- und Gemeindebehörden sowie der Organe kommunaler Zweckverbände einer Kontrolle zu unterziehen, soweit sie die Aufgaben im Rahmen ihrer Autonomie erfüllen. Die Beurteilung ist insoweit von der Autonomie geschützt, als das Resultat kein kantonales oder Bundesrecht tangiert (vgl. VGE III 2011 50 vom

31.5.2011 E. 2 m.H.). Der Regierungsrat hat sich insoweit bei der Überprüfung der Zonenkonformität des geplanten Mehrfamilienhauses zu Recht eine gewisse Zurückhaltung auferlegt. Auch das Verwaltungsgericht, das im Unterschied zum Regierungsrat nur einschreiten darf, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde, hat die Gemeindeautonomie zu respektieren (vgl. § 55 Abs. 1 und Abs. 3 VRP; VGE III 2011 50 E. 2).

**2.3.1** Der Regierungsrat führte im RRB Nr. 718/2024 vom 17. September 2024 zur bemängelten Zonenkonformität im Wesentlichen aus, Art. 19 Abs. 3 PBR halte detailliert fest, dass in der Wohnzone 2 (W2) Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser und in der Wohnzone 3 (W3) Reiheneinfamilienhäuser und Wohnblöcke die Regel seien. Auf der in der Zone W2 liegenden Bauparzelle könnten somit Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser erstellt werden. Unter Ein- bzw. Doppel Einfamilienhäusern seien freistehende Häuser mit einer bzw. zwei Wohneinheiten zu verstehen. Mehrfamilienhäuser würden sich von Ein- und Zweifamilienhäusern durch die Zahl der Wohnungen (mehr als deren zwei) und die Anordnung der Nebenräume unterscheiden, deren Zusammenfassen für sie charakteristisch sei. Betreffend die Frage, weshalb der kommunale Gesetzgeber in Art. 19 Abs. 3 PBR die zusätzliche Formulierung "in der Regel" gewählt habe, habe der Gemeinderat im angefochtenen Beschluss ausgeführt, dass mit dem Baureglement vom 28. Mai 1978 (aBauR) erstmals eine differenzierte Regelung in Bezug auf die verschiedenen Wohnzonen eingeführt worden sei. Damals seien fünf reine Wohnzonen (Landhauszone sowie W1 bis W4) unterschieden worden. Gemäss Art. 25 Abs. 2 aBauR seien in der Wohnzone W2 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser zugelassen gewesen. Diese Gebiete seien anlässlich der Zonenplanrevision, die zwar mit einer markanten Aufzoning verbunden gewesen sei, nicht allesamt aufgezont worden, sondern teilweise in der Zone W2 verblieben. Der Gemeinderat gehe davon aus, dass man die Formulierung "in der Regel" in Art. 19 Abs. 3 PBR gewählt habe, um die in der Zone W2 verbleibenden, bereits bestehenden Reihenhäuser nicht ins Unrecht zu setzen. Auch wenn eine derartige Formulierung aufgrund der Bestandesgarantie nicht notwendig gewesen wäre, erscheine die Erläuterung des Gemeinderates für den Regierungsrat nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung seines Ermessensspielraums bei der Auslegung einer kommunalen Bestimmung sei es deshalb nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat trotz der Formulierung "in der Regel" in Art. 19 Abs. 3 PBR keine weiteren Ausnahmen zulassen wolle.

Der Regierungsrat äusserte sich weiter zur Rechtserheblichkeit der von den Beschwerdeführerinnen vorgebrachten Vergleichsobjekte, mit denen sie die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in der Zone W2 auch im Rahmen von Art. 19

Abs. 3 PBR darlegen wollten. Darauf bzw. auf die diesbezüglichen Ausführungen sowohl des Regierungsrates als auch der Beschwerdeführerinnen ist zurückzukommen (vgl. unten, E. 3.3.5).

