

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 179

III 2024 183

Entscheid vom 24. September 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
lic.iur. Karl Gasser, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.** _____,
Beschwerdeführer (im Verfahren III 2024 179),
Beschwerdegegner (im Verfahren III 2024 183),
Ziff. **Error! Reference source not found.** vertreten durch
Rechtsanwalt B. _____,
2. **C.** _____ **AG**,
Beschwerdeführerin (im Verfahren III 2024 183),
Beschwerdegegnerin (im Verfahren III 2024 179),
3. **D.** _____ **GmbH**,
Beschwerdeführerin (im Verfahren III 2024 183),
Beschwerdegegnerin (im Verfahren III 2024 179),
Ziff. **Error! Reference source not found.** und Ziff. **Error! Reference source not found.** vertreten durch Rechtsanwalt
E. _____,

gegen

4. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon,

Vorinstanz (in den Verfahren III 2024 179 + 183),
vertreten durch Rechtsanwalt F. _____,

5. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
Vorinstanz (in den Verfahren III 2024 179 + 183),
6. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanz (in den Verfahren III 2024 179 + 183),
7. **STWEG _____ G.**, c/o D. _____ GmbH,
Beschwerdegegnerin (im Verfahren III 2024 179),
Beigeladene (im Verfahren III 2024 183),
vertreten durch Rechtsanwalt E. _____,
8. **H. _____**,
Beschwerdegegner (im Verfahren III 2024 183),
Beigeladener (im Verfahren III 2024 179),
vertreten durch Rechtsanwalt I. _____,
9. **J. _____ AG**,
Beschwerdegegnerin (im Verfahren III 2024 183)
Beigeladene (im Verfahren III 2024 179),
vertreten durch Rechtsanwälte K. _____ und L. _____,
10. **M. _____ AG**,
Beschwerdegegnerin (im Verfahren III 2024 183)
Beigeladene (im Verfahren III 2024 179),
vertreten durch Rechtsanwalt N. _____,
11. **O. _____ AG**,
Beschwerdegegnerin (im Verfahren III 2024 183)
Beigeladene (im Verfahren III 2024 179),

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die STWEG _____ G. hält das Grundstück KTN 001. _____ (4'120 m²) P. _____, Freienbach, im Eigentum. Das Grundstück liegt grösstenteils (3'516 m²) in der Industriezone 2. Mit Beschluss (GRB) Nr. 256 vom 5. Juli 2018 erteilte der Gemeinderat Freienbach der D. _____ GmbH die Baubewilligung für den Neubau eines Bürogebäudes mit Einstellhalle auf diesem Grundstück und wies gegen das Bauvorhaben erhobene Einsprachen, unter anderem diejenige von A. _____, Eigentümer des westlich benachbarten Grundstückes KTN 002. _____ (im P. _____ von 1'715 m²), ab. Die Baubewilligung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen und wurde mittlerweile teilweise konsumiert.

A.1 Mit Eingabe vom 3. August 2021 (Eingang bei der Gemeinde am 10.8.2021; ergänzt am 23.8.2021) ersuchte die D. _____ GmbH den Gemeinderat um die Bewilligung für eine Projektänderung am Bürogebäude mit Einstellhalle auf KTN 001. _____ (Projektänderung I). Diese Projektänderung wurde weder publiziert und öffentlich aufgelegt noch den Anstössern ans Baugrundstück angezeigt. Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 9. September 2021 sowie nach Einholung revidierter Planunterlagen bewilligte der Gemeinderat diese Projektänderung mit GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021. Den direkten Anstössern wurde diese Bewilligung nicht angezeigt.

A.2 Am 13. Dezember 2021 reichte die C. _____ AG dem Gemeinderat das Baugesuch für den "Ausbau Büroflächen zu Casino- und Eventräumen mit Anpassungen am Gebäude und Aussenparkplätze" auf KTN 001. _____ ein (Projektänderung II). Gegen dieses im Amtsblatt (2021) publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob u.a. A. _____ am 5. Januar 2022 öffentlich-rechtliche Einsprache. In der Folge reichte die C. _____ AG mehrmals ergänzende und geänderte Projektunterlagen ein, zu denen die Einsprecher jeweils Stellung nehmen konnten.

A.3 Mit GRB Nr. 19 vom 13. Januar 2022 verfügte der Gemeinderat gegenüber der C. _____ AG einen Baustopp bezüglich der Bauarbeiten, die Gegenstand des Baugesuchs vom 13. Dezember 2021 (Projektänderung II) waren.

A.4 Auf ein Schreiben von A. _____ vom 1. März 2022 hin teilte ihm das kommunale Bauamt mit, dass die Projektänderung I vom 3./10. August 2021 bereits am 7. Oktober 2021 bewilligt und teils konsumiert worden sei. Mit GRB Nr. 90 vom 24. März 2022 wies der Gemeinderat das Gesuch von A. _____ vom 16. März 2022 um Erlass eines sofortigen Baustopps ab.

Am 23. März 2022 erhob A._____ gegen den GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 sowie den GRB Nr. 90 vom 24. März 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz.

Mit Beschluss (RRB) Nr. 424/2022 vom 24. Mai 2022 vereinigte der Regierungsrat die beiden Beschwerdeverfahren, hiess die Beschwerden gut, hob die GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 und Nr. 90 vom 24. März 2022 wie auch den Gesamtentscheid des ARE vom 9. September 2021 auf und wies die Sache an den Gemeinderat (und das ARE) zur korrekten Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zurück. Zudem untersagte der Regierungsrat der Bauherrschaft für die Dauer des durchzuführenden ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, die Bauarbeiten für die Bauteile der Projektänderung I vom 3. August 2021 fortzusetzen resp. - sofern diese bereits beendet wurden - die Räumlichkeiten zu nutzen.

A.5 Gegen den RRB Nr. 424/2022 vom 24. Mai 2022 erhoben die D._____GmbH, die C._____AG sowie die STWEG_____G. mit Eingabe vom 7. Juni 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz. Dieses wies die Beschwerde mit VGE III 2022 89 vom 29. März 2023 rechtskräftig ab (zum Ganzen vgl. vorliegend angefochtener RRB Nr. 778/2024 vom 22.10.2024 Ingress lit. A bis lit. D sowie VGE III 2022 89 vom 29.3.2023 Ingress lit. A bis K sowie Dispositiv).

B. Im Amtsblatt (2022) publizierte die D._____GmbH die "Projektänderung zum Bürogebäude mit Einstellhalle [...], (bereits bewilligt und teilweise ausgeführt - nachträgliche Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, ohne Baugespann)", d.h. die mit GRB Nr. 369 vom 7. Oktober 2021 im vereinfachten Verfahren bewilligte Projektänderung I gemäss Gesuch vom 3./10. August 2021 (vgl. vorstehend lit. A.1). Hiergegen erhob neben anderen auch A._____ öffentlich-rechtliche Baueinsprache beim Gemeinderat. Die D._____GmbH reichte am 7. Dezember 2022 und 17. Mai 2023 weitere Unterlagen ein, zu denen sich die Einsprecher äussern konnten.

Gestützt auf die Gesamtentscheide des ARE vom 30. Oktober 2023 erteilte der Gemeinderat mit GRB Nr. 417/2023 vom 23. November 2023 die Bewilligung für die Projektänderung I vom 3./10. August 2021 (vgl. vorstehend lit. A.1) und mit GRB Nr. 418/2023 ebenfalls vom 23. November 2023 für die Projektänderung II vom 13. Dezember 2021 (vgl. vorstehend lit. A. 2).

C. Gegen die GRB Nrn. 417 und 418 vom 23. November 2023 erhoben am 18. Dezember 2023 H._____ (in einer Eingabe; Verfahren I [VB 254/2023]), am 20. Dezember 2023 die J._____AG (mit je separaten Eingaben, Verfahren II und III [VB 262/2023 und VB 263/2023]), am 22. (GRB Nr. 417) bzw. 23. Dezem-

ber 2023 (GRB Nr. 418) A. _____ (Verfahren IV [VB 266/2023] und VIII [VB 273/2023]), am 27. Dezember 2023 die M. _____ AG (mit je separaten Eingaben; Verfahren V [VB 267/2023] und VI [VB 268/2023]) und gegen den GRB Nr. 418/2023 ebenfalls am 27. Dezember 2023 die O. _____ AG (Verfahren VII [VB 269/2023]) Beschwerde beim Regierungsrat.

Mit RRB Nr. 778/2024 vom 22. Oktober 2024 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Die Beschlüsse Nrn. 417 und 418 der Vorinstanz 1 [Gemeinderat Freienbach] vom 23. November 2023 und die Gesamtentscheide der Vorinstanz 2 [ARE] vom 30. Oktober 2023 werden aufgehoben und die Sache wird im Sinne der Erwägungen zur vertieften Sachverhaltsabklärung und neuem Entscheid an die Vorinstanzen zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3000.-- werden zu je einem Drittel (je Fr. 1000.--) den Beschwerdegegnerinnen I/Ziff. 1 und 2 [d.h. C. _____ AG sowie D. _____ GmbH] und der Gemeinde Freienbach auferlegt. (...).
3. Es werden folgende Parteientschädigungen zugesprochen:
 - dem Beschwerdeführer I: Fr. 900.--;
 - der Beschwerdeführerin II/III: Fr. 1200.--;
 - der Beschwerdeführerin V/VI: Fr. 1200.--;
 - dem Beschwerdeführer IV/VIII [A. _____]: Fr. 1500.--.

Die Parteientschädigungen sind je zu einem Drittel von den Beschwerdegegnerinnen I/Ziff. 1 und 2 [d.h. C. _____ AG sowie D. _____ GmbH], von der Gemeinde Freienbach und vom Kanton Schwyz zu tragen. Im Übrigen werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diesen RRB Nr. 778/2024 (Versand am 29.10.2024) lässt A. _____ mit Eingabe vom 12. November 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2024 179):

1. Der Regierungsratsbeschluss Nr. 778 vom 22.10.2024 ist aufzuheben, dies mit stattdessen Abschreibung der angefochtenen Baugesuche und Baubewilligungen gemäss den Beschlüssen Nr. 417 und 418 des Gemeinderates Freienbach vom 23.11.2023 und der Gesamtentscheide des Amtes für Raumentwicklung vom 30.10.2023 und so der Beschwerdeverfahren VB 254/2023, VB 262/2023, VB 263/2023, VB 266/2023, VB 267/2023, VB 268/2023, VB 269/2023 und VB 273/2023 vor dem Regierungsrat aufgrund Verzicht resp. Rückzug und aufgrund von Gegenstandslosigkeit.
2. Eventualiter ist der Regierungsratsbeschluss Nr. 778 vom 22.10.2024 aufzuheben, soweit er nicht nur zurecht die angesprochenen Beschwerden VB 254/2023, VB 262/2023, VB 263/2023, VB 266/2023, VB 267/2023,

VB 268/2023, VB 269/2023 und VB 273/2023 gutheisst und so die Beschlüsse Nr. 417 und 418 des Gemeinderates Freienbach vom 23.11.2023 und die Gesamtentscheide des Amtes für Raumentwicklung vom 30.10.2023 aufhebt, sondern soweit er zusätzlich die Sache im Sinne der Erwägungen zur vertieften Sachverhaltsabklärung und neuem Entscheid an die Vorinstanzen zurückweist. Die Aufhebungen der Beschlüsse Nr. 417 und 418 des Gemeinderates Freienbach vom 23.11.2023 und der Gesamtentscheide des Amtes für Raumentwicklung vom 30.10.2023, alles jedoch ersatzlos ohne Rückweisung, sind zu bestätigen, dies begründet sowohl durch den erfolgten Verzicht mit Rückzug einer Spielbank im Gebiet P._____ sowie aufgrund der Gegenstandslosigkeit der Baubewilligungen und so der Beschwerdeverfahren.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen und Beschwerdegegner, dies für das Verfahren vor dem Regierungsrat wie vor dem Verwaltungsgericht.

