

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2024 53

## Entscheid vom 11. Juli 2024

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
Irene Thalmann, Richterin  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
lic.iur. Prisca Reichlin Brügger, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwältin MLaw D. \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Bezirksrat Gersau**, Ausserdorfstrasse 7, Postfach 59,  
6442 Gersau,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
**Postfach** 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. BB. \_\_\_\_\_ und CB. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) sind Eigentümer des Grundstücks KTN nn1 an der C.\_\_\_\_\_strasse, welches im Perimeter des Gestaltungsplans F.\_\_\_\_\_ liegt und der Wohnzone 2 Geschosse (W2) zugehörig ist. Am 2. November 2022 reichten die Beschwerdeführer beim Bezirk Gersau das Baugesuch für den Neubau eines Wohnhauses auf KTN nn1 ein mit zwei Wohneinheiten, Garagengeschoss, Geschoss für Fitness- und Wellnessnutzung (inkl. Pool) und Nebenräumen sowie zwei separaten Wohngeschossen (talseitig mit vier Geschossen in Erscheinung tretend). Westseitig ist ein Schwimmbad angebaut, auf dessen Dach sich eine Terrasse und darüber ein gedeckter Balkon befinden. Das Bauvorhaben wurde am \_\_\_\_ 2022 publiziert (ABI \_\_\_\_ ) und vom \_\_\_\_ November 2022 öffentlich aufgelegt.

**B.** Innert der Auflagefrist gingen gegen das publizierte Baugesuch zwei Einsprachen ein, so u.a. von BB.\_\_\_\_\_ als Eigentümer des Nachbargrundstücks KTN nn2. Nachdem die Baukommission Projektanpassungen verlangt hatte, nahmen die Beschwerdeführer diverse Anpassungen und Ergänzungen der Planunterlagen vor. So wurde namentlich der Bau in den Dimensionen redimensioniert und das Garagengeschoss auf eine Garageneinfahrt zwischen Mauerwerk reduziert.

**C.** Mit Beschluss Nr. 23-160 vom 22. August 2023 hat der Bezirksrat Gersau unter Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheides vom 24. Juli 2023 die Einsprachen abgewiesen und die Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und unter Bedingungen erteilt.

**D.** Gegen die Baubewilligung erhoben BB.\_\_\_\_\_ und CB.\_\_\_\_\_ am 10. September 2023 Beschwerde beim Regierungsrat und beantragten sinngemäss die Aufhebung der Baubewilligung (Vi-act. I-01).

Mit RRB Nr. 219/2024 vom 20. März 2024 (Versand 26.3.2024) hiess der Regierungsrat die Beschwerde gut und hob den BRB Nr. 23-160 vom 22. August 2023 auf. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- wurden je zur Hälfte A.\_\_\_\_\_ sowie dem Bezirk Gersau auferlegt.

**E.** Am 16. April 2024 lassen A.\_\_\_\_\_ gegen den RRB Nr. 219/2024 vom 20. März 2024 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde erheben mit den Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 219/2024 vom 20.05.2024 sei vollumfänglich aufzuheben, die Beschwerde vom 10. September 2023 sei abzuweisen bzw. nicht auf diese einzutreten und das im Amtsblatt des Kantons Schwyz

\_\_\_\_\_, für das Grundstück Nr. nn1, publizierte Baugesuch sei zu bewilligen resp. sei die mit Beschluss Nr. 23-160 des Bezirksrates Gersau (samt kantonalem Gesamtentscheid) vom 22. August 2023 erteilte Baubewilligung zu bestätigen.

2. Eventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zulasten des Staates und der Beschwerdegegner für alle Instanzen.

**F.** Mit Eingabe vom 26. April 2024 verzichtet das Amt für Raumentwicklung (ARE) auf die Einreichung einer Vernehmlassung, der Bezirksrat Gersau mit Eingabe vom 8. Mai 2024. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 8. Mai 2024 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Mit Replik vom 23. Mai 2024 halten die Beschwerdeführer an den Beschwerdeanträgen vollumfänglich fest.

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

**1.1** In formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführer geltend, BB.\_\_\_\_\_ habe gegen das Baugesuch per E-Mail Einsprache erhoben. Das Verfahrensrecht verlange jedoch Schriftlichkeit, müsse also die Unterschrift der Partei oder ihres Vertreters enthalten. Mangels Unterschrift der E-Mail-Einsprache handle es sich daher um keine form- und rechtsgenügeliche Eingabe. Der Bezirksrat hätte nicht darauf eintreten dürfen, sondern einen Nichteintretensentscheid fällen müssen. CB.\_\_\_\_\_ ihrerseits habe gar keine Einsprache erhoben. Bereits aus diesen Gründen sei der angefochtene Regierungsratsbeschluss aufzuheben und die Beschwerde gutzuheissen.

**1.2.1** Während der Auflagefrist kann bei der Bewilligungsbehörde gegen das Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Einsprache nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 erhoben werden (§ 80 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Für das Einspracheverfahren gemäss VRP sind die §§ 9 bis 43 VRP sinngemäss anwendbar. So muss eine Einsprache namentlich auch die Unterschrift der Partei oder ihres Vertreters enthalten (§ 38 Abs. 2 VRP), was elektronische Eingaben (per E-Mail oder Telefax oder ähnliches) ausschliesst (VGE III 2022 84 vom 17.6.2022).

**1.2.2** Genügt eine Eingabe den Vorschriften nicht, so wird der Partei eine Frist unter Androhung der Rechtsfolgen zur Verbesserung oder Ergänzung angesetzt (§ 39 Abs. 1 VRP). Kommt die Partei der Aufforderung nicht nach, wird auf das Rechtsbegehren nicht eingetreten, wenn sich der Mangel u.a. auf die Unterschrift bezieht (vgl. § 39 Abs. 2 VRP).

Rechtsprechungsgemäss ist jedoch auf die Ansetzung einer Nachfrist zu verzichten, wenn eine Partei eine Rechtsschrift bewusst elektronisch einreicht und schon von vornherein weiss bzw. wissen müsste, dass damit gegen das Unterschriftserfordernis verstossen wird (vgl. Urteil BGer 2C\_997/2021 vom 11.5.2022 E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 142 V 152 E. 4.5; Urteil BGer 2C\_738/2020 vom 23.11.2020; VGE III 2023 85 vom 6.6.2023 E. 2.2). Allerdings gebietet Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 den Behörden, sich gegenüber Rechtssuchenden so zu verhalten, dass deren Rechtsschutzinteresse materiell gewahrt werden kann (Fairnessgebot). So besteht etwa ein verfassungsmässiger Anspruch darauf, dass die Behörde eine Eingabe, die an einem klar erkennbaren Formmangel leidet, zur Verbesserung zurückweist, sofern die noch verfügbare Zeit ausreicht, um bis zum Ablauf der Rechtsmittelfrist den Mangel zu beheben. Dies bedeutet im Ergebnis, dass bei elektronischen Eingaben (etwa per E-Mail) keine Nachfrist anzusetzen ist, da hier die Unterschrift nicht versehentlich fehlt, sondern der Natur der Sache nach von vornherein fehlt, jedoch ist die Partei von der Behörde auf den Mangel hinzuweisen und zur Verbesserung anzuhalten, soweit dies innert noch laufender Frist möglich ist (vgl. BGE 142 V 152 E. 4.6; VGE II 2023 19 vom 21.4.2023 E. 2.6).