**2.3.2** Mit ihrer Beschwerde vom 17. Oktober 2024 machen die Beschwerdeführerinnen im Wesentlichen geltend, sie hätten schon immer die Auffassung vertreten, dass Art. 19 Abs. 3 PBR im Sinne einer Abweichung die Möglichkeit zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern eröffne. Um eine Ausnahmegewilligung hätten sie entgegen den Ausführungen der Vorinstanzen nie nachgesucht. Hinsichtlich der in Art. 19 Abs. 3 PBR enthaltenen Wortfolge "in der Regel" hätten die Beschwerdeführerinnen mit Stellungnahme vom 24. August 2024 auf VGE III 2014 11 verwiesen. Darin habe das Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit Art. 12 Abs. 2 PBR ("[Die geschlossene Bauweise] ist in den Kernzonen K1 und KR die Regel [...]") festgehalten, aus dem Wortlaut könne nicht abgeleitet werden, dass die geschlossene Bauweise zwingend sei. Sowohl Art. 19 Abs. 3 PBR als auch Art. 12 Abs. 2 PBR enthielten den Begriff "in der Regel". Gleichwohl gehe der Gemeinderat davon aus, dass die Erstellung von Ein- und Doppel Einfamilienhäuser in der Wohnzone 2 zwingend sei. Der Regierungsrat liefere ausserdem selbst die Begründung dafür, weshalb die Auslegung des Begriffs "in der Regel" durch den Gemeinderat sachlich nicht vertretbar und deshalb willkürlich sei und ein Eingreifen der Rechtsmittelinstanz erfordere. Er halte fest, dass eine Legalisierung altrechtlicher Reihenhäuser in der Wohnzone 2 mit dem Erlass des PBR aufgrund der Bestandesgarantie gar nicht notwendig gewesen wäre. Bei Art. 19 Abs. 3 PBR handle es sich um eine Konkretisierung von Art. 30 Abs. 1 PBR, gemäss welchem die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen einzuhalten seien. Beim vorliegenden Projekt sei dies zufolge des Beschlusses des Gemeinderats Nr. 69 vom 20. März 2024 der Fall. Es handle sich bei Art. 19 Abs. 3 PBR um einen eigentlichen Einordnungsartikel, was anhand verschiedener Vergleichsobjekte belegt werden könne (vgl. dazu unten, E. 3.2).

**2.3.3** Der Gemeinderat Lachen entgegnet dazu im Wesentlichen, dass der Hinweis der Beschwerdeführerinnen auf VGE III 2014 11 bzw. auf Art. 12 Abs. 2 PBR unbehelflich sei. Die Vorschrift des Art. 12 PBR sei im kommunalen Planungs- und Baureglement systematisch bei den allgemeinen Nutzungsvorschriften (Ziff. 2) eingereiht. In Art. 12-14 PBR würden dabei die verschiedenen Bauweisen erklärt, wogegen es bei den Art. 15-27b PBR und damit auch bei Art. 19 Abs. 3 PBR um die konkreten Nutzungsvorschriften der verschiedenen Zonen gehe. Das Verwaltungsgericht habe sich übrigens unlängst in einem noch nicht abgeschlossenen Fall zur Bedeutung des Art. 12 Abs. 2 PBR geäußert und

festgestellt bzw. bestätigt, dass es in der Kernzone 1 (K1) und in der Kernrandzone (KR) für die geschlossene Bauweise keine Grunddienstbarkeit brauche. Es könne ausserdem aufgrund der Bewilligungspraxis seit Inkrafttreten des immer noch rechtsgültigen Planungs- und Baureglements vor bald 30 Jahren nicht ernsthaft behauptet werden, dass der Gesetzgeber auch in der Wohnzone W2 Mehrfamilienhäuser zulassen wolle. Der Beschwerdeentscheid in RRB Nr. 1367/1998 vom 11. August 1998 illustriere, dass die konsequente Bewilligungspraxis des Gemeinderates ausserdem auch in Rechtsmittelverfahren geprüft und geschützt worden sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen handle es sich bei Art. 19 Abs. 3 PBR im Weiteren nicht um einen Einordnungsartikel, sondern um eine Nutzungsvorschrift, was sich auch aus der gesetzlichen Systematik ergebe. In Bezug auf die durch die Beschwerdeführerinnen vorgebrachten Vergleichsobjekte sei ergänzend noch anzumerken, dass es nicht darum gehe, die Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnzone W2 ab den Plänen oder (bei bestehenden Objekten) in der Realität ablesen zu können. Mit der Anzahl der Wohneinheiten seien noch ganz andere Effekte verbunden, etwa die Dimensionierung von Erschliessungsanlagen oder die Parkierung und das Verkehrsaufkommen. Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der geplanten Gesamtrevision zur Ortsplanung eine textliche Ergänzung zum Art. 19 Abs. 3 PBR vorgesehen sei und in der Wohnzone W2 künftig Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser mit maximal drei Wohneinheiten pro Baute zulässig sein sollen. Auch eine hängige Einzelinitiative ziele auf eine Lockerung ab. An der fehlenden Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens der Beschwerdeführerinnen werde sich allerdings selbst mit der angedachten, künftigen Nutzungsmöglichkeit nichts ändern. Ausserdem ergäbe die vorgesehene Änderung des Baureglements gar keinen Sinn, wenn die Ansicht der Beschwerdeführerinnen zur Bedeutung der heutigen Regelung richtig wäre.