E. Mit Eingabe vom 19. November 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) lassen auch die C._____AG, die D._____GmbH sowie die STWEG_____G. (als Beigeladene im vorinstanzlichen Verfahren) gegen den RRB Nr. 778/2024 vom 22. Oktober 2024 fristgerecht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2024 183):

1. Der angefochtene Beschluss Nr. 778/2024 des Regierungsrates vom 22. Oktober 2024 sei vollumfänglich aufzuheben und die Beschlüsse Nr. 417 und 418 (Baubewilligungen) des Gemeinderates Freienbach vom 23. November 2023 (inkl. den Gesamtentscheiden des Amtes für Raumentwicklung vom 30. Oktober 2023) seien zu bestätigen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss Nr. 778/2024 des Regierungsrates vom 22. Oktober 2024 aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an den Regierungsrat zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. des Verfahrens vor Regierungsrat) zulasten des Kantons Schwyz und/oder der Beschwerdegegner.

F. Auf Antrag des Beschwerdeführers Ziff. 1 vom 21. November 2024 lud der verfahrensleitende Richter die Beigeladenen Ziff. 8 bis Ziff. 11 mit verfahrensleitender Verfügung vom 25. November 2024 ins Verfahren III 2024 179 bei.

G. Mit Eingabe vom 12. Dezember 2024 ersucht der Beschwerdeführer Ziff. 1 um Sistierung des Verfahrens III 2024 183 und Abnahme der Fristen für die Vernehmlassungen, bis der rechtskräftige Entscheid im Beschwerdeverfahren III 2024 179 vorliegt, eventualiter um Erstreckung der Vernehmlassungsfrist.

Ebenso beantragt die Beschwerdegegnerin Ziff. 10 mit Eingabe vom 12. Dezember 2024 die Sistierung des Verfahrens III 2024 183, bis über die Beschwerde im Verfahren III 2024 179 entschieden ist, und hernach die Vernehmlassungsfrist im

Verfahren III 2014 183 neu anzusetzen; eventualiter wird ebenfalls eine Fristerstreckung für die Einreichung der Vernehmlassung beantragt.

G.1 Mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 setzte der verfahrensleitende Richter den Verfahrensbeteiligten beider Verfahren eine nicht erstreckbare Frist bis spätestens 16. Januar 2025 an, um zum Sistierungsantrag Stellung zu nehmen. Gleichzeitig wurde die Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung im Verfahren III 2024 183 abgenommen und diejenige im Verfahren III 2024 179 einheitlich bis längstens 27. Januar 2025 erstreckt.

G.2 Mit Schreiben vom 15. Januar 2025 teilt der Gemeinderat seinen Verzicht auf eine Stellungnahme zum Sistierungsantrag mit. Der Beschwerdegegner Ziff. 8 erklärt mit Eingabe vom 16. Januar 2025, keine Einwände gegen die Verfahrenssistierung zu haben. Gutheissung des Sistierungsantrags beantragen am 16. Januar 2025 je auch die Beschwerdegegnerinnen Ziff. 9 und Ziff. 10.

G.3 Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 und die Beigeladene Ziff. 7 (Verfahren III 2024 183) beantragen mit Eingabe vom 16. Januar 2025 die Abweisung der Sistierungsgesuche unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers Ziff. 1 sowie der Beschwerdegegnerin Ziff. 10.

G.4 Mit Zwischenbescheid III 2025 17 vom 27. Januar 2025 wies der verfahrensleitende Richter den Antrag auf Sistierung des Verfahrens III 2024 183 ab und regelte die Kostenfolgen für den Erlass dieses Zwischenbescheids (vgl. Disp.-Ziff. 1-3). Ausserdem setzte er eine neue Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung im Verfahren III 2024 183 an (vgl. Disp.-Ziff. 5).

H. Im Verfahren III 2024 179 beantragen der Regierungsrat mit Eingabe vom 12. Dezember 2024 und der Gemeinderat mit Eingabe vom 23. Januar 2025, auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sie abzuweisen. Die Beschwerdegegner Ziff. 2, Ziff. 3 und Ziff. 7 beantragen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist (Vernehmlassung vom 27.1.2025). Das ARE verzichtet auf einen Antrag (vgl. Eingabe vom 29.11.2024). Die Beigeladenen Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 schliessen sich den Anträgen des Beschwerdeführers Ziff. 1 an (vgl. Vernehmlassungen vom 27.1.2025). Die Beigeladene Ziff. 11 liess sich nicht vernehmen.

I. Im Verfahren III 2024 183 beantragt der Regierungsrat mit Eingabe vom 12. Dezember 2024 die Abweisung der Beschwerde. Inhaltlich übereinstimmend schliessen auch der Beschwerdegegner Ziff. 1 (mit Vernehmlassung vom 13.2.20), der Beschwerdegegner Ziff. 8 (mit Vernehmlassung vom 4.3.2025), die

Beschwerdegegnerinnen Ziff. 9 und Ziff. 10 (je mit Vernehmlassungen vom 31.3.2025) auf Abweisung der Beschwerde. Hingegen beantragt der Gemeinderat die Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Vernehmlassung vom 14.2.2025). Das ARE verzichtet auf einen Antrag (vgl. Eingabe vom 29.11.2024). Die Beigeladene Ziff. 11 liess sich nicht vernehmen.

J. Soweit sich die Parteien auf die Eingaben der weiteren Parteien nochmals vernehmen lassen, halten sie an ihren jeweiligen Anträgen fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 erwähnt die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich. Nach ständiger Rechtsprechung können Beschwerden indes vereinigt werden, wenn die zuständige Behörde für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. VGE III 2019 55 + 59 vom 6.3.2020 E. 1.1 m.w.H.; VGE 603 + 606/92 vom 23.9.1992 E. 1, Prot. 1018).

1.1 Die Beschwerden des Beschwerdeführers Ziff. 1 vom 12. November 2024 (im Verfahren III 2024 179) sowie der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 vom 19. November 2024 (im Verfahren III 2024 183) fallen unstreitig in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts. Sie richten sich ausserdem gegen denselben Beschluss des Regierungsrats (RRB Nr. 778/2024) vom 22. Oktober 2024. Dieser hat die Baubewilligungen zum Gegenstand, die den Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 mit den GRB Nr. 417 und Nr. 418 erteilt bzw. eröffnet wurden. Im Kern betreffen die beiden Beschwerden mithin denselben Sachverhalt (Baubewilligungsgesuche zur Projektänderung I und zur Projektänderung II) und dieselben Rechtsfragen (Bewilligungsfähigkeit der Projektänderung I und der Projektänderung II). Vor diesem Hintergrund sind die Verfahren III 2024 179 und III 2024 183 zu vereinigen.

2. Das Verwaltungsgericht prüft von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind (§ 27 Abs. 1 Satz 1 VRP). Insbesondere prüft es die Zulässigkeit eines Rechtsmittels (§ 27 Abs. 1 lit. e VRP).

2.1 Gegenstand der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sind in erster Linie Entscheide, mit denen ein Verfahren durch einen Sach- oder Nichteintretensentscheid abgeschlossen wird (vgl. § 51 lit. a und lit. b i.V.m. § 36 Abs. 1 lit. a VRP). Unter

Vorbehalt von hier nicht interessierenden Ausnahmen ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Zwischenbescheide zulässig, wenn sie Anordnungen zum Gegenstand haben, die für eine Partei einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken (vgl. § 51 lit. a und lit. b i.V.m. § 36 Abs. 1 lit. b Ziff. 6 VRP). Die übrigen verfahrensleitenden Anordnungen können nur mit der Hauptsache angefochten werden (vgl. § 36 Abs. 3 VRP; VGE III 2024 65 vom 28.3.2025 E. 3.2.1; III 2020 17 vom 18.6.2020; je m.H.).

2.2 Ein Rückweisungsentscheid, der hinsichtlich des im Streit stehenden Anspruchs eine verbindliche Anordnung an die Vorinstanz enthält, gilt in der Regel nicht als Zwischenbescheid, sondern als instanzabschliessender, anfechtbarer Endentscheid im Sinne von § 51 lit. a bzw. lit. b i.V.m. § 36 Abs. 1 lit. a VRP (vgl. EGV-SZ 2016 B 1.6 m.H.; VGE III 2024 65 vom 28.3.2025 E. 3.2.1). Nicht als Endentscheid im Sinne der genannten Bestimmungen gilt demgegenüber ein Rückweisungsentscheid, mit dem die Rechtsmittelbehörde die Angelegenheit zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung an die Vorinstanz zurückweist (vgl. VGE III 2020 17 vom 18.6.2020 E. 1.2.2; III 2017 8 vom 28.4.2017 E. 1.2.2; je m.w.H.). Mit dem angefochtenen RRB Nr. 774/2024 wurden die GRB-Nr. 417 und Nr. 418 sowie die Gesamtentscheide der Vorinstanz Ziff. 5 vom 30. Oktober 2023 aufgehoben und die Sache zur vertieften Sachverhaltsabklärung und neuem Entscheid an die Vorinstanzen zurückgewiesen. Mithin handelt es sich beim angefochtenen Entscheid nicht um einen Endentscheid im Sinne von § 51 lit. a bzw. lit. b i.V.m. § 36 Abs. 1 lit. a VRP.

2.3 Die Anfechtung eines Rückweisungsentscheids, mit dem die Rechtsmittelinstanz zusätzliche Sachverhaltsabklärungen verlangt, fällt nur unter den Voraussetzungen von § 36 Abs. 2 lit. b Ziff. 6 VRP in Betracht (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.4; III 2017 8 vom 28.4.2017 E. 1.2.2; III 2011 89 vom 21.9.2011 E. 4.2). Verlangt ist mithin, dass die Partei durch den Rückweisungsentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil erleiden kann. Als nicht wiedergutzumachend gilt ein Nachteil, der sich durch einen gutheissenden Endentscheid nicht mehr beseitigen liesse. Dieser Nachteil kann im Rahmen des kantonalen Verwaltungsverfahrensrechts (vgl. § 51 lit. a und lit. b i.V.m. § 36 Abs. 2 lit. b Ziff. 6 VRP) tatsächlicher (insbesondere wirtschaftlicher) oder rechtlicher Natur sein (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.5.1; III 2018 121 vom 26.11.2018 E. 1.2; III 2017 8 vom 28.4.2017 E. 1.2.2). Hohe Kosten für zusätzliche Abklärungen, die im Zuge eines Rückweisungsentscheids anfallen, können nach der Rechtsprechung zum kantonalen Recht demnach einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil wirtschaftlicher Natur bewirken (VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.5.1). Im Übrigen führt das Interesse einer Partei, die Verlängerung oder Verteuerung eines Verfah-

rens abzuwenden, für sich allein nicht zu einem solchen Nachteil (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.5.1; III 2021 167 vom 21.9.2022 E. 3.1; III 2018 121 vom 18.12.2018 E. 1.2). Die Möglichkeit eines nicht wiedergutzumachenden Nachteils muss von der Person, die sich gegen einen Zwischenbescheid wendet, in jedem Fall glaubhaft gemacht werden, soweit er nicht geradezu offensichtlich ist (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.5.1; VGE 903/06 vom 30.11.2006 E. 1.3).