**1.2.3** Die Form- und Rechtsungültigkeit einer Eingabe ist auch durch die Rechtsmittelinstanz zu beachten. Sie hat von Amtes wegen zu prüfen, ob die Prozessvoraussetzungen bei der Vorinstanz gegeben waren. Hat die Vorinstanz trotz Fehlens einer Prozessvoraussetzung materiell entschieden, ist der angefochtene Entscheid aufzuheben (BGE 142 V 67 E. 2.1; VGE II 2021 91 vom 21.10.2021).

**1.3** Vorliegend ergibt sich aus den Akten, dass BB. \_\_\_\_\_ gegen das am \_\_\_\_\_ publizierte und ebendann öffentlich aufgelegte Bauvorhaben am 6. November 2022 per E-Mail Einsprache erhob. Diese Einsprache genügt den Formvorschriften für eine rechtsgenügeliche Einsprache zweifelsohne nicht. Einsprache konnte während der Dauer der Auflage erhoben werden (vgl. § 80 Abs. 1 PBG), mithin also bis am 24. November 2022 (vgl. Information zur Publikation mit Hinweis auf Einsprachefrist, ABI 2022 S. 2732 f.). Nachdem die elektronische Einsprache bereits am 3. Tag der Einsprachefrist beim Bauamt Gersau einging und für eine Verbesserung damit noch rund zwei Wochen zur Verfügung gestanden hätten, wäre die Baubewilligungsbehörde aufgrund des Fairnessgebots gehalten gewesen, den Einsprecher auf den Mangel aufmerksam zu machen und zur Verbesserung innert der noch laufenden Einsprachefrist aufzufordern mit der Androhung des Nichteintretens im Säumnisfall. Dies gilt umso mehr, als der Einspre-

cher selber in der E-Mail-Eingabe vom 6. November 2022 auf die womögliche Ungültigkeit der Eingabe hinwies und Zeitdruck geltend machte, da er die Schweiz am 9. November 2022 für drei Monate verlasse und währenddessen keine Briefpost empfangen könne. Selbst so hätte noch genügend Zeit bestanden, vom Einsprecher bis am 9. November 2022 eine persönliche Unterzeichnung der ausgedruckten E-Mail-Einsprache zu verlangen. Indem die Baubewilligungsbehörde dies nicht getan hat, wäre es überspitzt formalistisch, auf die bereits schon am 6. November 2022 per E-Mail eingereichte Einsprache nicht einzutreten. Zu Recht ist daher auch der Regierungsrat auf die Beschwerde von BB.\_\_\_\_\_ eingetreten.

**1.4** Was die Parteistellung von CB.\_\_\_\_\_ anbelangt, so hatte sie unbestrittenemassen keine Einsprache eingereicht und sich am Baubewilligungsverfahren nicht beteiligt. Dies wäre jedoch eine Voraussetzung für ihre Beschwerdebefugnis gewesen, soweit sie nicht aufzuzeigen vermag, dass sie keine Möglichkeit hatte, am Verfahren der Vorinstanz teilzunehmen (vgl. § 37 Abs. 1 lit. a VRP). Solches zeigt sie indes nicht auf.

Der Regierungsrat hat die Frage der Beschwerdelegitimation von CB.\_\_\_\_\_ offengelassen mit dem Hinweis, dass auf die Beschwerde von BB.\_\_\_\_\_ ohnehin einzutreten sei. Das Nämliche gilt auch vorliegend.

**2.1** In der Einsprache vom 6. November 2022 machte BB.\_\_\_\_\_ u.a. geltend, das Bauvorhaben (gemäss Eingabe vom 2.11.2022) sei in seiner Dimensionierung nicht bewilligungsfähig. Es weise in Höhe und Breite eine bei Weitem überdimensionierte Frontfläche zur Strasse hin auf und entspreche damit nicht den Vorgaben des Gestaltungsplanes F.\_\_\_\_\_.

**2.2** Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erachtete auch das Bauamt das Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig und forderte von den Beschwerdeführern eine Überarbeitung (Schreiben Bauamt vom 1.12.2022; Baudossier 11-22-071; Vi-act. II-02). Auch eine erste Überarbeitung bezeichnete das Bauamt mit Schreiben vom 3. März 2023 als noch nicht bewilligungsfähig, namentlich was die Geschosshöhe sowie Gebäudelänge und Aussenmasse anbelangt (Schreiben Bauamt vom 3.3.2023; Baudossier 11-22-071; Vi-act. II-02). Mit Schreiben vom 6. Juni 2023 musste das Bauamt eine weitere Überarbeitung fordern (Baudossier 11-22-071; Vi-act. II-02).

Am 22. August 2023 erteilte der Bezirksrat dem neuerlich überarbeiteten Bauvorhaben die Bewilligung. In Beurteilung der Einsprache(n) erwog der Bezirksrat hinsichtlich Gebäudelänge und Gebäudeaussermasse, die zulässige Gebäudelänge in der W2-Zone betrage gemäss Art. 49 aBauR 30m; die Gebäudelänge

werde mit maximal 23.45m [sic] eingehalten. Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung sei zudem durch den Baubereich des Gestaltungsplans festgelegt. Das Bauvorhaben halte auch den Baubereich ein.

Hinsichtlich Geschosszahl hielt der Bezirksrat fest (BRB 23-160 vom 22.8.2023 E. 5):

Innerhalb der W2-Zone ist die Anzahl Vollgeschosse auf zwei beschränkt (Art. 57 aBauR). Gemäss Art. 38 Abs. 5 aBauR darf an Hanglagen talseits zusätzlich zu der zulässigen Vollgeschosszahl ein Untergeschoss sichtbar sein. Demnach dürfen im vorliegenden Fall talseitig maximal drei Geschosse (Unter- und Vollgeschosse) sowie ein nicht anrechenbares Dachgeschoss sichtbar sein.