**2.3.4** Mit Vernehmlassung vom 6. November 2024 stützt auch das Sicherheitsdepartement des Kantons Schwyz die durch den Gemeinderat vorgenommene Auslegung von Art. 19 Abs. 3 PBR und verweist dabei wiederum auf dessen Ermessensspielraum bei der Auslegung kommunaler Bestimmungen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Formulierung "in der Regel" für die Legalisierung der bestehenden Bauten aufgrund der ohnehin geltenden Bestandesgarantie nicht notwendig gewesen wäre.

**2.3.5** Auf weitere Vorbringen der Parteien ist, soweit sie entscheidend sind, in den nachfolgenden Erwägungen einzugehen.

**3.** Der Art. 19 Abs. 3 PBR bestimmt, dass "in der Wohnzone 1 (W1) [...] Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser, in der Wohnzone 2 (W2) [...] Einfamilien- und Doppel­einfamilienhäuser, in der Wohnzone 3 (W3) Reiheneinfamilienhäuser und Wohnblöcke die Regel [sind]". Dabei steht hier nicht im Streit, dass sich die Baulandparzelle in der Zone W2 befindet und das geplante Bauprojekt nach der Auslegung der Vorinstanzen weder als Einfamilienhaus noch als Doppel­einfamilienhaus zu qualifizieren ist. Hingegen machen die Beschwerdeführerinnen geltend, dass sich aus der Wortfolge "die Regel" in Art. 19 Abs. 3 PBR im Sinne einer Abweichung die Möglichkeit zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern eröffnet, ohne dass dafür eine Ausnahmegewilligung erforderlich ist.

**3.1** Aufgrund seiner Formulierung handelt es sich bei Art. 19 Abs. 3 PBR um einen auslegungsbedürftigen Rechtsbegriff. Dies wurde auch durch den Gemeinderat mit der im GRB Nr. 69 vom 20. März 2024 erfolgten Auslegung von Art. 19 Abs. 3 PBR sowie durch den Regierungsrat mit dem RRB Nr. 718/2024 vom 17. September 2024 anerkannt. Ist der Wortlaut einer Norm nicht ganz klar und sind gestützt darauf verschiedene Auslegungen möglich, ist unter Berücksichtigung weiterer Auslegungselemente nach der wahren Tragweite der Norm zu suchen. Dabei zu berücksichtigen sind der Wille des Gesetzgebers, wie er sich namentlich aus den Gesetzesmaterialien ergibt (historisches Element), der Zweck der Norm und die durch diese geschützten Interessen (teleologisches Element) sowie die systematische Stellung der Norm im Gesetz und ihr Verhältnis zu anderen Gesetzesvorschriften (systematisches Element). Die einzelnen Auslegungselemente unterstehen dabei keiner feststehenden Prioritätenordnung (vgl. BGE 150 II 489 E. 3.2 m.w.H.; VGE III 2016 151/152 vom 25. April 2017 E. 7.2).

**3.2** Geht es wie hier um die Anwendung unbestimmter Begriffe des kommunalen Rechts, ist die betreffende Gemeinde kraft ihrer Doppelstellung als Gesetzgeberin und Rechtsanwenderin in besonderem Masse dazu berufen, den Sinngehalt des umstrittenen Begriffs zu ermitteln. Sie verfügt über sämtliche Materialien, vermag ihre Entscheidung auf eine umfassende Kenntnis der örtlichen Verhältnisse zu stützen und ist am ehesten in der Lage, die künftige Entwicklung vor auszusehen. Insbesondere in Zweifelsfällen, wenn die Auslegung schwierig ist und in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind, kommt der Entscheidung der Gemeinde besonderes Gewicht zu (vgl. VGE III 2019 124 vom 23.1.2020 E. 4.1, m.w.H.). Eine vertretbare Auslegung kommunaler Bestimmungen durch die Gemeinde ist von den übergeordneten Behörden daher zu akzeptieren. Dies bedeutet freilich nicht, dass die Kommunalbehörde bei der Anwen-