2.3.1 Dass der angefochtene Entscheid für die Beschwerdeführerinnen im Verfahren III 2024 183 einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil im Sinne von § 51 lit. a und lit. b i.V.m. § 36 Abs. 2 lit. b Ziff. 6 VRP bewirken kann, liegt nahe: Der Regierungsrat erwog unter anderem, die Auswirkungen der beiden Bauvorhaben (Projektänderung I und Projektänderung II) seien in Bezug auf den Verkehr und den Lärm noch nicht hinreichend abgeklärt. Die Beurteilung der Baugesuche bedürfe im Hinblick auf die Erschliessung und die Lärmsituation demnach einer vertieften Sachverhaltsabklärung. Es ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerinnen im Verfahren III 2024 183 zu diesem Zweck ergänzende Nachweise erstellen lassen müssen, was mit nicht unerheblichen Kostenfolgen verbunden sein kann. Darüber hinaus fällt ins Gewicht, dass eine Verlängerung des Verfahrens aufseiten der Beschwerdeführerinnen im Verfahren III 2024 183 mit einem Nutzungsausfall des bestehenden Grundstücks und der darauf bereits errichteten Gebäude einhergeht. Dieser Nutzungsausfall kann durch einen späteren, möglicherweise gutheissenden Entscheid nicht kompensiert werden. Beim RRB Nr. 778/2024 handelt es sich somit um einen Zwischenentscheid, der für die Beschwerdeführerinnen im Verfahren III 2024 183 einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann und nach Massgabe von § 51 lit. a und lit. b i.V.m. § 36 Abs. 2 lit. b Ziff. 6 VRP anfechtbar ist.

2.3.2 Anders verhält es sich mit Bezug auf den Beschwerdeführer im Verfahren III 2024 179: Er ist Eigentümer eines benachbarten Grundstücks. Für ihn wirkt sich die Rückweisung der Sache zur vertieften Sachverhaltsabklärung an die Vorinstanzen allenfalls dahingehend aus, dass die Unklarheit über die Bewilligungsfähigkeit der Projektänderungen I und II noch länger anhält. Gegebenenfalls ist er auch gezwungen, für den zweiten Rechtsgang vor den unteren Instanzen zusätzliche Anwaltskosten zu tragen oder jedenfalls vorzuschüssen. Dabei handelt es sich allerdings um eine blosser Verlängerung (und gegebenenfalls Verteuerung) des Verfahrens, was nach der dargelegten Rechtsprechung für sich allein keinen nicht wiedergutzumachenden Nachteil im Sinne von § 51 lit. a und lit. b i.V.m. § 36 Abs. 2 lit. b Ziff. 6 VRP bewirkt. Das sieht auch der Gemeinderat so (vgl. Vernehmlassung vom 23.1.2025, S. 4 Rz. 2.2 [VG-act. 17]), wobei der Beschwerdeführer Ziff. 1 in seiner Replik nichts vorbringt, was an der dargelegten Auffassung etwas

ändern könnte. Fehl geht insbesondere der Hinweis des Beschwerdeführers auf den VGE III 2016 8 + 13 vom 23. November 2016 (publ. in: EGV-SZ 2016 B.1.6). Danach ist ein Rückweisungsentscheid anfechtbar, wenn er hinsichtlich des im Streit stehenden Anspruchs eine verbindliche Anordnung an die Vorinstanz enthält (vgl. auch oben, E. 2.2). Das ist hier gerade nicht der Fall: Der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Amtsstellen haben ergebnisoffen Sachverhaltsabklärungen zu treffen und gestützt darauf zu entscheiden, ob die Projektänderungen I und II bewilligt werden können. In Bezug auf die hier streitgegenständlichen Ansprüche (Bewilligungsfähigkeit der Projektänderungen I und II) ergeben sich aus dem angefochtenen RRB Nr. 774/2024 demnach keine verbindlichen Anordnungen zuhanden der unteren Instanzen.

2.3.3 Die Zulässigkeit einer Beschwerde gegen den RRB Nr. 774/2024 ergibt sich im Verfahren III 2024 179 auch nicht aus dem übergeordneten Bundesrecht, auf das sich der Beschwerdeführer mit Art. 93 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 beruft. Zwar verlangt der Grundsatz der Einheit des Verfahrens (Art. 111 BGG), dass Entscheide im kantonalen Verfahren mindestens in dem Rahmen angefochten werden können, der gemäss Art. 90 ff. BGG für das Verfahren vor dem Bundesgericht gilt (vgl. BGE 146 I 62 E. 5.4.5; Urteile BGer 1C_49/2021 vom 25.6.2021 E. 3.4; 2C_596/2014 vom 6.3.2015 E. 3.3.2). Zudem schreibt Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG vor, dass die Beschwerde zulässig ist, wenn die Gutheissung sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Inwieweit für den Beschwerdeführer eine bedeutende Ersparnis an Zeit oder Kosten resultieren würde, wenn der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Baubewilligungen für die Projektänderungen I und II antragsgemäss verweigert würden, legt der Beschwerdeführer indes nicht dar. Dies ist wie gezeigt auch nicht ersichtlich (vgl. oben, E. 2.3.2). Ohnehin fallen Zeit und Kosten, soweit sie im Hinblick auf die Anfechtbarkeit des hier strittigen Zwischenentscheids von rechtlicher Bedeutung sind (vgl. oben, E. 2.3), bei den Baugesuchstellerinnen (d.h. den Beschwerdeführerinnen im Verfahren III 2024 183) und nicht beim Beschwerdeführer im Verfahren III 2024 179 an. Da eine rechtserhebliche Verlängerung und Verteuerung des Verfahrens - wenn überhaupt - bei den Beschwerdegegnerinnen im Verfahren III 2024 179 und nicht beim Beschwerdeführer anfällt, fehlt es ihm auch an einem eigenen schutzwürdigen Interesse, das Voraussetzung für eine Beschwerde ans Verwaltungsgericht ist (vgl. § 27 Abs. 1 lit. d i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. c VRP). Unbehelflich ist schliesslich der Einwand des Beschwerdeführers Ziff. 1 in der Replik, das Sicherheitsdepartement sei nicht zuständig, stellvertretend für den Regierungsrat mit Vernehmlassungen an das Verwaltungsgericht zu gelangen. Abgesehen davon,

dass das Verwaltungsgericht die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen und damit unabhängig von den Vernehmlassungen des Sicherheitsdepartements prüft (§ 27 Abs. 1 VRP), sind die Vorbringen auch in der Sache unbegründet (vgl. ausführlich dazu VGE III 2024 64 + 66 + 70 vom 28.3.2025 E. 3.3).

2.3.4 Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers Ziff. 1 im Verfahren III 2024 179 ist nach dem Dargelegten nicht einzutreten. Und selbst wenn auf die Beschwerde eingetreten werden könnte, wäre sie als unbegründet abzuweisen, wie sich aus der folgenden Erwägung ergibt.

2.4 Im Verfahren III 2024 183 machen die Beschwerdegegner Ziff. 1, Ziff. 8 und Ziff. 10 geltend, den Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 fehle es an einem Rechtsschutzinteresse. Die Projektänderungen I und II stünden im Zusammenhang mit einer geplanten Nutzung des Gebäudes auf KTN 001. _____ als Casino. Für den Betrieb einer Spielbank sei nach dem Bundesgesetz über Geldspiele (Geldspielgesetz, BGS [SR 935.51]) vom 29. September 2017 eine Konzession erforderlich. Die Zahl der Konzessionen sei gesetzlich beschränkt und bereits ausgeschöpft. Mit der Erteilung einer Konzession an die Q. _____ AG mit einem Standort im R. _____ in 8808 Pfäffikon SZ stehe auf absehbare Zeit fest, dass für eine weitere Spielbank auf KTN 001. _____ keine Konzession erteilt werde.

2.4.1 Mit dem Interesse der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 an einer Aufrechterhaltung der Baugesuche musste sich bereits der Regierungsrat befassen. Er erwog, die Frage der Konzessionserteilung und die Tatsache, dass die Q. _____ AG einen neuen Mietvertrag im Gebäude R. _____ in Pfäffikon SZ abgeschlossen habe, hätten keinen Einfluss auf das Beschwerdeverfahren. Mit einer Baubewilligung werde bloss beurteilt, ob einem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 (im vorinstanzlichen Verfahren: Beschwerdegegnerinnen) hätten weiterhin ein Interesse an der Beurteilung dieser Frage. Zudem seien die Baugesuche nicht zurückgezogen worden. Das Beschwerdeverfahren sei somit nicht gegenstandslos geworden.

2.4.2 Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegner im Verfahren III 2024 183 trifft die Auffassung des Regierungsrats zu. Die Baubewilligung gemäss § 81 und § 83 Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 (bzw. Art. 22 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979) ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse, namentlich keine solchen aus dem Bau-, Planungs- und Umweltrecht entgegenstehen. Die Bewilligungspflicht soll es den Behörden ermöglichen, ein Bauvorhaben antizipiert bzw. präventiv, d.h. vor Bau-

beginn, auf seine Rechtskonformität zu überprüfen. Insofern kommt der Baubewilligung feststellender und gestaltender Charakter zu (vgl. BGE 150 II 566 E. 2.2.1). Indem die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 je ein Baugesuch für die Projektänderung I und die Projektänderung II eingereicht haben und daran auch nach Weiterführung eines konzessionierten Casinobetriebs an R._____ in Pfäffikon SZ festhalten, bekunden sie ein hinreichendes Interesse an der baurechtlichen Beurteilung, ob die geplanten Bauten und ihre Nutzung bewilligt werden können.

2.4.3 Soweit die Beschwerdegegner im Verfahren III 2024 183 mit Bezug auf die spielbankenrechtliche Ausgangslage geltend machen, die Konzession an die S._____AG beziehe sich auf den heutigen Standort an R._____ in Pfäffikon SZ, ist dem entgegenzuhalten, dass sich eine solche Einschränkung auf eine bestimmte Lokalität nicht ergibt. Vielmehr wurde die Q._____AG mit der Konzession vom 29. November 2023 berechtigt, "in der Gemeinde Freienbach eine Spielbank zu betreiben" (vgl. Amtsblatt [2023]). Die Konzession schliesst eine Änderung des Standorts innerhalb der Gemeinde Freienbach mithin nicht aus. Dasselbe gilt mit Blick auf den Mietvertrag für den heutigen Standort, den die S._____AG nach der Darstellung der Beschwerdegegner im Verfahren III 2024 183 für eine Dauer von zwanzig Jahren abgeschlossen haben soll. Abgesehen davon, dass ein Mietvertrag in aller Regel bloss das Recht, nicht aber die Pflicht zur Nutzung einer bestimmten Sache verleiht, können Mietverträge bei gegenseitigem Einvernehmen auch vor Ablauf einer festen Vertragsdauer aufgehoben werden. Nichts zu ihren Gunsten können die Beschwerdegegner im Verfahren III 2024 183 schliesslich aus den (sinngemässen) Verlautbarungen der Q._____AG ableiten, wonach sie auf den Betrieb einer Spielbank im Gebiet P._____ verzichte. Dabei handelt es sich nicht um einen verbindlichen Verzicht im Sinne der Aufgabe eines Rechtsanspruchs. Der Q._____AG steht es frei, auf diesen Entscheid zurückzukommen.