Das vorliegende Bauvorhaben umfasst insgesamt drei Untergeschosse im Sinne von Art. 38 Abs. 2 aBauR sowie ein Dachgeschoss, welches als Vollgeschoss im Sinne von Art. 38 Abs. 3 aBauR zu beurteilen ist. Das unterste Geschoss (Garagengeschoss) tritt mit Ausnahme des Garagentores und der erforderlichen Umgebungsmauern nicht in Erscheinung.

Damit ist die zulässige Geschosszahl eingehalten und das Wohnhaus weist talseitig nicht mehr als die drei erlaubten, sichtbaren Geschosse auf.

Und weiter betreffend Dimensionierung (BRB 23-160 vom 22.8.2023 E. 6):

Gemäss Art. 6 Abs. 1 SBV sind für Bauvorhaben im Baubereich A gestützt auf das Richtprojekt, Gebäude-Aussenmasse von 12m (Breite) x 10m (Tiefe) x 10m / 12m (Höhe) vorgesehen. Diese Masse sind wegleitend. Um Planungssicherheit zu schaffen, setzte die Baukommission mit Schreiben vom 03. März 2023 für das Bauvorhaben eine Gebäudelänge (maximale Breite) von 17m als maximal mögliche Abweichung gegenüber dem Richtprojekt fest. Die 17m werden mit dem Wohnhaus exakt eingehalten.

Der westseitige, zweigeschossige Anbau (zwei gedeckte Terrassen) ist als Teil der Hauptbaute zu beurteilen und gemäss Art. 33 Abs. 2 BauR zur Gebäudelänge anzurechnen. Die zulässige Gebäudelänge wird um 4.94m überschritten. Für die Überschreitung der Gebäudelänge wird eine Ausnahmegewilligung beantragt. Da der Anbau von der talseitigen Fassade deutlich zurückspringt und ein zurückhaltendes Erscheinungsbild aufweist, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

Betreffend Gestaltung / Einordnung führte der Bezirksrat schliesslich aus (BRB 23-160 vom 22.8.2023 E. 11):

Soweit die Einsprecher eine überdimensionierte Gesamterscheinung monieren, wurde dies mit den diversen Projektüberarbeitungen korrigiert. Der geplante Baukörper weist ein verträgliches Volumen auf und die Proportionen sowie die Formensprache des Wohnhauses entsprechen weitestgehend dem Richtprojekt zum Gestaltungsplan F.\_\_\_\_\_. Das Bauvorhaben lässt sich im geplanten Umfang mit dem Einordnungsgebot nach Art. 13 Abs. 1 aBauR sowie den erhöhten Anforderungen nach Art. 14 Abs. 1 und 2 aBauR vereinbaren. Weiter wird auf die Qualitäten im ISOS-Gebiet genügend Rücksicht genommen.

**2.3** In der Verwaltungsbeschwerde vertraten die Beschwerdegegner (damals als Beschwerdeführer) die Ansicht, dass sich der geplante Neubau von der Di-

mension und der Ausgestaltung her nicht mit dem Gestaltungsplan F.\_\_\_\_\_ vereinbaren lasse, wobei sie sich insbesondere an der Gebäudebreite und dem zusätzlichen Untergeschoss (Wellnessgeschoss) störten (vgl. Vi-act. I-01).

Hierzu erwog der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss:

- Die Bauparzelle KTN nn1 liege in der W2-Zone und innerhalb des Perimeters GP F.\_\_\_\_\_. Entsprechend sei das Bauvorhaben primär nach dem GP F.\_\_\_\_\_ und den Sonderbauvorschriften (SBV) zu beurteilen (E. 3). Da der GP F.\_\_\_\_\_ auf dem Baureglement vom 10. November 2000 (aBauR) basiere, sei in materieller Hinsicht dieses anwendbar, soweit die SBV keine Regelung enthalte (E. 3.1).
- Als verbindliche Planungsmittel würden nach Art. 4 Abs. 1 SBV der Gestaltungsplan, Situation M. 1:500, Plan Nr. 1979-1A, dat. 18.4.2001/18.5.2015 (recte 18.5.2016) und die SBV vom 18.4.2001/18.5.2016 gelten (E. 3.2).
- Die maximale Ausdehnung und die Standorte der Hauptbauten würden durch die im GP definierten Baubereiche bestimmt; für KTN nn1 ein Bereich von 23.45m Breite und 13.24m Länge. Innerhalb der Baubereiche würden die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, Art. 57 aBauR (E. 3.2.1).
- Gemäss Art. 6 Abs. 1 SBV gelte in dem für KTN nn1 relevanten Baubereich A das Richtprojekt A mit den verbindlichen Aussenmassen B/T/H von 12 x 10 x 10/12m. Die Breite der Richtprojekte sei als Mass der längsten Fassade zugleich die Gebäudelänge. Damit sei im Baubereich A eine maximale Breite von 12m zulässig (E. 3.2.1). Das Richtprojekt sei massgebend.
- Der Bezirk habe ein Bauvorhaben mit einer Breite der Hauptbaute von 17m bewilligt und zusammen mit einem zurückversetzten, als Nebenbaute bezeichneten mehrgeschossigen Anbau eine Gesamtausdehnung von 21.94m.

Der Regierungsrat gelangte daher zum Schluss, das Bauvorhaben widerspreche dem GP F.\_\_\_\_\_ und den dazugehörigen SBV. Die Dimension der Hauptbaute des Bauvorhabens mit 17m breitseitiger Ausdehnung übersteige die gemäss SBV verbindliche Maximalbreite von 12m deutlich. Das Bauvorhaben erweise sich daher als nicht bewilligungsfähig; die erteilte Baubewilligung sei rechtswidrig. Eine Ausnahmegewilligung scheidet bei verbindlich geregelten Planungselementen wie den SBV ohnehin aus (E. 3.3).

Darüber hinaus machte der Regierungsrat weitere Anmerkungen zum Bauprojekt, welche es im Rahmen einer Überarbeitung zu beachten gelte. So stellte er in Frage, ob der Anbau (mit Pool, Terrasse und gedecktem Balkon) als Nebenbaute qualifiziert werden könne oder wegen Mehrgeschossigkeit nicht eine Hauptbaute darstelle (E. 4). Ebenso sei die Geschoss-Qualifikation von Garagengeschoss, Unter-, Erd- und Dachgeschoss fraglich bzw. sei das Garagenge-

schoß sichtbar, womit ein zweites sichtbares Untergeschoss vorliege und das Projekt damit nicht bewilligungsfähig sei (E. 4.4 ff.).