dung des vom kommunalen Gesetzgeber aufgestellten und vom Regierungsrat genehmigten Rechts frei ist. Vielmehr ist sie an das kommunale Recht gebunden (Selbstbindung; vgl. VGE III 2019 124 E. 4.1; VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 E. 2.1.3 m.w.H.). Sie hat bei der Rechtsanwendung auf die bewährten Auslegungsmethoden abzustellen (vgl. oben, E. 3.1), insbesondere auf den Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung, und muss das übergeordnete Gesetzesrecht beachten, d.h. namentlich das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip sowie das Willkürverbot (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.6 S. 59).

**3.3.1** Dem Wortlaut von Art. 19 Abs. 3 PBR nach ist die Zone W2 für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen. Dem Regierungsrat ist insoweit beizupflichten. Ebenfalls zutreffend ist, dass die in Art. 19 Abs. 3 PBR gewählte Formulierung ("[I]n der Wohnzone 2 [W 2] sind Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser [...] die Regel") keine eindeutige Klarheit über die Tragweite der Bestimmung schafft. Unzutreffend ist aber der Standpunkt der Beschwerdeführerinnen, wonach sich die Zonenkonformität ihres Bauprojekts bereits klar aus dem Wortlaut von Art. 19 Abs. 3 PBR ergeben soll. Die Bestimmung ist vielmehr auslegungsbedürftig.

**3.3.2** Nichts anderes folgt aus dem Hinweis der Beschwerdeführerinnen auf VGE III 2014 11 E. 2.4.1. Das Verwaltungsgericht hat sich im betreffenden Urteil zur Bedeutung von Art. 12 Abs. 2 PBR geäußert. Diese Bestimmung sieht vor, dass die geschlossene Bauweise "in den Kernzonen K1 und KR die Regel [ist] und [...] auch die Gassenbildung [erlaubt]". Dazu erwog das Verwaltungsgericht, aus dem Wortlaut könne nicht abgeleitet werden, dass die geschlossene Bauweise vorgeschrieben sei (vgl. VGE III 2014 11 E. 2.4.1). Die Beschwerdeführerinnen ziehen daraus den Schluss, die Formulierung von Art. 19 Abs. 3 PBR könne nicht bedeuten, dass in der Zone W2 keine Mehrfamilienhäuser zugelassen seien. Allerdings ist Art. 12 Abs. 2 PBR im konkreten Normzusammenhang zu lesen und zu verstehen. Diesbezüglich weist die Vorinstanz zutreffend darauf hin, dass Art. 12 Abs. 2 PBR mit der Bauweise einen anderen Regelungsgegenstand betrifft und im Unterschied zu Art. 19 PBR gesetzssystematisch bei den allgemeinen Nutzungsvorschriften eingereiht ist. Hinzu kommt, dass Art. 12 Abs. 2 PBR in einem engen systematischen Zusammenhang mit § 64 PBG steht, der kantonale Vorgaben zur geschlossenen Bauweise macht. Dass die strittige Wortfolge in Art. 12 PBR ("[ist] die Regel") und Art. 19 PBR ("sind die Regel") von der kommunalen Behörde nicht identisch ausgelegt wird, ist unter einem gesetzssystematischen Blickwinkel sachlich begründbar.