2.4.4 Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 haben nach dem Dargelegten weiterhin ein Interesse an der Beurteilung ihrer Baugesuche und somit auch der vorliegenden Beschwerde, zumal der Erteilung von Baubewilligungen auf Vorrat bereits mit § 86 PBG entgegengewirkt wird (vgl. VGE III 2023 166 vom 22.4.2024 E. 3.3.2).

2.5 Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen im Verfahren III 2024 183 geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 ist einzutreten.

3. Die Parteien unterbreiten dem Verwaltungsgericht verschiedene Beweisofferten. Soweit rechtserheblich, lässt sich der Sachverhalt indes bereits gestützt auf

die in den Akten liegenden Unterlagen und öffentlich zugängliche Behördendaten (WebGIS) erstellen. Weitere Beweisabnahmen lassen keine anderen oder weitergehenden Erkenntnisse erwarten, sodass darauf zu verzichten ist.

4. Die Beschwerdeführerinnen rügen, der Regierungsrat sei zu Unrecht von einem ungenügend abgeklärten Sachverhalt im Hinblick auf die Verkehrssituation ausgegangen.

4.1 Zur Frage der Erschliessung erwog der Regierungsrat, eine Baubewilligung setze gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG und § 53 PBG voraus, dass die geplanten Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen würden und das Land erschlossen sei (vgl. auch zum Folgenden: RRB Nr. 778/2024, E. 5). Land sei erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehe (Art. 19 Abs. 1 RPG; § 37 Abs. 1 PBG). Zur Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG gehöre nicht nur das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Grundstück, sondern ebenso die weiterführende öffentliche Strasse, soweit die Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen müssen. Genüge eine dem Gemeingebrauch dienende Strassenverbindung für die vorgesehene Nutzung nicht, so müsse die Baubewilligung verweigert werden. Zur Erschliessung von Bauten mit grossem Publikumsverkehr und von verkehrsintensiven Einrichtungen werde verlangt, dass die von den Benutzern als Zufahrt benutzten Strassen in der Umgebung den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen könnten, ohne das öffentliche Strassennetz zu überlasten (m.H. auf BGE 116 Ib 159 E. 6b; Urteil BGer 1C_178/2014 vom 2.5.2016 E. 3.1.2).

4.1.1 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sei aufgrund der konkreten Verhältnisse zu beurteilen, in welchem Umkreis eines Bauvorhabens das übergeordnete Strassennetz in die Beurteilung miteinzubeziehen sei. Verschärfe ein Bauvorhaben eine bestehende Überlastung des übergeordneten Strassennetzes wesentlich oder werde eine bis anhin knapp genügende Strassenkapazität derart beansprucht, dass sie neu wesentlich überlastet werde, so sei die hinreichende Erschliessung ernsthaft in Frage gestellt und anhand der konkreten Umstände zu überprüfen. Je weiter ein übergeordneter und überlasteter Strassenknoten vom Bauvorhaben entfernt sei, desto weniger falle der Aspekt der Überlastung ins Gewicht. Dabei komme der Gesamtbeanspruchung beim übergeordneten Strassennetz nicht die gleiche entscheidende Bedeutung zu wie bei der Fein- und Groberschliessung (m.H. auf VGE III 2018 99 vom 21.9.2018 E. 4.2.4).

4.1.2 Zu den Baugesuchsunterlagen der Projektänderung I gehöre gemäss GRB Nr. 417 auch die "Aktualisierung Leistungsfähigkeitsnachweis 2023" (ohne Casino) der U. _____ AG vom 8. März 2023 (Leistungsfähigkeitsnachweis

2023). Der untersuchte Perimeter umfasse lediglich die drei Grundstücke KTN 001._____, 003._____ und 004._____. Beurteilt werde die Leistungsfähigkeit am Knoten V._____strasse/W._____weg. Dabei könne vorerst offen bleiben, ob dieser Perimeter prinzipiell zu klein sei. Für alle drei Grundstücke zusammen seien die Gutachter von einem Mehrverkehr von 1'718 Fahrzeugen pro Tag (max. DTV) ausgegangen. Davon würden 384 Fahrzeuge pro Stunde (Fz/h) auf die Abendspitzenstunde von 17 bis 18 Uhr fallen. Weiter seien die Gutachter von einer Richtungsverteilung von 80% zum Autobahnanschluss und 20% Richtung Pfäffikon ausgegangen. Den Verkehrszustand am Knoten V._____strasse/W._____weg würden die Gutachter im Zustand 2024 als durchwegs sehr gut beurteilen.

4.1.3 Zwar seien die Verkehrszahlen in derartigen Gutachten mit gewissen Unsicherheiten bzw. Ungenauigkeiten behaftet. Ob die angewandte Methodik korrekt bzw. logisch und nachvollziehbar sei, lasse sich hingegen durchaus beurteilen. Hier sei nicht klar, ob die Berechnung des Verkehrsaufkommens anhand der Bruttogeschossfläche pro Nutzungsart zu korrekten Ergebnissen führe, was die Beschwerdegegner (im vorinstanzlichen Verfahren: Beschwerdeführer) in Abrede stellten, oder ob von der tatsächlich vorhandenen bzw. geplanten Anzahl Parkplätze hätte ausgegangen werden müssen. Die Vorinstanzen hätten sich in ihren Vernehmlassungen dazu nicht geäußert. Für den Regierungsrat sei es daher nicht möglich, die Rügen der Beschwerdeführer in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der V._____strasse näher zu beurteilen. Unwahrscheinlich und nicht nachvollziehbar sei tatsächlich, dass lediglich 20% des vom W._____weg ausfahrenden Verkehrs nach rechts in Richtung Pfäffikon und 80% nach links in Richtung Autobahn/First fahren werden. Nach den eigenen Angaben der Beschwerdeführerinnen (im vorinstanzlichen Verfahren: Beschwerdegegnerinnen) sei das Bürogebäude bzw. insbesondere das neu geplante Casino auf die Region Zürichsee ausgerichtet. Daher sei unwahrscheinlich, dass 80% der Besucher in Richtung Autobahn wegfahren werden.

4.1.4 Auch in den Baugesuchsakten für die Projektänderung II (Casino- und Eventraum-Nutzung) finde sich ein Leistungsfähigkeitsnachweis der U._____AG vom 22. August 2022 bzw. 25. Oktober 2022 (Leistungsfähigkeitsnachweis 2022). Weshalb kein aktualisierter Leistungsfähigkeitsnachweis erstellt worden sei, bleibe unklar. Auch bezüglich dieses Nachweises sei zu bemängeln, dass sich die Vorinstanzen zur gewählten Methodik der Gutachter (Berechnung Verkehr anhand Nutzfläche anstatt Parkplätze) und zur Richtungsverteilung (80% Richtung Autobahn, 20% Richtung Pfäffikon) nicht geäußert hätten. Auch bleibe fraglich, ob der untersuchte Perimeter (Grundstücke KTN 560, 003._____ und

004._____) für ein derart grosses Projekt nicht deutlich zu klein sei. Immerhin würden mit dem Casinobetrieb im Verhältnis zum Ist-Zustand zusätzlich 2'731 Fahrten pro Tag generiert, wovon 412 Fz/h auf die Abendspitzenstunde zwischen 17 und 18 Uhr entfalle. Im Jahr 2023 hätten ca. 19'318 Fahrzeuge täglich die Messstelle beim Anschluss A3 P._____ passiert, in der Abendspitzenstunde seien es jeweils 1'819 Fz/h gewesen. Von all diesen Fahrzeugen fahre nur ein Bruchteil weiter über die V._____strasse. Der grösste Teil fahre auf die A3. Auf der V._____strasse betrage der Verkehr in der Abendspitzenstunde in beide Richtungen ca. 380 Fz/h bis 440 Fz/h pro Fahrtrichtung. Hinzu kämen die 117 bis 152 respektive ca. 260 Fahrten des mit dem Bürobetrieb bzw. mit dem Casinobetrieb anfallenden Verkehrs.

4.1.5 Die Verkehrssteigerung auf der V._____strasse sei damit (mit oder ohne Casino) erheblich. Es sei jedenfalls nicht von der Hand zu weisen, dass die Bauprojekte erheblichen Mehrverkehr generieren würden, der sich wiederum bis zum Autobahnanschluss A3 und auch in Richtung Pfäffikon auswirke. Das übergeordnete Strassennetz umfasse indes auch die gesamte V._____strasse. Die Auswirkungen der Bauprojekte auf die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes seien damit nicht hinreichend geklärt. Die Vorinstanzen hätten sich nicht dazu geäussert, inwieweit der untersuchte Perimeter in den Leistungsfähigkeitsnachweisen tatsächlich gross genug sei.

4.2 Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 wenden ein, das ARE und das kantonale Tiefbauamt hätten sich intensiv mit den Auswirkungen der Projektänderungen auseinandergesetzt. Der Regierungsrat habe sich nicht ohne triftigen Grund über deren Einschätzung hinwegsetzen dürfen. Ausserdem lägen fundierte und ausführliche Gutachten von der erfahrenen U._____AG bei den Akten. Nach Auffassung der Beschwerdeführerinnen hätte der Regierungsrat die Rügen selbst näher beurteilen müssen, statt die Angelegenheit zur vertieften Abklärung des Sachverhalts an die Vorinstanzen zurückzuweisen. Ohnehin habe es sich bei der Projektänderung I immer noch um eine "normale" Gewerbebaute (mit Büronutzung und Wohnung) gehandelt, die bereits im Jahr 2018 bewilligt worden sei. Ob für diese bereits im Jahr 2018 bewilligte Büronutzung nochmals ein neues Verkehrsgutachten habe eingeholt werden dürfen, sei fraglich, zumal sich im Gebiet P._____ bereits heute mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen befänden.

4.2.1 Im Einzelnen wenden die Beschwerdeführerinnen ein, der Mehrverkehr sei in den Leistungsfähigkeitsnachweisen aufgrund der konkreten Nutzfläche bzw. der Bruttogeschossfläche je Nutzung berechnet worden. Aus fachlicher Sicht sei eine Berechnung über die Nutzfläche legitim, da eine Nutzung grundsätzlich mehr Fahr-

ten erzeuge, wenn die Fläche grösser sei. Die Anzahl der Abstellplätze könne eine Nutzung zwar attraktiver oder weniger attraktiv machen, sei aus fachlicher Sicht aber zweitrangig. Aufgrund des vielfältigen Nutzungsmixes sei sodann nicht bekannt, welche Parkfelder durch welche Art von Kunden verwendet würden. Für die Fahrtenberechnung wäre dies jedoch relevant, da nicht alle Kunden sämtlicher Gewerbearten in der verkehrstechnisch relevanten Spitzenstunde die Parkfelder belegen würden. Die Beschwerdeführerinnen kommen daher zum Schluss, dass die Kritik an der Methodik des Leistungsfähigkeitsnachweises unbegründet sei.