**3.1** Die Beschwerdeführer rügen eine falsche Anwendung und Auslegung des kommunalen Rechts. Namentlich wende der Regierungsrat Art. 6 Abs. 1 SBV falsch an. Demgemäss würden innerhalb der Baubereiche die Vorschriften der offenen Bauweise gelten bzw. die zulässige horizontale Ausdehnung für die Gestaltungspläne, wozu auch die Grundmasse gemäss Art. 57 aBauR zu beachten seien. Zum Baubereich A gehöre das Richtprojekt A mit seinen Aussenmassen. Dieser Hinweis auf die Richtprojekte dürfe dabei nicht als Definition der Baubereiche und deren Masse verstanden werden; er diene lediglich der Zuordnung der Richtprojekte zum jeweiligen Baubereich; die Dimensionen und Masse der Baubereiche ergäben sich aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan. Die Baubereiche seien verbindlich; das Richtprojekt sei wegleitend. Art. 6 Abs. 1 2. Satz SBV sage wörtlich, dass die maximale horizontale Ausdehnung und der Standort der Hauptbauten durch die Baubereiche bestimmt sei. Zu Unrecht lege der Regierungsrat die Gebäudemasse des wegleitenden Richtprojektes (12 x 10 x 10/12m) für den Baubereich A als verbindlich fest. Mit dieser Auslegung und Beschränkung auf 12m maximal zulässige Breite würden die verbindlichen Bestimmungen des Gestaltungsplanes, die Baubereiche, ausgehebelt und komplett ihres Sinnes entleert. So würden auch die übrigen bestehenden Bauten im Gestaltungsplangebiet in den Baubereichen A und B die gemäss Regierungsrat verbindlichen Aussenmasse der jeweiligen Richtprojekte nicht einhalten und für die Baubereiche C und D gebe es gar keine Aussenmasse. Die Masse des wegleitenden Richtprojektes A seien durch die pauschale Erwähnung in Art. 6 Abs. 1 SBV nicht plötzlich verbindlich geworden. Der angefochtene RRB sei daher falsch.

**3.2** Der Gestaltungsplan F. \_\_\_\_\_ wurde 2001 erlassen und genehmigt sowie 2016 revidiert und genehmigt (vgl. Vi-act. II/02 Dossier Gestaltungsplan-Änderung F. \_\_\_\_\_ 2014-056). Die relevanten Bestimmungen der SBV lauten wie folgt (fett die Änderungen von 2016):

**Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit**

1. Als verbindliche Planungsmittel gelten:
  - Gestaltungsplan, Situation M. 1:500, Plan Nr. 1979-1 A, dat. 18.04.2001/18.05.2015
  - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 18.04.2001/18.05.2016
2. Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Verbindlicher Planinhalt" aufgeführten Planelemente sind verbindlich.
3. Die in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Orientierender Planinhalt" aufgeführten Planelemente sind wegleitend.

4. Das Richtprojekt ist wegleitend und besteht aus folgendem orientierenden Plan:  
Richtprojekt, M. 1:500, M. 1:200 Plan-Nr. 1979-2A, dat. **18.05.2016**  
**Richtprojekt Gestaltung, M. 1: 200 Gemeinschaftsfläche als Freizone/  
Grüngürtel Plan-Nr. 1979-3, dat. 18.05.2016**

#### **Art. 6 Überbauungsvorschriften**

1. Zulässig sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnungen.  
Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung sowie die Standorte der Hauptbauten sind durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche gelten die Vorschriften der offenen Bauweise bzw. zulässige horizontale Ausdehnung jene für die Gestaltungspläne, vgl. dazu auch Art. **57c** [recte 57] BauR (Tabelle der Grundmasse).  
**Baubereich A = Richtprojekt A mit den Aussenmasse B/T/H = 12.00 x 10.00 x 10.00 /12.00 m**  
**Baubereich B = Richtprojekt B mit den Aussenmasse B/T/H = 13.68 x 11.40 x 10.00 /12.00 m**
2. **Massgebend für vorspringende Gebäudeteile ist § 59 PBG.**
3. **Nebenbaute gemäss § 61 PBG sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebiets zulässig; die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände sowie der Wald- und Gewässerabstände bleibt dabei vorbehalten. Die Dachfläche der Baute sind zu begrünen.**
4. **Technische Aufbauten wie beispielsweise Antennen, Liftaufbauten und Kamine dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.**

#### **Art. 7 Gestaltung**

1. Die Überbauung F.\_\_\_\_\_ ist als bauliche Einheit zu verwirklichen, wobei die Bauten in den Baubereichen eine einheitliche Formensprache aufweisen müssen.
2. Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material-, Struktur- und Farbwahl gut in das bestehende Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

**Die Bauten sind optisch zurückhaltend zu gestalten. Für die Anordnung und Gliederung der Bebauung sind die Richtprojekte A + B wegleitend.**

3. Von den ersten **3** erstellten Wohnbauten, ist nur die **Wohnbaute auf Parzelle KTN nn3 (...)** wegleitendes für die weiteren Bauten, bezüglich **Farb- und Materialwahl der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile**. Abweichungen bei späteren Baugesuchen sind zulässig, soweit sie die bauliche Einheit nicht beeinträchtigen. **(Kein Chalets Bau)**

**Ein Farbkonzept ist im Rahmen der Baueingabe vorzulegen.**

**3.3** Es ist unbestritten, dass der Gestaltungsplan F.\_\_\_\_\_ den Gestaltungsplan und die SBV als verbindlichen Planinhalt aufführt und das Richtprojekt als wegleitenden Planinhalt (vgl. Art. 4 SBV).

Strittig ist die Auslegung von Art. 6 Abs. 1 SBV: Gemäss Regierungsrat bedeutet die Erwähnung von *'Baubereich A = Richtprojekt A mit den Aussenmasse B/T/H*

= 12.00 x 10.00 x 10.00/12.00 m', dass die genannten Aussenmasse des Richtprojekts A für die Baubereiche A aufgrund ihrer expliziten Nennung in den SBV als SBV verbindlich sind. Demgegenüber halten die Beschwerdeführer dafür, der Erwähnung komme lediglich die Bedeutung zu, verbindlich festzuhalten, dass im Baubereich A das Richtprojekt A (mit den genannten Aussenmassen) wegleitend sei; die Erwähnung ändere mithin nichts am wegleitenden Charakter des Richtprojekts. Vielmehr werde die maximal zulässige horizontale Ausdehnung durch den Baubereich bestimmt, wie dies in Abs. 1 Satz 2 festgehalten sei.