**3.3.3** Ebenfalls zu verwerfen ist der Standpunkt der Beschwerdeführerinnen, wonach es sich bei Art. 19 Abs. 3 PBR um einen Einordnungsartikel handelt, der lediglich Art. 30 Abs. 1 PBR konkretisiert. Letztere Bestimmung befindet sich im PBR in Abschnitt "III. Bau- und Anlagenordnung" unter der Überschrift "1. Orts- und Landschaftsbild". Er schreibt vor, dass die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (wie Körnung, Gestaltung und Farbgebung) einzuhalten sind. Demgegenüber ist Art. 19 PBR systematisch dem Abschnitt "II. Nutzungsordnung" und der Überschrift "Zonenplan" zugeordnet. Dies legt nahe, dass Art. 19 Abs. 3 PBR nicht bloss gestalterische Vorgaben über die zulässige Gebäudetypologie macht, sondern (auch) den Charakter einer Nutzungsvorschrift trägt. Die Beschwerdeführerinnen weisen zwar zurecht darauf hin, dass Abs. 4 von Art. 19 PBR die Nutzungsmasse für die einzelnen Wohnzonen regelt. Daraus lässt sich entgegen ihrer Auffassung jedoch nicht der Schluss ziehen, der kommunale Gesetzgeber habe mit Art. 19 Abs. 3 PBR ausschliesslich gestalterische Zwecke verfolgt. Vielmehr legt die Gemeinde nachvollziehbar dar, die Festlegung auf Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser in den Zonen W1 und W2 sei unter anderem vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich die Anzahl der auf einem Grundstück zulässigen Wohneinheiten auf zahlreiche Aspekte auswirkt, wie z.B. die Dimensionierung von Erschliessungsanlagen oder die Parkierungsflächen und das Verkehrsaufkommen. Die Beschränkung auf Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser als planerische Massnahme zur Wahrung des Zonencharakters und einer guten Einordnung in die Siedlungsstruktur steht dabei im Dienste eines legitimen öffentlichen Interesses (vgl. Urteil BGer 1C\_182/2010 vom 27.10.2010 E. 3.3). Daran ändert nichts, dass die Raumplanung (auch) einer haushälterischen Bodennutzung und der inneren Verdichtung dient (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22. Juni 1979). Dieses Ziel ist auf kommunaler Ebene in erster Linie im Verfahren auf Erlass der Nutzungspläne zu verfolgen und nicht durch Überdehnung bestehender Nutzungsvorschriften. Die Auslegung von Art. 19 Abs. 3 PBR durch die Vorinstanzen erweist sich somit auch unter einem teleologischen Blickwinkel als vertretbar.

**3.3.4** In entstehungsgeschichtlicher Hinsicht ist von Bedeutung, dass die Gemeinde Lachen nach den unwidersprochenen Feststellungen des Regierungsrats mit dem Baureglement vom 28. Mai 1978 (aBauR) erstmals eine differenzierte Regelung für verschiedene Wohnzonen einführt. In der W2 waren dabei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser zugelassen. Anlässlich der späteren Zonenplanrevision wurden markante Aufzonungen vorgenommen. Einige Gebiete mit bestehenden Reihenhäusern verblieben aber teilweise in der Zone

W2, die eigentlich nicht mehr für Reihenhäuser vorgesehen ist. Nach der Darstellung der Vorinstanz wurde in Art. 19 Abs. 3 PBR die Wortfolge "[sind] die Regel" gewählt, um die bestehenden Reihenhäuser in der (neuen) Zone W2 nicht ins Unrecht zu setzen. Wie bereits der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid weisen die Beschwerdeführerinnen zutreffend darauf hin, dass eine solche Ergänzung in Art. 19 Abs. 3 PBR aufgrund der Bestandesgarantie für die Reihenhäuser in der (neuen) Zone W2 eigentlich entbehrlich gewesen wäre. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen ist es für das Verwaltungsgericht allerdings plausibel, dass es sich bei der umstrittenen Wortfolge in Art. 19 Abs. 3 PBR um eine gesetzgeberische Ungenauigkeit handelt und nicht bedeutet, dass in der Zone W2 - unter Vorbehalt der Voraussetzungen von § 73 PBG - auch Mehrfamilienhäuser zugelassen sind. Somit erweist sich der Standpunkt der Gemeinde auch unter einem entstehungsgeschichtlichen Blickwinkel als vertretbar.

**3.3.5** Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Vergleichsobjekte, die die Beschwerdeführerinnen zur Untermauerung ihres Standpunkts vorbringen. Dabei ist vorab festzuhalten, dass keines der genannten Objekte einem Gebäude mit fünf Wohneinheiten entspricht. Die Vergleichbarkeit mit dem von ihnen geplanten Projekt ist bereits aus diesem Grund zu verneinen. Im Einzelnen ist den Beschwerdeführerinnen sodann was folgt entgegenzuhalten:

- Auf dem Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ (E.\_\_\_\_\_weg) sei eine Überbauung mit sechs Wohneinheiten bewilligt worden. Die einzelnen Baukörper würden nicht als Doppel Einfamilienhäuser (zwei einzelne Häuser, die durch eine gemeinsame Hauswand miteinander verbunden sind und zwei separate Eingänge aufweisen) qualifizieren, sondern als Zweifamilienhäuser.