4.2.2 Mit Blick auf die Richtungsverteilung der Fahrten im Leistungsfähigkeitsnachweis 2023 lasse der Regierungsrat jede Ortskenntnis vermissen. Das Einzugsgebiet der Gewerbebaute liege insbesondere im Raum Zürcher Oberland, Gaster, Glarus und Region Schindellegi-Einsiedeln. Alle diese Besucher würden die Gewerbebaute bereits heute direkt von der Autobahneinfahrt X._____ erreichen und damit keinen Mehrverkehr im Bereich der T._____kreuzung beim Y._____ Pfäffikon oder im chronisch überlasteten Gebiet Autobahneinfahrt Z._____ verursachen. Die Verteilung des Mehrverkehrs auf die beiden Zufahrtsrichtungen sei nicht zu beanstanden. Ohnehin zeige das Gutachten, dass der Verkehrsstrom mit der längsten mittleren Wartezeit bei der Einfahrt in die V._____strasse sowohl mit als auch ohne Vollanschluss P._____ im Jahr 2040 die Wegfahrt vom W._____weg in Richtung Autobahneinfahrt sei. Wenn ein grösserer Prozentanteil der Fahrten in Richtung Pfäffikon Y._____ stattfinden würde, hätte dies allenfalls sogar eine Verbesserung der Verkehrsqualität zur Folge.

4.2.3 Auch was die Richtungsverteilung und den Untersuchungsperimeter im Leistungsfähigkeitsnachweis 2022 (für die Projektänderung II) anbelange, sei von den Prämissen gemäss Leistungsfähigkeitsnachweis 2023 (für die Projektänderung I) auszugehen. Die Verteilung des Mehrverkehrs auf die beiden Zufahrtsrichtungen sei nicht zu beanstanden und nachvollziehbar. Ein grösserer Prozentanteil der Fahrten in Fahrtrichtung Pfäffikon Y._____, wie von den Beschwerdegegnern (im vorinstanzlichen Verfahren: Beschwerdeführer) geltend gemacht, würde zu einer Verbesserung der Situation bei der Einfahrt vom W._____weg in die V._____strasse führen. Die Fachgutachter hätten die Verkehrssimulation zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit mit einer Mehrfachsimulation durchgeführt, wobei die Verkehrszunahme und die allgemeine Mobilitätssteigerung berücksichtigt worden sei. Auch unter Berücksichtigung des Mehrverkehrs aus allen im Gebiet P._____ liegenden Grundstücke KTN 004._____, KTN 003._____ und KTN 001._____ ergebe sich, dass sämtliche Fahrbeziehungen in einem "sehr guten" Zustand seien. Wenn bei der Einfahrt in die Kantonsstrasse die Verkehrs-

qualität als sehr gut bezeichnet werden könne, so sei auch die Qualität auf der unbestritten gut ausgebauten Kantonsstrasse selbst sehr gut. Der Vorwurf, der Untersuchungssperimeter sei zu klein, erweise sich damit als haltlos. Soweit sich der Regierungsrat auf die Verkehrsqualität im Gebiet um dem Y. _____ Pfäffikon und die T. _____ kreuzung beziehe, sei festzuhalten, dass dieses Gebiet rund 1.5 km von der hier streitgegenständlichen Gewerbebaute entfernt liege und die Besucher dieses Gebiet auf einer Haupt-/Kantonsstrasse, d.h. dem übergeordneten Strassennetz erreichen würden. Auf dem übergeordneten Strassennetz müssten nach der Rechtsprechung gewisse Überlastungen in Kauf genommen werden. Weiter verlange das kantonale Tiefbauamt unter Umständen zwar ein Verkehrsgutachten bei Einfahrten in Kantonsstrassen. Dabei könne aber nicht erwartet werden, Auswirkungen auf weit entfernt liegende Knoten zu beurteilen.

4.2.4 Ohnehin würden sich aus der hier strittigen Gewerbebaute allein bloss 87 (Projektänderung I) bzw. 115 (Projektänderung II) zusätzliche Fahrten in der Abendspitzenstunde ergeben, die sich auf beide Fahrtrichtungen verteilen würden. Ausserdem werde der zusätzliche Verkehr in den Verkehrsgutachten aus verschiedenen Gründen überschätzt (zusätzliches Homeoffice, Synergien mit benachbarten Betrieben, Tendenz weg vom klassischen Casinobetrieb). Insgesamt sei die strittige Gewerbebaute hinreichend erschlossen, unabhängig davon, ob es sich um eine reine Büronutzung (Projektänderung I) oder eine Kombination aus Büronutzung und Casino handle (Projektänderung II). Weitere Sachverhaltsabklärungen würden sich erübrigen.

4.3 Während der Gemeinderat die Haltung der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 unterstützt, hält der Regierungsrat in der Beschwerdevernehmlassung an seinem Standpunkt fest. Die Vorinstanzen hätten sich weder zur Frage der Fahrtenzahl noch zur gewählten Methodik, zur Richtungsverteilung oder zur Grösse des Untersuchungssperimeters geäussert. Die Auswirkungen der Bauprojekte auf die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes seien nicht ausreichend geklärt. Der Beschwerdegegner Ziff. 1 schliesst sich der Beurteilung des Regierungsrats im Wesentlichen an. Er macht geltend, das mit der Projektänderung I zur Bewilligung unterbreitete Gebäude auf KTN 001. _____ könne nur als Casino genutzt werden, wie der Inhaber der Beschwerdeführerin Ziff. 2 in den Medien verlauten lassen habe. Somit liege eine zwingende Verknüpfung der Projektänderungen I und II vor. Entgegen den Angaben der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 habe bereits die Projektänderung I erhebliche Änderungen zum Gegenstand. Faktisch würden zweigeschossige Eventhallen geplant. Die deklarierte Büronutzung sei objektiv ausgeschlossen. Ausserdem würden zusätzlich 23 Parkplätze mit entsprechendem Mehrverkehr sowie eine geänderte Erschliessung

geplant. Die Richtungsverteilung gemäss den Gutachten sei ebenfalls nicht nachvollziehbar. Es sei davon auszugehen, dass 80% (und nicht 20%) des Mehrverkehrs in Richtung Pfäffikon fahre. Im direkten Umfeld zur Bauliegenschaft bestünden schon heute ein Verkehrschaos und Suchverkehr. Die Beschwerdegegner Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 äussern sich inhaltlich übereinstimmend, machen aber zusätzlich geltend, beim Leistungsfähigkeitsnachweis handle es sich um ein Privatgutachten, was seinen Beweiswert in Frage stelle.

4.4 Im weiteren Schriftenwechsel halten die Parteien an ihren bisherigen Standpunkten im Wesentlichen fest.

4.5 Der Regierungsrat hat die rechtlichen Anforderungen an die verkehrsmässige Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG und § 37 PBG im Grundsatz zutreffend dargelegt (vgl. RRB Nr. 778/2024 E. 5.1 und E. 5.2). Darauf kann an dieser Stelle verwiesen werden (vgl. § 45 Abs. 5 JG).

4.5.1 In Ergänzung dazu ist was folgt festzuhalten: Die Erschliessung des Baugrundstücks erfolgt über die V._____strasse und den W._____weg. Bei der V._____strasse handelt es sich um eine Hauptstrasse im Sinne von § 5 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 (vgl. Anhang zum StraG, fünftes Lemma). Träger der V._____strasse ist der Kanton (§ 5 Abs. 2 StraG). Ihre Verwaltung obliegt dem Tiefbauamt als Fachstelle (§ 10 Abs. 2 StraG i.V.m. § 2 Abs. 2 Strassenverordnung [StraV; SRSZ 442.111] vom 18.1.2000). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Bauvorhaben demnach vom Tiefbauamt als kantonale Fachstelle auf die Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beurteilen, für die es zuständig ist, mithin also die Bestimmungen des Strassengesetzes (vgl. § 40 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

4.5.2 Gemäss § 1 StraG stellt das Gesetz ein Netz verkehrs- und umweltgerechter Strassen im Kanton Schwyz sicher. Aus § 38 Abs. 1 StraG ergibt sich, dass der Bestand der Strassen und die Sicherheit ihrer Benützer nicht durch Bauten, Anlagen, Einrichtungen oder weitere Einwirkungen aus einem angrenzenden Grundstück beeinträchtigt werden dürfen. Eine Bewilligung des Strassenträgers ist erforderlich, wenn über eine bestehende Zufahrt ein wesentlich grösserer oder andersartiger Verkehr in eine Strasse geleitet werden soll (§ 47 Abs. 2 StraG). Eine rechtsgültig erteilte Einfahrtsbewilligung ist zu überprüfen, wenn die durch eine Planungsmassnahme oder Bauprojekte zu erwartende, zusätzliche oder andersartige Belastung erheblich ist (§ 25 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 StraV). Die Bewilligung wird verweigert, wenn der Gemeindegebrauch erheblich behindert, die Umweltschutzvorschriften nicht eingehalten oder die Verkehrssicherheit gefährdet würden

(§ 48 Abs. 1 StraG). Gemäss dem "Merkblatt zur Ergänzung Formular Z15" des Tiefbauamts vom 13. Juni 2016 muss bei Einfahrten in Kantonsstrassen ein Verkehrsgutachten eines qualifizierten Verkehrsplaners erstellt und eingereicht werden. Als verkehrsstarke Anlagen gelten dabei insbesondere Anlagen mit mehr als 50 Parkplätzen.

4.5.3 Der nach Massgabe von Art. 9 Abs. 1 RPG behördenverbindliche Richtplan 2022 des Kantons Schwyz (Stand 12.11.2024 [Richtplan 2022]) enthält Vorgaben im Hinblick auf den Umgang mit verkehrsintensiven Einrichtungen. Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten Einkaufs- und Freizeitanlagen sowie solche Einrichtungen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Anlagen (vgl. Richtplan 2022, B-7.1 lit. a). Dabei unterscheidet der Richtplan zwischen grossen, mittelgrossen und kleinen verkehrsintensiven Einrichtungen (vgl. Richtplan 2022, B-7.1 lit. d bis lit. f). Für die Anwendung der entsprechenden Schwellenwerte bei Erweiterungen oder Änderungen ist die gesamte Anlage massgebend (vgl. Richtplan 2022, B-7.1 lit. b). Bei der Festlegung von Standorten für grosse und mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen muss der Nachweis von genügenden Strassen- und Knotenkapazitäten erbracht werden, wobei allfällig notwendige Massnahmen planungsrechtlich gesichert sein müssen (vgl. Richtplan 2022, B-7.3 lit. d). Zur Umsetzung dieser richtplanerischen Vorgaben verfasste das ARE eine Arbeitshilfe (vgl. Arbeitshilfe "Verkehrsintensive Einrichtungen" vom 6.12.2017 [Arbeitshilfe VE]). Aus dieser geht hervor, dass für grosse oder mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen ein Verkehrsgutachten erforderlich ist, das sich zu den Strassen- und Knotenkapazitäten äussert (vgl. Arbeitshilfe VE, S. 10).

4.6 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangte das kantonale Tiefbauamt eine Anpassung des Verkehrsgutachtens, das mit dem Baugesuch 2017-0071 eingereicht worden war, auf den heutigen Stand (Anzahl Parkplätze/Nutzung) inklusive dem Planungshorizont 2040. Die Einforderung ergänzender Unterlagen blieb vorbehalten (vgl. Schreiben ARE vom 1.9.2022 [in: RR-act. III/01, Beilage B7]). Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 ziehen in Zweifel, ob für die Projektänderung I eine solche Aktualisierung gefordert werden durfte.