**3.4** Art. 6 SBV ist in der Tat unglücklich formuliert und lässt beide Auslegungen zu, entgegen der Überzeugung der Beschwerdeführer insbesondere auch jene des Regierungsrates: Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung wird durch den Baubereich bestimmt; innerhalb des Baubereichs gilt jene für die Gestaltungspläne; der Gestaltungsplan weist für KTN nn1 den Baubereich A aus; für Baubereich A ist Richtprojekt A massgeblich; dieses weist eine horizontale Ausdehnung von 12 x 10m aus, womit dies die maximal zulässige horizontale Ausdehnung ist. Andererseits scheint auch die Auslegung der Beschwerdeführer plausibel, wonach mit Art. 6 Abs. 1 SGV lediglich verbindlich festgehalten ist, dass für Baubereich A das Richtprojekt A wegleitend ist, dies am wegleitenden Charakter des Richtprojektes A nichts ändert, namentlich dessen Aussenmasse nicht verbindlich werden, sondern wegleitend bleiben. Aber selbst bei dieser Lesart weicht das Bauvorhaben wesentlich vom Richtprojekt A resp. von den verbindlichen Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften des Gestaltungsplanes F.\_\_\_\_\_ ab, so dass es nicht bewilligungsfähig ist.

**3.5** Der 2001 beschlossene und genehmigte Gestaltungsplan F.\_\_\_\_\_ liegt nicht im Recht. Aktenkundig ist aber die Nichtgenehmigung eines ersten Änderungsprojektes, das vom Bezirksrat am 1. März 2013 beschlossen wurde (RRB Nr. 571/2014 vom 27.5.2014). Mit der Änderung sollten u.a. acht anstelle von bislang sieben Baubereiche geschaffen und die Ausnutzungsziffer erhöht werden. Letzteres setze Vorteile gegenüber der Normalbauweise voraus. Um die Gestaltung und Einordnung als Vorteile werten zu können, müssten sämtliche Bauten im Gestaltungsplan ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Konkrete griffige Vorgaben zur Gestaltung der Bauten würden indes fehlen. Aufgrund der Formen der acht Baubereiche seien einheitliche Grundrisse der Bauten nicht garantiert; auch die Nebenbauten seien nicht geregelt. Mit den SBV werde nicht sichergestellt, dass die neuen Bauten und die (damals) zwei bestehenden Bauten einheitlich in Erscheinung treten würden; die SBV seien zu wenig konkret und verbindlich, als dass ein einheitliches Erscheinungsbild garantiert werden könnte. In der Folge verweigerte der Regierungsrat die Genehmigung der Änderung.

Eine Überarbeitung hielt der Bezirksrat am 15. Mai 2015 für gelungen, da das Baugebiet in bessere (neu neun) Baubereiche unterteilt und die Baukörper eine einheitliche Sprache aufweisen würden. Dabei würden zwei Richtprojekte A (oberhalb der Strasse) und B (unterhalb der Strasse) unterschieden, wobei das in der Baubewilligungsphase steckende Projekt auf KTN nn3 ein Objekt Typ A sei (BRB 15-056 vom 13.5.2015). Das ARE stellte in der Vorprüfung fest, mit der neuen Änderung seien keine Ausnahmen von der Regelbauweise mehr vorgesehen. Auch das ARE bestätigte die erzielte Verbesserung, obgleich noch Anpassungen, namentlich etwa hinsichtlich Art. 6 SBV (Überbauungsvorschriften) und Art. 7 SBV (Gestaltung der Bebauung) notwendig seien (Schreiben ARE vom 31.8.2015). Anlässlich einer Besprechung vom 27. November 2015 mit dem Ortsplaner wurde u.a. festgehalten, die Baukörper müssten schlanker sein, keine Rucksäcke links und rechts, eventuell vorgelagerte Balkone; keine Anbauten mehr (Notiz G. \_\_\_\_\_ Besprechung Ortsplaner / Architekt vom 27.11.2015). Am 8. Juli 2016 gab der Bezirksrat die Änderungen vom 18. Mai 2016 zur Publikation frei (BRB 16-08C vom 8.7.2016). Bezüglich Überbauungsvorschriften und Gestaltung hielt der Bezirksrat fest, diese lehnten sich neu an die überbaute Parzelle KTN nn3 an; die Baubereiche seien eingeschränkt worden, damit für die Hochbauten ein enger Rahmen gesteckt sei. Im Zusammenhang mit der Bearbeitung einer Einsprache gegen die Gestaltungsplanänderung bzw. dessen Erlass betonte der Bezirksrat, er werde konsequent darauf achten, dass die künftigen Gebäude besser als die zwei bereits in der früheren Phase realisierten Bauten (KTN nn4, Baubereich D; KTN nn2, Baubereich C) gestalterisch aufeinander Bezug nehmen würden (BRB Nr. 16-120 vom 30.9.2016). Und im Verwaltungsbeschwerdeverfahren gegen die Gestaltungsplanänderung betonte der Bezirksrat vernehmlassend, das mit der Änderung bessere Konzept und Gestaltung sei offensichtlich; die angemessene Rücksichtnahme auf die bisher bestehenden Bauten werde respektiert; das sich im Bau befindliche Objekt auf KTN nn3 zeige, dass nach Vollendung der Bebauung der eingeschlagene Weg für die Gesamterscheinung wegweisend und richtig sei (Vernehmlassung vom 25.11.2016 zu VB 244/2016). Mit RRB Nr. 567/2017 vom 16. August 2017 wies der Regierungsrat eine Beschwerde gegen den Erlass der Gestaltungsplanänderung ab und er genehmigte die Änderung. Er wiederholte, für das Gebiet F. \_\_\_\_\_ sei eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt worden, um in diesem heiklen und steilen Gebiet eine möglichst aufeinander abgestimmte, geordnete und ganzheitlich ausgerichtete Überbauung zu gewährleisten. Bis dahin seien drei Häuser realisiert worden, wobei diese in gestalterischer Hinsicht überhaupt keinen Bezug zueinander aufnehmen würden; Grundriss, Architektur, Volumetrie, etc. seien komplett unterschiedlich. Der Regierungsrat anerkannte, dass mit den geänderten SBV griffige-