Zutreffend ist, dass die Gemeinde auf dem in der Zone W2 liegenden Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ am 14. Januar 2015 eine Überbauung mit sechs Wohneinheiten bewilligt hat. Wie sich aus dem angefochtenen Entscheid und im Übrigen auch aus der in der Beschwerde wiedergegebenen Fotografie ergibt, handelt es sich dabei um drei zweigeschossige Hauptbauten, die funktional jedoch als eigenständige Bauten in Erscheinung treten.

Ob es sich bei den drei Gebäuden um Doppel Einfamilienhäuser (nach dem Begriffsverständnis der Beschwerdeführerinnen) oder um Zweifamilienhäuser (nach dem Begriffsverständnis der Beschwerdeführerinnen verstanden als ein Haus mit zwei Wohneinheiten, die durch einen gemeinsamen Eingang erschlossen werden), kann das Verwaltungsgericht nicht abschliessend beurteilen. Es ist indes auch nicht entscheidend, denn nach den zutreffenden Ausführungen des Regierungsrats wahren die drei Hauptgebäude die Bau-

typologie der Zone W2. Ausserdem macht es unter den von der Gemeinde zusätzlich für den Charakter der Zone W2 ins Feld geführten, teleologischen Gesichtspunkten (vgl. oben, E. 3.3.3) keinen Unterschied, ob die erlaubten zwei Wohneinheiten pro Hauptgebäude über einen gemeinsamen Eingang verfügen oder nicht.

- In Bezug auf die Grundstücke KTN 003.\_\_\_\_\_ und 004.\_\_\_\_\_ (F.\_\_\_\_\_weg) machen die Beschwerdeführerinnen geltend, der Regierungsrat habe fälschlicherweise erwogen, es befänden sich zwei Doppel­einfamilienhäuser mit insgesamt vier Wohneinheiten darauf. Dies sei falsch. Wenn schon, handle es sich um ein Doppel­einfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Da Doppel­einfamilienhäuser aber definitionsgemäss nicht mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen könnten, handle es sich in Tat und Wahrheit um zwei Zweifamilienhäuser. Auch hier sei die Gemeinde also von Art. 19 Abs. 3 PBR abgewichen.

Nach den unwidersprochenen Feststellungen des Regierungsrats wurden die Bauten auf den Grundstücken KTN 003.\_\_\_\_\_ und KTN 004.\_\_\_\_\_ am 22. Oktober 1976 als Doppel­einfamilienhäuser bewilligt. Im Jahr 1987 kam es ausserdem zur Bewilligung einer Dachaufstockung.

Diese Bewilligungen erfolgten nicht unter Geltung des heute anwendbaren PBR. Bereits aus diesem Grund können die Beschwerdeführerinnen aus den Bauten auf den Grundstücken KTN 003.\_\_\_\_\_ und KTN 004.\_\_\_\_\_ nichts zu ihren Gunsten ableiten. Hinzu kommt, dass eine Qualifikation der Bauten als Zweifamilienhäuser unter teleologischen Gesichtspunkten dem Zonencharakter wie bereits erwähnt nicht widersprechen (vgl. oben, E. 3.3.3) und die Beschwerdeführerinnen die Baubewilligung für ein einzelnes Gebäude mit fünf Wohneinheiten verlangen.

- Mit Blick auf das Grundstück KTN 005.\_\_\_\_\_ (G.\_\_\_\_\_stasse) führen die Beschwerdeführerinnen aus, in dem betreffenden Gebäude befinde sich eine Kindertagesstätte, die als zonenkonform qualifiziert worden sei. Auch die im geplanten Gebäude vorgesehene Wohnnutzung sei zonenkonform. Der Umgang mit der Kindertagesstätte im Gebäude auf dem Grundstück KTN 005.\_\_\_\_\_ zeige, dass es sich bei Art. 19 Abs. 3 PBR lediglich um einen Einordnungsartikel handle.