4.6.1 Dem kann nicht gefolgt werden: Dass die kantonale Bewilligungsbehörde grundsätzlich berechtigt ist, Nachweise zur Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens zu verlangen, wird von keiner Seite geltend gemacht (§ 77 Abs. 2 PBG). Wie das Verwaltungsgericht sodann bereits im VGE III 2022 89 vom 29. März 2023 aufgezeigt hat, sieht die Projektänderung I eine grundlegend veränderte Erschliessung für Motorfahrzeuge vor. Insbesondere soll eine von zwei ursprünglich vorgesehenen Zufahrten aufgegeben und die Liegenschaft neu über eine einzige Zufahrt

auf die Liegenschaft und von dieser weggeführt werden (vgl. VGE III 2022 89 vom 29.3.2023 E. 3.1). Hinzu kommt, dass anstelle der ursprünglich anrechenbaren 110 neu 132 Parkplätze realisiert werden sollen (vgl. GRB Nr. 417 E. 5). Dies entspricht einer zusätzlichen Kapazität von 20%. Schon vor dem Hintergrund dieser Gesichtspunkte erscheint es mit Blick auf den gesetzlichen Auftrag des Tiefbauamts (vgl. oben, E. 4.5.1 und E. 4.5.2) als vertretbar, für die Projektänderung I ein neues bzw. jedenfalls die Aktualisierung eines bestehenden Verkehrsgutachtens zu verlangen.

4.6.2 Nach der Darstellung der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 befinden sich im Gebiet P._____ zudem bereits heute mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen. Insbesondere trifft dies - offenbar auch nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen (vgl. Beschwerde, S. 14 Rz. 35) - auf das Business Center P._____ auf KTN 004._____ zu, was sich aus dem Leistungsfähigkeitsnachweis 2023 ergibt, der jedenfalls insoweit nicht in Frage gestellt wird (vgl. "Aktualisierung Leistungsfähigkeitsnachweis 2023" vom 8.3.2023, S. 20 f. [Leistungsfähigkeitsnachweis 2023, in: RR-act. III/01, nicht nummerierte Beilage]). Soweit ersichtlich ebenfalls unbestritten ist, dass das Business Center P._____ auf KTN 004._____ ebenso wie die streitgegenständliche Baute auf KTN 001._____ (und die Baute auf KTN 003._____) über den W._____weg an die V._____strasse und somit ans übergeordnete Strassennetz angebunden ist (vgl. Leistungsfähigkeitsnachweis 2023, S. 20). Erschliessungstechnisch hängt das auf KTN 001._____ geplante Gebäude laut dem Leistungsfähigkeitsnachweis 2023 mit der mittelgrossen, verkehrsintensiven Einrichtung auf KTN 004._____ zusammen (vgl. Leistungsfähigkeitsnachweis 2023, S. 20). Auch unter diesem Blickwinkel ist es nachvollziehbar, dass das Tiefbauamt für die Projektänderung I eine Aktualisierung des im Hinblick auf die erste Baueingabe eingereichten Verkehrsgutachtens verlangt hat, selbst wenn die Nutzung von KTN 001._____ gemäss Projektänderung I für sich betrachtet, nicht jener einer mittelgrossen verkehrsintensiven Einrichtung entsprechen mag.

4.6.3 Zu beachten ist weiter, dass sich die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 zwar auf den Standpunkt stellen, bereits für die im Jahr 2018 rechtskräftig bewilligte Nutzung von KTN 001._____ sei ein Verkehrsgutachten erstellt worden. Sie zeigen jedoch nicht konkret auf, dass und inwieweit das damals erstellte Verkehrsgutachten eine taugliche Grundlage zur erschliessungstechnischen Beurteilung der Projektänderung I bilden könnte. Zwar machen sie geltend, die Projektänderung I sehe wie zuvor (lediglich) eine Büronutzung des Gebäudes auf KTN 001._____ vor. Inwieweit das damalige Verkehrsgutachten noch nach mehreren Jahren eine Einschätzung zur aktuellen Erschliessungssituation erlauben soll,

zumal die Projektänderung I eine Anpassung der Zufahrten und eine Erhöhung der Parkplatzzahl vorsieht, legen die Beschwerdeführerinnen indes nicht dar und leuchtet auch nicht ohne weiteres ein. Dass die gewerbliche Nutzfläche gemäss der Projektänderung I im Verhältnis zur ursprünglichen Baubewilligung reduziert werden soll, ändert daran nichts. Denn ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen in erster Linie von der gewerblichen Nutzfläche oder nicht vielmehr von der Anzahl Parkplätze abhängt, die wie gezeigt um 22 erhöht wird, ist zwischen den Parteien gerade umstritten (vgl. RRB Nr. 778/2024 E. 5.4) und bedurfte einer fachkundigen Klärung. Hinzu kommt, dass die ursprüngliche Baubewilligung für das Gebäude auf KTN 001. _____ zwar unangefochten rechtskräftig wurde und insoweit Bestandeskraft geniesst (vgl. VGE III 2018 112 vom 6.12.2018 E. 5.2.1 und E. 5.2.2). Dies führt jedoch nicht dazu, dass die Rechtsmittelinstanzen in Bezug auf spätere Projektänderungen an die Einschätzung der unteren Instanzen im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren gebunden wären, wonach die Sachverhaltsgrundlagen für die Beurteilung eines Baugesuchs hinreichend geklärt seien (vgl. in diesem Sinne auch VGE III 2025 64 vom 18.6.2025 E. 4.4.1).

4.6.4 Nach dem Dargelegten ist es nicht zu beanstanden, dass das kantonale Tiefbauamt im Hinblick auf die Erschliessungssituation eine Aktualisierung des Leistungsfähigkeitsnachweises verlangte, um die Bewilligungsfähigkeit der Projektänderung I zu überprüfen. Erst recht gilt dies für die Projektänderung II, die zweifellos erhebliche Anpassungen bei der Nutzungsweise von KTN 001. _____ mit sich bringen würde.

4.7 Weiter zu prüfen ist, ob der Regierungsrat an die Feststellungen in den Leistungsfähigkeitsnachweisen und deren Einschätzung durch die Vorinstanzen gebunden war, wie das die Beschwerdeführerinnen im Verfahren III 2024 183 geltend machen.

4.7.1 Gemäss § 77 Abs. 1 PBG muss das Baubewilligungsgesuch eine Beschreibung des Vorhabens, Situations- und Baupläne, einen Katasterplan, Angaben über die Grundeigentumsverhältnisse und den Zweck der Baute sowie die Unterschrift des Bauherrn enthalten. Die Bewilligungsbehörde kann weitere Unterlagen verlangen (§ 77 Abs. 2 PBG). Dazu zählen unter anderem auch Gutachten von Sachverständigen (vgl. § 24 Abs. 1 lit. e VRP; VGE III 2007 46 vom 29.8.2007 E. 2.5.4).

4.7.2 Die mit dem Baugesuch eingereichten Unterlagen sind von der Bewilligungsbehörde nach pflichtgemässen Ermessen zu würdigen (§ 25 VRP; vgl. auch VGE III 2022 127 vom 22.2.2023 E. 6.2; VGE III 2018 223 vom 24.4.2019 E. 5.1). Bei rechtserheblichen Tatsachen, deren Wahrnehmung oder Beurteilung spezifischer Fachkenntnisse bedarf, dürfen die Verwaltungsbehörde und auch das Gericht al-

lerdings nicht ohne triftige Gründe von Sachverständigengutachten abweichen (BGE 145 II 70 E. 5.5; 132 II 257 E. 4.4.1; 130 I 337 E. 5.4.2). Solche triftigen Gründe liegen etwa vor, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält (Urteil BGer 1C_595/2013 vom 21.2.2014 E. 4.1.1), der Gutachter nicht über hinreichende Sachkenntnisse sowie die erforderlichen Unterlagen verfügt, wenn der Gutachter die ihm gestellten Fragen nicht beantwortet oder seine Erkenntnisse nicht begründet hat (Plüss in: Kommentar VRG, 3.A., § 7 Rz. 146 f.). Triftige Gründe liegen des Weiteren vor, wenn die Fachmeinung auf unzureichenden oder falschen tatsächlichen Verhältnissen beruht oder Widersprüche zu den erörterten Grundlagen, zum wissenschaftlichen Schrifttum oder zu anderen Gutachten oder Fachansichten bestehen (vgl. BGE 125 V 351 E. 3b/aa; Daum in: Kommentar zum bernischen VRPG, 2.A., Art. 19 Rz. 38 m.H.).

4.7.3 Die dargelegten Grundsätze zur Beweiswürdigung sind in erster Linie auf Gutachten anwendbar, die von den Behörden eingeholt wurden (vgl. VGE III 2024 126 vom 18.6.2025 E. 6.1; III 2020 110 vom 23.9.2020 E. 3.5.3). Sie gelten nicht ohne Weiteres für Partei- oder Privatgutachten, die von den Parteien in Auftrag gegeben wurden. Zwar kann Partei- oder Privatgutachten in Verwaltungsverfahren der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen (vgl. BGE 137 II 266 E. 3.2; 125 V 351 E. 3b/dd; Urteile BGer 1C_559/2022 vom 28.10.2024 E. 5.3.5; 1C_136/2023 vom 27.12.2023 E. 4.2; VGE III 2020 110 vom 23.9.2020 E. 3.5). Der Beweiswert eines Parteigutachtens ist jedoch verglichen mit einem behördlich angeordneten Gutachten insofern herabgesetzt, als davon ausgegangen werden muss, dass die Partei dem Privatgutachter in erster Linie die aus ihrer subjektiven Sicht wesentlichen Gesichtspunkte des streitigen Sachverhaltes unterbreitet (vgl. VGE III 2017 102 vom 24.10.2017 E. 3.3, m.H. auf Auer, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich 2019, Art. 12 N 63). Aufgabe der zuständigen Behörden und Gerichte ist es vielmehr, Parteigutachten kritisch zu prüfen und nachvollziehbar zu würdigen (vgl. BGE 142 II 355 E. 6; 141 IV 369 E. 6.2; Urteil BGer 1C_522/2022 vom 28.10.2024 E. 3.5). Kommt die zuständige Behörde bzw. das zuständige Gericht zur Überzeugung, dass die darin enthaltenen Darlegungen und Fakten zutreffen, dürfen sie einer Entscheidung als Sachverhalt zugrunde gelegt werden (vgl. Urteile BGer 1C_559/2022 vom 28.10.2024 E. 5.3.5; 1C_153/2018 vom 3.9.2018 E. 3.2).

4.7.4 Die beiden Leistungsfähigkeitsnachweise (Leistungsfähigkeitsnachweis 2023 [betreffend Projektänderung I] und "Aktualisierung Leistungsfähigkeitsnachweis" vom 25.10.2022 [betreffend Projektänderung II, "Leistungsfähigkeitsnachweis 2022"; in: RR-act. III/01, B13]) stammen von der U. _____ AG und weisen

als Auftraggeber die "D. _____ GmbH", d.h. die Beschwerdeführerin Ziff. 3 aus. Bei den Leistungsfähigkeitsnachweisen 2022 und 2023 handelt es sich mithin um Privatgutachten. Damit die darin wiedergegebenen Erkenntnisse dem Entscheid über die Bewilligungsfähigkeit der Projektänderungen I und II zugrunde gelegt werden konnten, bedurfte es einer kritischen Prüfung und Würdigung durch die zuständigen Behörden. Die anzuwendende Prüfungsdichte hängt dabei insbesondere von der Qualität des Gutachtens und allfälligen Einwendungen der Verfahrensbeteiligten ab. Als unbegründet erweist sich bei dieser Ausgangslage die Kritik der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3, wonach der Regierungsrat nur bei Vorliegen triftiger Gründe von den Feststellungen in den Leistungsfähigkeitsnachweisen 2022 und 2023 hätte abweichen dürfen.