re Vorschriften in Bezug auf die Gestaltung der Bauten geschaffen würden. Art. 6 Abs. 1 nSBV gebe für die Baubereiche A und B resp. Richtprojekte A und B konkrete Aussenmasse vor und gewährleiste so kompakte Baukörper mit einheitlichen Grundrissen. Gemäss Art. 7 Abs. 2 nSBV seien die Bauten optisch zurückhaltend zu gestalten, wobei für die Anordnung und Gliederung der Bebauung die Richtprojekte A und B wegleitend seien. Das erwähnte Richtprojekt sei zwar lediglich dem orientierenden Planinhalt zugewiesen (siehe allerdings Art. 4 SBV, wonach sie wegleitend sind) und als solches nicht verbindlich. Die Baubewilligungsbehörde werde sich im Bewilligungsverfahren dennoch am Richtprojekt orientieren müssen und dürfe nur in begründeten Fällen davon abweichen. Die neu zu erstellenden Bauten des Typs A und B wiesen je eine einheitliche Formensprache auf, wobei der Typ B vom Volumen her etwas grösser sei als der Typ A. Sämtliche Bauten im Areal bestünden aus einem Unter- bzw. Sockelgeschoss, einem Erd- und einem Obergeschoss. Zusammen mit den verbindlichen Gestaltungsvorschriften von Art. 6 ff. nSBV sei bei einer konsequenten Umsetzung des Richtprojekts bzw. des neuen Gestaltungsplanes zu erwarten, dass insgesamt ein ruhigeres, harmonischeres Gesamtbild der Überbauung erreicht werde. Gestalterisch sei insgesamt eine bessere Lösung als mit dem ursprünglichen Gestaltungsplan zu erreichen; den Gesuchstellern sei es offensichtlich ein Anliegen, eine einheitliche und ortstypische Überbauung zu realisieren, die sich besonders gut in die exponierte Hanglandschaft einpasse; die Baufelder seien eher klein und kompakt gehalten und zwischen den einzelnen Bauten seien bedeutende Grünachsen bzw. Freiflächen vorgesehen.

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass mit dem Gestaltungsplan F. \_\_\_\_\_ bezweckt wurde, an der ISOS-relevanten Hanglage eine harmonische, geordnete und ganzheitlich ausgerichtete Überbauung zu gewährleisten. Erreicht werden sollte das Ziel durch zwei Bautypen A und B mit dem etwas voluminöseren Richtprojekt B unterhalb und dem kompakteren Richtprojekt A oberhalb der Strasse. Im Zeitpunkt der Gestaltungsplanänderung wurde die Liegenschaft KTN nn3 entsprechend Richtprojekt A überbaut, weshalb dieses für die Bebauung als wegleitend bezeichnet wurde.

**3.6.1** Nach einer ersten Prüfung des Baugesuches stellte das Bauamt am 1. Dezember 2022 fest, gemäss Art. 6 Abs. 1 SBV seien im Baubereich A gestützt auf das Richtprojekt A Bauten von 12 x 10 x 10/12m zulässig. Diese Masse seien mindestens wegleitend; vom Richtprojekt könne nicht beliebig abgewichen werden. Das Vorhaben mit der Dimension 23.45m x 11.1m weiche massiv ab und sei zu redimensionieren. Zudem wies das Bauvorhaben zu viele Vollgeschosse auf (Vi-act II-02; Baudossier).

**3.6.2** In einem überarbeiteten Projekt wurde das Terrain und das Garagengeschoss neu gestaltet, so dass nur noch ein Garagentor und Gartenmauern sichtbar waren und die Baukommission von noch bewilligungsfähigen drei sichtbaren Geschossen ausging. Die Dimensionen blieben unverändert. Hierzu hielt die Baukommission fest, sich bewusst zu sein, dass auf KTN nn5 und KTN nn6 (Baubereich A) ein Wohnhaus mit einer Gebäudelänge von ca. 17m bewilligt worden sei und auf KTN nn7 und KTN nn8 sowie KTN nn9 und KTN nn10 zwei Wohnhäuser mit Breiten von ca. 16m. Nichtsdestotrotz dürfe vom wegleitenden Richtprojekt nur geringfügig abgewichen werden, sofern die verbindlichen Bauvorschriften eingehalten seien und es für die Gesamterscheinung zuträglich sei. Um Planungssicherheit zu schaffen wurde für das Bauvorhaben eine maximale Breite von 17m als angemessene Abweichung gegenüber dem Richtprojekt festgelegt (Schreiben Baukommission 3.3.2023; Vi-act. II-02, Baudossier).

**3.6.3** Nachdem das aktuelle (strittige) Bauprojekt eingereicht wurde, stellte die Baukommission fest, das überarbeitete Vorhaben überschreite mit einer neuen Breite von 17m das vorgeschriebene Mass, halte jedoch die mit Schreiben vom 3. März 2023 mitgeteilte Breite von 17m als maximal mögliche Abweichung gegenüber dem Richtprojekt ein. Westseitig sei ein zweigeschossiger Anbau geplant, der nicht als Nebenbaute (§ 61 PBG) beurteilt werden könne, womit die zulässige Gebäudelänge um 4.94m überschritten werde; da der Anbau von der talseitigen Fassade deutlich zurückspringe und zurückhaltend erscheine, könne hierfür eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden. Die Bautiefe überschreite mit 12.1m jene des Richtprojektes (10m), schmalere indes das Ortsbild nicht, weshalb dies toleriert werden könne.

In der Folge erteilte der Bezirksrat am 22. August 2023 die Bewilligung (vgl. oben E. 2.2).

**3.7.1** Gemäss Planungshilfe Gestaltungsplan ARE von 2019 bedeutet 'wegleitend', dass Abweichungen vom Richtprojekt bei gleichwertiger oder besserer Lösung möglich sind (Planungshilfe Ziff. 5.2). In VGE 1038/05 vom 29. November 2005 E. 5 stellte das Verwaltungsgericht fest, Richtprojektvorgaben dienten grundsätzlich einer Steigerung der Wohnqualität, indem sie auf ein weitgehend einheitliches Gesamtbild abzielen würden. Auch wenn die Vorgaben des Richtprojektes für das einzelne Baubewilligungsverfahren noch erheblichen Gestaltungsspielraum belassen würden, verhalte es sich dennoch nicht so, dass das Richtprojekt bedeutungslos bzw. unverbindlich wäre. Vielmehr werde die Stellung und die Verantwortung der Baubewilligungsbehörde gestärkt, welche sich im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich an den Richtprojektvorgaben zu orientie-

ren habe, indessen in hinreichend begründeten Fällen Abweichungen vom Richtprojekt zulassen könne.

**3.7.2** Selbst wenn der wegleitende Charakter eines Richtprojektes durch ein Bauvorhaben nicht sklavisch beachtet werden muss, also nicht verbindlich, sondern eben 'wegleitend' ist, so bleibt es für die Bewilligungsbehörde dennoch grundsätzlich beachtlich. Abweichungen sind wohl zulässig, müssen aber zu einer mindestens gleichwertigen resp. besseren Lösung der Überbauung des Gestaltungsplanes führen.