Die Beschwerdeführerinnen gehen fehl. Die zonenkonforme Nutzung des Grundstücks KTN 005.\_\_\_\_\_ lässt den Schluss nicht zu, dass das umstrittene Bauprojekt der Beschwerdeführerinnen bewilligungsfähig ist. Die Baubewilligung wurde den Beschwerdeführerinnen nicht verweigert, weil die

vorgesehene Wohnnutzung dem Zonenzweck widerspricht, sondern weil die (Wohn-) Nutzung im Rahmen eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten nicht mit den Zonenvorschriften vereinbar ist.

Die von den Beschwerdeführerinnen vorgebrachten Vergleichsobjekte führen demnach nicht zum Schluss, dass die Gemeinde ihr Bauprojekt in der Zone W2 hätte bewilligen müssen.

**3.3.6** Kein anderes Resultat ergibt sich mit Blick auf die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen zu den Gebäuden in der Wohnzone 3 und der Wohngeerbezone 2. Mit ihren weitgehend unsubstantiierten Vorbringen ist weder dargelegt noch ersichtlich, dass die Gemeinde den ihr zustehenden Auslegungsspielraum bei Art. 19 Abs. 3 PBR überschritten hat oder eine Situation vorliegt, die in allen rechtserheblichen Aspekten vergleichbar ist. Insbesondere vermögen die Beschwerdeführerinnen die Erwägungen im angefochtenen Beschluss nicht zu entkräften, wonach das hier strittige Projekt weder mit einem Gestaltungsplangebiet mit Sonderbauvorschriften noch mit einer Zone vergleichbar ist, die für eine Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) bestimmt ist.

**3.4** Nach dem Dargelegten hat der Regierungsrat den Entscheid der Gemeinde zu Recht geschützt: Eine Auslegung von Art. 19 Abs. 3 PBR, wonach das Projekt der Beschwerdeführerinnen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten in der Zone W2 nicht bewilligungsfähig ist, erweist sich unter Anwendung sämtlicher Auslegungsmethoden als vertretbar. Mangels vergleichbarer Objekte können sich die Beschwerdeführerinnen auch nicht auf den Grundsatz der Gleichbehandlung bzw. einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht berufen.

**4.1** Der Regierungsrat schützte im angefochtenen Beschluss die Auffassung der Gemeinde, wonach das Bauprojekt die Vorgaben zum grossen Grenzabstand gemäss Art. 7 Abs. 2 PBR nicht einhält. Zudem kam er mit der Gemeinde zum Schluss, dass mit Blick auf die geplante Luft/Wasser-Wärmepumpe der Nachweis für die Einhaltung des Vorsorgeprinzips fehle. Die Beschwerdeführerinnen sind mit dem angefochtenen Entscheid auch diesbezüglich nicht einverstanden. Die Gemeinde kam indes wie gezeigt in vertretbarer Weise zum Ergebnis, dass die projektierte Baute mit Art. 19 Abs. 3 PBR nicht vereinbar ist. Schon aus diesem Grund ist das Projekt nicht bewilligungsfähig und die Beschwerde abzuweisen. Ausführungen zu den weiteren Rügen der Beschwerdeführerinnen erübrigen sich.

**4.2** Im angefochtenen Beschluss hat der Regierungsrat weiter geprüft, ob für das streitbetroffene Projekt eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 73 PBG erteilt werden könnte. Dabei kam er zum Schluss, dass die entsprechenden Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Die Beschwerdeführerinnen vertreten in ihrer Beschwerde ans Verwaltungsgericht die Auffassung, dass gar kein Anwendungsfall von § 73 PBG vorliege und verzichteten entsprechend auf Ausführungen dazu, inwieweit der angefochtene Entscheid gegen § 73 PBG verstossen könnte. Dies ist auch nicht ersichtlich.

**5.1** Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP), dies unter solidarischer Haftbarkeit.

**5.2** Die unterliegenden Beschwerdeführerinnen haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 74 Abs. 1 VRP). Die Vorinstanzen sind nicht beanwaltet und haben entsprechend auch keinen Anspruch auf Parteientschädigung (§ 74 Abs. 2 VRP).

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 28. Oktober 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Parteientschädigungen sind nicht geschuldet.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).  
  
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen (2/R)
  - den Gemeinderat Lachen (R)
  - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 23. Mai 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

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: 5. Juni 2025