4.7.5 Hier wurde im Hinblick auf die Erschliessung bereits im Einspracheverfahren gegen die Projektänderung I unter anderem geltend gemacht, es liege eine prekäre Erschliessungssituation auf dem W. _____ weg vor (vgl. ergänzende Stellungnahme zur Einsprache Beschwerdegegner Ziff. 1 vom 29.6.2023, in: RR-act. II/06, Baumappe 2), der Verzicht auf den Einbezug von Büro- und Wohnflächen in Bezug auf die Qualifizierung der geplanten Baute als verkehrsentensive Einrichtung sei nicht nachvollziehbar (vgl. ergänzende Stellungnahme zur Einsprache Beschwerdegegnerin Ziff. 10 vom 26.6.2023, in: RR-act. II/06, Baumappe 2) oder der gewählte Untersuchungsperimeter sei zu klein (vgl. ergänzende Stellungnahme zur Einsprache Beschwerdegegner Ziff. 8 vom 26.6.2023; ergänzende Stellungnahme zur Einsprache Beschwerdegegnerin Ziff. 9 vom 26.6.2023; beide in: RR-act. II/06, Baumappe 2) und die Richtungsverteilung der Verkehrsströme sei falsch (vgl. ergänzende Stellungnahme zur Einsprache Beschwerdegegnerin Ziff. 9 vom 26.6.2023; beide in: RR-act. II/06, Baumappe 2).

4.7.6 Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 setzten sich die erstinstanzlich zuständigen Behörden ungeachtet der Einwendungen der Einsprecher (heute: Beschwerdegegner) bloss oberflächlich mit den Privatgutachten auseinander. Zum Beweiswert der Leistungsfähigkeitsnachweise äusseren sie sich nicht. Auf die im Einspracheverfahren aufgeworfenen Fragen gingen sie nicht konkret ein. Das Tiefbauamt als für die strassenrechtliche Beurteilung zuständige Fachbehörde (vgl. oben, E. 4.5.1) führte lediglich aus, es habe "das überarbeitete Verkehrsgutachten [...] gemäss der üblichen Praxis überprüft" und übernahm ohne Weiteres die Angaben aus den Privatgutachten (vgl. Fachbericht vom 27.6.2023 zur Projektänderung I [RR-act. III/0, Beilage B3]; Fachbericht vom 26.5.2023 zur Projektänderung II [RR-act. III/01, Beilage B3]). Auch das ARE äusserte sich mit den kantonalen Gesamtentscheiden vom 30. Oktober 2023 für die Projektänderungen I und II nicht näher zum Beweiswert der Leistungsfähigkeits-

nachweise 2022 und 2023 (vgl. Gesamtentscheid vom 30.10.2023 zur Projektänderung I [RR-act. III/01, Beilage B2]; Gesamtentscheid vom 30.10.2023 zur Projektänderung II [RR-act. III/01, Beilage B2]). Der Gemeinderat schloss sich der Einschätzung der kantonalen Behörden ohne Weiterungen an (vgl. GRB Nr. 417 E. 10; GRB Nr. 418 E. 19). Da es sich bei den Leistungsfähigkeitsnachweisen 2022 und 2023 um private Gutachten handelt und dagegen konkrete Einwendungen geltend gemacht wurden, hätten sich die erstinstanzlichen Behörden indes mit dem Beweiswert dieser Gutachten jedenfalls kurz auseinandersetzen und aufzeigen müssen, aus welchen Gründen für die Sachverhaltsklärung auf die Privatgutachten abgestellt werden kann und die Kritik der Einsprecher (heute: Beschwerdegegner) nicht stichhaltig ist.

4.7.7 Vor dem Hintergrund dieser fehlenden Prüfung und Würdigung der Leistungsfähigkeitsnachweise 2022 und 2023 durch die ersten Instanzen ist der Regierungsrat zutreffend zum Schluss gelangt, dass der Sachverhalt für die Beurteilung der Baubewilligungsgesuche im Hinblick auf die strassenmässige Erschliessung nicht hinreichend erstellt ist. Diese Mängel beschlagen die behördliche Würdigung des Leistungsfähigkeitsnachweises 2023 (für die Projektänderung I) ebenso wie jene des Leistungsfähigkeitsnachweis 2022 (für die Projektänderung II).

4.8 Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 vertreten die Auffassung, der Regierungsrat wäre bei der geschilderten Ausgangslage verpflichtet gewesen, die erforderlichen Abklärungen selbst zu treffen. Eine Rückweisung zur vertieften Sachverhaltsabklärung und neuem Entscheid an die Vorinstanzen sei nicht zulässig.

4.8.1 Gemäss § 43 Abs. 1 VRP entscheidet die Rechtsmittelinstanz in der Regel selbst über die Sache, wenn sie die angefochtene Verfügung oder den Entscheid aufhebt. Sie kann die Sache mit den erforderlichen Weisungen indes auch an die Vorinstanz zum Erlass einer neuen Verfügung oder eines neuen Entscheides zurückweisen (§ 43 Abs. 2 VRP). Mit Blick darauf, dass (auch) im Rechtsmittelverfahren der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 26 Abs. 1 VRP) sowie der Untersuchungsgrundsatz (§ 18 Abs. 1 VRP) gelten, ist von der Möglichkeit zur Rückweisung im Verfahren der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege zurückhaltend Gebrauch zu machen (vgl. VGE III 2016 15 vom 28.6.2016 E. 7.2).

4.8.2 Eine Rückweisung kann insbesondere angezeigt sein, wenn der Sachverhalt durch die Vorinstanz gar nicht oder mangelhaft erhoben wurde. Die Beschwerdeinstanz entscheidet in diesem Fall nur dann reformatorisch, wenn die Sache ohne aufwändige Zusatzabklärungen zur Entscheidsreife gebracht werden kann. Lässt sich das Versäumte dagegen nicht ohne Weiteres nachholen, gebietet die Prozessökonomie in der Regel eine Rückweisung, da die Vorinstanz aufgrund ihres

Fachwissens und der ihr zur Verfügung stehenden Mittel oft besser in der Lage ist, die notwendigen Beweiserhebungen nachzuholen (vgl. VGE III 2023 101 vom 24.10.2023 E. 4.2.3; VGE II 2021 89 vom 21.10.2021 E. 4.8; VGE III 2018 121 vom 18.12.2018 E. 1.3; VGE III 2017 8 vom 28.4.2017 E. 3.1.2). Ob sie reformatorisch entscheiden oder die Sache an die Vorinstanz zurückweisen will, steht im pflichtgemässen Ermessen der Beschwerdeinstanz (vgl. VGE III 2023 101 vom 24.10.2023 E. 4.2.3; III 2022 117 vom 22.7.2022 E. 2.1.1).

4.8.3 Mit der strassenmässigen Erschliessung beschlägt die mangelhafte Sachverhaltsabklärung eine wichtige und auch vom Bundesrecht vorgesehene Anforderung an die Erteilung einer Bewilligung für die beiden Bauprojekte (Projektänderung I und Projektänderung II). Zudem erweist sich die Sachverhaltsabklärung durch die ersten Instanzen nicht bloss punktuell als lückenhaft. Gemäss den nachvollziehbaren Erwägungen im angefochtenen Entscheid sind vielmehr zentrale Fragen offen, so insbesondere jene nach der korrekten Wahl des Untersuchungsperimeters, der gewählten Methode zur Berechnung des Mehrverkehrs, die Richtungsverteilung und die effektiven Verkehrszahlen im untersuchten Perimeter (vgl. RRB Nr. 778/2024 E. 5.4, E. 5.5 und E. 5.8). Hinzu kommt, dass es bei der Prüfung und Würdigung der Leistungsfähigkeitsnachweise um Fachfragen geht, für deren Beurteilung die ersten Instanzen (als kantonale Fachstellen) über spezifischere Kenntnisse verfügen als der Regierungsrat als verwaltungsinterne Beschwerdeinstanz. Bei dieser Ausgangslage ist nicht zu beanstanden, dass der Regierungsrat die erforderlichen Abklärungen nicht erst im Beschwerdeverfahren getroffen, sondern die Angelegenheit an die Vorinstanzen zurückgewiesen hat.

4.8.4 Die soeben dargelegten Gründe führen dazu, dass auch das Verwaltungsgericht nicht erstinstanzlich den rechtserheblichen Sachverhalt zur Erschliessungssituation der beiden Bauprojekte (Projektänderung I und Projektänderung II) zu erstellen hat. Auf die Vorbringen der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 zur Qualität und Tauglichkeit des Leistungsfähigkeitsnachweises 2022 und des Leistungsfähigkeitsnachweises 2023 ist daher nicht weiter einzugehen.

4.9 Im Ergebnis ist keine Rechtswidrigkeit darin zu erkennen, dass für die Projektänderung I ein Verkehrsgutachten verlangt wurde. Erst recht gilt dies für die Projektänderung II (vgl. oben, E. 4.6). Die von den Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 in Auftrag gegebenen Leistungsfähigkeitsnachweise (Leistungsfähigkeitsnachweis 2022 und Leistungsfähigkeitsnachweis 2023) sind dabei als Privatgutachten zu qualifizieren. Um den zuständigen Behörden als Sachverhaltsgrundlage zur Beurteilung einer hinreichenden Erschliessung dienen zu können, hätten die Leistungsfähigkeitsnachweise jedenfalls kurz einer kritischen Prüfung und

nachvollziehbaren Würdigung unterzogen werden müssen, zumal die Beschwerdegegner (damals: Einsprecher bzw. Beschwerdeführer) konkrete Kritikpunkte vorgebracht hatten. Eine solche Prüfung und Würdigung geht aus den erstinstanzlichen Entscheiden nicht hervor, was der Regierungsrat zutreffend festgestellt hat (vgl. oben, E. 4.7). Aufgrund dieser nicht bloss untergeordneten Lücken in der Sachverhaltsabklärung und der dafür erforderlichen Fachkenntnisse war der Regierungsrat nicht gehalten, als erste Instanz den rechtserheblichen Sachverhalt zu erstellen. Dasselbe gilt für das Verwaltungsgericht (vgl. oben, E. 4.8). Der angefochtene Entscheid ist insoweit nicht zu beanstanden.

5. Bei der hinreichenden Erschliessung handelt es sich um eine notwendige Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Erweist sich die angefochtene Rückweisung des Verfahrens durch den Regierungsrat aus diesem Grund als rechtmässig, bedürfen die weiteren Rügen der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 im vorliegenden Verfahren - unter Vorbehalt von E. 5.1 - keiner weiteren Prüfung.