Das vorliegende Bauvorhaben scheint das Richtprojekt unbeachtlich zu lassen. Dabei war es geradezu das Ziel der Gestaltungsplanänderung 2016, wegen der besonders ausgesetzten Lage des Gebietes mit zwei Richtprojekttypen eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten. Das wegleitende Richtprojekt war geradezu Argumentarium für die Gestaltungsplanänderung 2016 (vgl. oben E. 3.5). Das Richtprojekt sieht zwei Bautypen vor, grössere (13.68 x 11.40 x 10.00/12.00 m) unterhalb der H.\_\_\_\_\_strasse und kleinere (12.00 x 10.00 x 10.00/12.00 m) oberhalb der Strasse. Mit dem vorliegenden Bauprojekt soll oberhalb der Strasse das grösste aller Bauvorhaben verwirklicht werden, was dem Richtprojekt gänzlich widerspricht.

Mit Dimensionen von 21.94m (inkl. Pool/Terrassenanbau) resp. 17m (ohne Anbau) x 11.20m/12.1m x 12m weicht das Bauvorhaben relevant vom Richtprojekt A aber sogar auch vom grösseren Richtprojekt B ab. Der geplante Bau stellt ein Singulär der Überbauung dar, obwohl mit der Gestaltungsplanänderung von 2016 inkl. wegleitendem Richtprojekt gerade das Gegenteil, nämlich eine harmonische Überbauung bezweckt wurde.

Auf KTN nn3 wurde ein Richtprojekt A verwirklicht, auf KTN nn11 ein Richtprojekt B; in beiden Fällen entspricht die Dimensionierung dem Richtprojekt. Es trifft zu, dass auf den Liegenschaften KTN nn7 und KTN nn8 sowie KTN nn9 und KTN nn10 je ein Doppeleinfamilienhaus erstellt wurde mit einer Gebäudelänge (Breite) von 15 - 16m und einer Tiefe von rund 10m (Messung gemäss WebGIS, Ortsplan). Die Baugrundstücke liegen auf den Baubereich B. Die Abweichung vom hierfür relevanten Richtprojekt B (13.68m x 11.4m) ist damit unvergleichbar geringer als die Abweichung beim strittigen Bauvorhaben. Zudem entspricht es dem gesamten Richtprojekt, dass der Typ B grösser dimensioniert ist als der Typ A, weshalb die Begründung des Bezirks, man habe schon Bauten mit einer Breite von 17m resp. 16m bewilligt, fehl geht. Diese bestehenden Bauten auf den Baubereichen B vermögen die Bewilligung des noch grösseren Bauvorhabens auf Baubereich A (KTN nn1) nicht zu rechtfertigen. Zutreffend ist auch, dass auf KTN nn5 und KTN nn6, Baubereich A, ein Doppeleinfamilienhaus mit einer Breite von

17m bewilligt und erstellt wurde, also grösser als gemäss Richtprojekt A und grösser als der begleitende Bau auf dem Nachbargrundstück KTN nn3. Aber auch von diesem Bau weicht das vorliegende Bauvorhaben noch einmal ab, nämlich in der Breite (21.94m) als auch Geschossigkeit und ebenso der Gestaltung, so dass den Beschwerdegegnern beizupflichten ist, wenn sie vor Regierungsrat ausführten, dass sich der geplante Neubau von der Dimension und der Ausgestaltung her nicht mit dem Gestaltungsplan F.\_\_\_\_\_ vereinbaren lasse. Zudem ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die doch massive Abweichung vom Richtprojekt A eine für die Überbauung des Gestaltungsplanes mindestens gleich gute, resp. bessere Lösung darstellen soll, was aber eine Voraussetzung wäre, um eine Abweichung vom begleitenden Richtprojekt zuzulassen. Wurde mit der Gestaltungsplanänderung 2016 eine Harmonisierung der Überbauung angestrebt mit kompakteren Bauten auf den Baubereichen A, so entspricht dem das vorliegende Bauvorhaben keineswegs, ohne dass es zu einer mindestens gleich guten Lösung wie das begleitende Richtprojekt führt.

Für die Gesamterscheinung der Überbauung kann noch folgendes angefügt werden. Der Gestaltungsplan F.\_\_\_\_\_ ist inkl. Vermessung verbindlich (vgl. Art. 4 Abs. 1 und 2 SBV). Der Schnitt 3-3 des Gestaltungsplanes betrifft die vorliegende Liegenschaft KTN nn1 und zeigt einen Baubereich in vertikaler Ausdehnung, der sich von ca. 508 m.ü.M. bis ca. 520 m.ü.M. (12m Firsthöhe) über gesamthaft drei Geschosse (alle sichtbar) ausdehnt. Geplant ist nun ein Bau, dessen Garagengeschoss auf 509 m.ü.M. liegt, das 1. UG bei 512 m.ü.M, dann folgen noch zwei Geschosse und der First liegt bei 524.88m, da die Messung der Gebäude- resp. Firsthöhe von max. 12m bei 512.88 m.ü.M. ansetzt. Der First liegt damit über 4m höher als gemäss Schnitt des Gestaltungsplanes. Ohne auf die Rechtmässigkeit der Qualifikation der Vollgeschossigkeit gemäss Beurteilung des Bezirkrates (oder die Qualifikation des Garagengeschosses als Vollgeschoss gemäss Regierungsrat) einzugehen, so ist auf jeden Fall festzustellen, dass das Bauvorhaben fraglich dem verbindlichen Gestaltungsplan entspricht. Vor allem verstärkt diese Ausdehnung in die Höhe auch die fehlende Einheitlichkeit der Gesamtüberbauung, indem der Bau nicht nur in der Breite, sondern auch in der Höhe vom viel kleineren Richtprojekt A wesentlich abweicht. Denn dieses sieht gemäss Schemaschnitt 2-2 Richtprojekt A ein UG, ein EG und ein OG mit einer Firsthöhe von 12m vor, wobei die drei Geschosse fast gänzlich die Firsthöhe ausmachen. Zudem enthält das UG des Richtprojekts A die Garage und liegt damit in etwa auf Höhe der Erschliessungsstrasse. Bleibt anzufügen, dass der mit der Beschwerde eingereichte Situations- und Umgebungsplan (Bfact. 3) diesen Eindruck nicht positiv zu verändern vermag; im Gegenteil ent-

spricht das Garagengeschoss trotz senkrechter Mauerbepflanzung noch mehr einem eigenständigen, sichtbaren Geschoss.

**3.8** Die Feststellung, dass das Bauvorhaben mit dem Gestaltungsplan F.\_\_\_\_\_ nicht zu vereinbaren ist, stellt keine Verletzung der Gemeindeautonomie dar.