5.1 Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 machen geltend, der Regierungsrat habe die Legitimation der Beschwerdegegner Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 im vorinstanzlichen Verfahren zu Unrecht bejaht. Sie führen aus, deren Liegenschaften würden sich in einer Distanz von bis zu 350 m befinden. Gemeinsame Erschliessungsanlagen mit dem Baugrundstück KTN 001._____ beständen nicht.

5.1.1 Der Regierungsrat erwog, die Auswirkungen der Projektänderung I und der Projektänderung II seien in Bezug auf den Verkehr und den Lärm noch nicht hinreichend abgeklärt worden. Entsprechend sei die Einsprachelegitimation eher grosszügig zu gewähren. Die Beschwerdegegner Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 seien zum Teil nur wenige hundert Meter vom Baugrundstück KTN 001._____ entfernt und hätten geltend gemacht, von Mehr- und Suchverkehr betroffen zu sein.

5.1.2 Im Bereich des Baurechts sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben in der Regel insbesondere dann legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen sein werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft (vgl. VGE III 2025 2 vom 18.6.2025 E. 3.5.2 m.H.). Die Rechtsprechung bejaht in der Regel im Sinne von § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings ist nicht schematisch auf

einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abzustellen. Erforderlich ist vielmehr eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse (vgl. VGE III 2025 2 vom 18.6.2025 E. 3.5.2 m.H.).

5.1.3 Nach der eigenen Darstellung der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 sind die Beschwerdegegner Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 Eigentümer von Liegenschaften an der Aa._____strasse bzw. an der Bb._____strasse. Beide Strassen münden in einer Entfernung von rund 35 m bzw. rund 75 m von der Einmündung des W._____wegs in die V._____strasse ebenfalls in letztere. Die Beschwerdegegner Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 führen ihre Beschwerdelegitimation auf die steigende Verkehrsbelastung auf der V._____strasse sowie Such- und Schleichverkehr auf der Aa._____ - bzw. der Bb._____strasse zurück. In dem Zusammenhang ist zu beachten, dass die verkehrlichen Auswirkungen der von den Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 Bauvorhaben noch nicht geklärt sind (vgl. E. 4.9). Bei diesem Erkenntnisstand erscheint es im Lichte der zitierten Rechtsprechung (vgl. E. 5.1.2) nicht als widerrechtlich, dass der Regierungsrat die Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation der Beschwerdegegner Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 bejaht hat. In dem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die Beschwerdelegitimation des Beschwerdegegners Ziff. 1 (damals: Beschwerdeführers) von keiner Seite in Abrede gestellt wird. Schon aufgrund seiner Rechtsmittel waren die GRB Nr. 417 und Nr. 418 sowie die kantonalen Gesamtentscheide vom 30. Oktober 2023 insgesamt aufzuheben. Bezüglich der Beschwerdelegitimation der Beschwerdegegner Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 bleiben neue Erkenntnisse gestützt auf die von den Vorinstanzen Ziff. 4 und Ziff. 5 vorzunehmenden Sachverhaltsabklärungen in allfälligen weiteren Verfahren selbstredend vorbehalten (vgl. § 27 Abs. 1 lit. d VRP).

5.2 Angesichts der vorstehenden Erwägungen brauchen die weiteren Rügen der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 an dieser Stelle nicht weiter geprüft zu werden. Insbesondere erübrigt sich eine Prüfung, ob die lärm- und denkmalpflegegerechte Situation hinreichend geklärt und ob der Regierungsrat die Verfahren betreffend Projektänderung I und Projektänderung II zu Unrecht vereinigt hat. Die dargelegten Lücken bei der Sachverhaltsabklärung betreffen beide Baubewilligungsverfahren gleichermassen. Aus der Verfahrensvereinigung ist den Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 insoweit kein Nachteil erwachsen.

5.3 Ebenfalls nicht weiter zu prüfen ist auch, ob der Regierungsrat im Dispositiv des angefochtenen Entscheids hätte festhalten müssen, dass auf die Beschwerde der Beschwerdegegnerin Ziff. 11 (damals: Beschwerdeführerin) nicht einzutreten sei. Die GRB Nr. 417 und Nr. 418 sowie die kantonalen Gesamtentscheide vom

30. Oktober 2023 waren jedenfalls bereits aufgrund der Rechtsmittel des Beschwerdegegners Ziff. 1 (damals: Beschwerdeführers) insgesamt aufzuheben. Wie der Regierungsrat zutreffend erwog, hatte die (seiner Ansicht nach) fehlende Legitimation der Beschwerdegegnerin Ziff. 11 keinen Einfluss auf den Ausgang des Verfahrens. Einen konkreten Nachteil, den sie aus der fehlenden Erwähnung des Nichteintretens auf das Rechtsmittel der Beschwerdegegnerin Ziff. 1 im Dispositiv des angefochtenen Entscheids erlitten haben sollen, machen die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 monieren, der Beschwerdegegnerin Ziff. 1 hätten Verfahrenskosten auferlegt werden müssen, zeigen sie nicht ansatzweise auf, dass der Regierungsrat mit der insgesamt moderaten Kostenregelung gegen das ihm im Rahmen von § 72 Abs. 2 VRP zustehende Ermessen verstossen haben sollte.

6. Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde im Verfahren III 2024 179 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerde im Verfahren III 2024 183 erweist sich als unbegründet, sodass sie ebenfalls abzuweisen ist.

6.1 Im Verfahren III 2024 179 werden die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) nach Massgabe von § 25 Ziff. 29 der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kanton Schwyz (GebO; SRSZ 173.111) vom 20. Januar 1975 auf Fr. 1'500.-- festgesetzt und dem Verfahrensausgang entsprechend (vgl. § 72 Abs. 2 VRP) im Betrag von Fr. 900.-- dem Beschwerdeführer Ziff. 1 sowie im Betrag von je Fr. 200.-- den Beigeladenen Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 auferlegt.

Der Beschwerdeführer Ziff. 1 und die Beigeladenen Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 haben den Beschwerdegegnern Ziff. 2, Ziff. 3 und Ziff. 7 einerseits sowie der Vorinstanz Ziff. 4 andererseits eine Parteientschädigung auszurichten (vgl. § 74 Abs. 1 und Abs. 2 VRP), die nach Massgabe von § 14 des Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975 auf Fr. 1'500.-- bzw. Fr. 750.-- festgesetzt wird (je inkl. Barauslagen und MwSt). Der Beschwerdeführer Ziff. 1 hat den Beschwerdegegnern Ziff. 2, Ziff. 3 und Ziff. 7 einen Anteil von gemeinsam Fr. 900.-- und der Vorinstanz Ziff. 4 einen Anteil von Fr. 450.-- zu bezahlen. Die Beigeladenen Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 haben den Beschwerdegegnern Ziff. 2, Ziff. 3 und Ziff. 7 gemeinsam einen Anteil von je Fr. 200.-- und der Vorinstanz Ziff. 4 einen Anteil von je Fr. 100.-- zu bezahlen.

6.2 Im Verfahren III 2024 183 werden die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) nach Massgabe von § 25 Ziff. 29 GebO auf Fr. 2'500.-- festgesetzt und dem Verfahrensausgang entsprechend (vgl. § 72

Abs. 2 VRP) im Betrag von Fr. 1'750.-- den Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 sowie der Beigeladenen Ziff. 7 und der Vorinstanz Ziff. 4 im Betrag von Fr. 750.-- auferlegt.

Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 sowie die Beigeladene Ziff. 7 einerseits sowie die Vorinstanz Ziff. 4 andererseits haben den Beschwerdegegnern Ziff. 1, Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 eine Parteientschädigung auszurichten (vgl. § 74 Abs. 1 und Abs. 2 VRP), die nach Massgabe von § 14 GebT auf je Fr. 1'500.-- festgesetzt wird (je inkl. Barauslagen und MwSt). Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 sowie die Beigeladene Ziff. 7 haben den Beschwerdegegnern Ziff. 1, Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 - unter solidarischer Haftbarkeit - je einen Anteil von Fr. 1'050.-- zu bezahlen. Die Vorinstanz Ziff. 4 hat den Beschwerdegegnern Ziff. 1, Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 je einen Anteil von Fr. 450.-- zu bezahlen.

6.3 Die Kosten für den Zwischenbescheid III 2025 17 wurden bereits verlegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Verfahren III 2024 179 und III 2024 183 werden vereinigt.
2. Die Beschwerde im Verfahren III 2024 179 wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Die Beschwerde im Verfahren III 2024 183 wird abgewiesen.
4. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) im Verfahren III 2024 179 werden auf Fr. 1'500.-- festgesetzt und im Betrag von Fr. 900.-- dem Beschwerdeführer Ziff. 1 sowie im Betrag von je Fr. 200.-- den Beigeladenen Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 auferlegt.

Der Beschwerdeführer Ziff. 1 hat am 22. November 2024 einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- geleistet, sodass ihm Fr. 1'600.-- zurückzuerstatten sind.

Die Beigeladenen Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 haben ihre Betreffnisse von je Fr. 200.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

5. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) im Verfahren III 2024 183 werden auf Fr. 2'500.-- festgesetzt und im Betrag von Fr. 1'750.-- den Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 sowie der Beigeladenen Ziff. 7 und im Betrag von Fr. 750.-- der Vorinstanz Ziff. 4 auferlegt.

Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 sowie die Beigeladene Ziff. 7 haben am 22. November 2024 einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- geleistet, sodass ihnen Fr. 750.-- zurückzuerstatten sind.

Die Vorinstanz Ziff. 4 hat ihr Betreffnis von Fr. 750.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

6. Für die Verfahren III 2024 179 und III 2024 183 sind folgende Parteientschädigungen (je inkl. Barauslagen und MwSt) fällig:

- 6.1 Der Beschwerdeführer Ziff. 1 hat zu zahlen

- an die Beschwerdegegnerinnen Ziff. 2, Ziff. 3 und Ziff. 7 gemeinsam einen Betrag von Fr. 900.--;
- an die Vorinstanz Ziff. 4 einen Betrag von Fr. 450.--.

- 6.2 Die Beigeladenen Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 haben zahlen

- an die Beschwerdegegnerinnen Ziff. 2, Ziff. 3 und Ziff. 7 gemeinsam einen Betrag von je Fr. 200.-- (total Fr. 600.--);
 - an die Vorinstanz Ziff. 4 einen Betrag von je Fr. 100.-- (total Fr. 300.--).
- 6.3 Die Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 sowie die Beigeladene Ziff. 7 haben (unter solidarischer Haftbarkeit) an die Beschwerdegegner Ziff. 1, Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 je einen Betrag von Fr. 1'050.-- (total Fr. 4'200.--) zu zahlen.
- 6.4 Die Vorinstanz Ziff. 4 hat an die Beschwerdegegner Ziff. 1, Ziff. 8, Ziff. 9 und Ziff. 10 je einen Betrag von Fr. 450.-- (total Fr. 1'800.--) zu zahlen.
7. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 und Art. 82 ff. BGG innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.
8. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers Ziff. 1 (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen Ziff. 2 und Ziff. 3 sowie der Beigeladenen Ziff. 7 (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beigeladenen/Beschwerdegegners Ziff. 8 (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beigeladenen/Beschwerdegegnerin Ziff. 9 (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beigeladenen/Beschwerdegegnerin Ziff. 10 (2/R)
 - die Beigeladene/Beschwerdegegnerin Ziff. 11 (R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats (2/R)
 - das Amt für Raumentwicklung (ARE) (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - und den Regierungsrat (EB).

Schwyz, 24. September 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: 16. Oktober 2025