**3.8.1** Den Schwyzer Gemeinden und Bezirken kommt im Bereich des Bau- und Planungsrechts unbestrittenermassen eine gewisse Autonomie zu (Urteil BGer 1C\_2/2009 vom 19.6.2009 E. 3.4). Sie hat jedoch dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt. Auch wenn die übergeordnete Behörde bei der Auslegung von kommunalem Recht sich in Berücksichtigung der Gemeindeautonomie bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen insofern Zurückhaltung aufzuerlegen hat, als dass sie vertretbare Entscheidungen der kommunalen Behörden zu akzeptieren hat, bedeutet dies mithin nicht, dass die Kommunalbehörde bei der Anwendung des vom kommunalen Gesetzgeber aufgestellten und vom Regierungsrat genehmigten Rechts frei ist. Sie ist an das kommunale Recht gebunden (Selbstbindung; vgl. VGE III 2018 190 vom 29.8.2019 E. 10.4.4).

**3.8.2** Als anwendbares Recht gilt namentlich der Gestaltungsplan inkl. SBV. Vorliegende SBV bezeichnen das Richtprojekt als wegleitend. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens liegt es in der Verantwortung der Baubewilligungsbehörde zu prüfen, ob ein Bauvorhaben noch im Rahmen eines wegleitenden Richtprojektes liegt oder aber im Falle einer Abweichung zu einer besseren, mindestens aber gleich guten Lösung führt. Ist dem nicht so, kann ein Bauvorhaben nicht bewilligt werden, da es den Vorgaben des Gestaltungsplanes widerspricht. Wird ein massiv abweichendes Bauvorhaben als mit dem wegleitenden Richtprojekt noch vereinbar qualifiziert, wird die Verantwortung nicht wahrgenommen, was nicht mit der Gemeindeautonomie begründet werden kann. Denn das Bauvorhaben verletzt dann die Bauvorschriften des Gestaltungsplanes, an welche auch die kommunale Baubewilligungsbehörde gebunden ist.

**3.8.3** Vorliegend liegt nach dem Gesagten eine massive Abweichung vom massgeblichen Richtprojekt A vor, so dass der Zweck des Gestaltungsplanes F.\_\_\_\_\_ nicht mehr erreicht werden kann. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes hatte der Regierungsrat auf die wesentliche Bedeutung einer harmonischen Überbauung ebenso hingewiesen wie auf die Verantwortung und Pflicht des Bezirks als Baubewilligungsbehörde, dies im Rahmen der folgenden Baubewilligungsverfahren sicherzustellen. Dabei wurde explizit festgehalten, dass der Bau auf KTN nn3, Richtprojekt A, wegleitend ist für alle Baubereiche A,

mithin auch für KTN nn1 wegleitend ist. Wie zuvor ausgeführt, ist das Bauvorhaben mit dem Richtprojekt A indes nicht vereinbar, auch wenn diesem nur wegleitender Charakter zukommt. Das Projekt widerspricht damit auch den Bauvorschriften des Gestaltungsplanes, welche ebenfalls für den Bezirksrat bindend sind.

Die Abweichung vom Richtprojekt führt auch nicht zu einer mindestens gleich guten Lösung. Und wenn die Bauherrschaft ausführt, bei dieser Beurteilung werde der speziellen Grundstücksform von KTN nn1 (schmal und lang) zu wenig Beachtung geschenkt, so gilt es festzuhalten, dass sich die Form seit Erlass des Gestaltungsplanes nicht verändert hat und genau für diese Grundstücksform dennoch das Richtprojekt A als wegleitend festgelegt wurde. Es ist denn auch nicht erkennbar, weshalb ein das Richtprojekt A beachtendes Bauprojekt auf KTN nn1 nicht verwirklicht werden könnte. Die Realisierbarkeit aufzuzeigen war ja geradezu das Ziel des Richtprojektes (vgl. § 25 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

**3.9** Nicht zu hören ist schliesslich das Vorbringen, die Nichtbewilligung verletze das Gleichbehandlungsgebot. Das Sicherheitsdepartement weist zu Recht darauf hin, dass Voraussetzung der Gleichbehandlung im Unrecht ist, dass sich die Behörde auch nach einer entsprechenden Beschwerdeentscheidung nicht an die gesetzlichen Bestimmungen halten wird und sie nicht nur in einem oder einigen Fällen, sondern in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht, ohne dass der Regierungsrat als Aufsichtsbehörde einschreitet. Wie zuvor ausgeführt, wurden die Liegenschaften KTN nn4 und KTN nn2 bereits vor der Änderung des Gestaltungsplanes bewilligt. Sie werden auch im Richtprojekt als bereits bestehende Bauten mit Typ C und Typ D bezeichnet und gelten nicht als wegleitend (vgl. Art. 7 SBV). Die Bauten auf KTN nn3 und KTN nn11 entsprechen dem Richtprojekt A resp. B. Die Bauten (Doppeleinfamilienhäuser) auf KTN nn7/KTN nn8 sowie KTN nn9/KTN nn10 weisen wohl eine etwas grössere Gebäudelänge auf als das Richtprojekt B, entsprechen diesem im Übrigen aber weitgehend, so dass es noch als mit diesem vereinbar beurteilt werden kann (vgl. oben E. 3.7.2). Einzig das Gebäude auf KTN nn5/KTN nn6 weicht mit rund 17m Gebäudelänge relevant vom Richtprojekt A ab, ist aber in der weiteren Dimensionierung dennoch nicht mit vorliegendem, weitaus grösseren Bauvorhaben vergleichbar. Aus der Bewilligung jenes Bauvorhabens können die Beschwerdeführer daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Zudem ist der Regierungsrat vorliegend eingeschritten und es bestehen auch keine Hinweise, dass die Baubewilligungsbehörde sich inskünftig nicht an die Vorgaben des Gestaltungsplanes F. \_\_\_\_\_ halten wird.

**3.10** Damit aber steht zusammenfassend fest, dass das geplante Bauvorhaben auf KTN nn1 mit dem Gestaltungsplan F.\_\_\_\_\_ nicht zu vereinbaren ist, da es in wesentlichem Umfang vom begleitenden Richtprojekt A, welches für KTN nn1 als Baubereich A begleitend ist, abweicht, ohne dass dies für die Gesamtüberbauung F.\_\_\_\_\_ zu einer besseren, mindestens aber gleich guten Lösung führt. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

**4.** Diesem Ergebnis entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen) auf Fr. 2'500.-- festzusetzen und den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 72 VRP). Anspruch auf eine Parteientschädigung besteht keiner (§ 74 VRP).

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

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie haben am 30. April 2024 einen Kostenvorschuss dieser Höhe geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
4. Zustellung an:
  - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (2/R)
  - die Beschwerdegegner (R)
  - den Bezirksrat Gersau (R)
  - das Amt für Raumentwicklung (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - und den Regierungsrat des Kantons Schwyz.

Schwyz, 11. Juli 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 13. August 2024