

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 104

Entscheid vom 28. Juli 2025

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
MLaw Pascal Pfeifhofer, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A. _____ AG**
2. **B. _____,**
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. C. _____,
3. **Dr.iur. C. _____,**
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Gemeinderat Schübelbach**, Grünhaldenstrasse 3,
Postfach 74, 8862 Schübelbach,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. _____
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Nutzungsplanung - Teilnutzungsplan
verkehrsintensive Einrichtungen; Koordination bzw. Neueröffnung
VGE III 2023 152 vom 25.01.24)

Sachverhalt:

A. Nach einer ersten Publikation des Mitwirkungsverfahrens zum Teilzonenplan "verkehrsintensive Einrichtungen" im März 2022 überarbeitete der Gemeinderat Schübelbach die Planunterlagen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und publizierte sie erneut (Amtsblatt Nr. 36 vom 9.9.2022 S. 2313) zusammen mit der Behandlung der Mitwirkungeingaben vom 5. September 2022 sowie dem Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartements vom 12. August 2021.

B. Gegen diese Teilnutzungsplanung erhoben unter anderem die A. _____ AG und E. _____ am 13. September 2022 sowie Dr. C. _____ am 5. Oktober 2022 Einsprache.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 56 vom 21. Februar 2023 entschied der Gemeinderat wie folgt über die Einsprachen:

1. (Abweisung der Einsprache einer Drittperson).
2. Die Einsprache von Dr. C. _____ (Einsprecher 2) vom 5. Oktober 2022 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
3. Die Einsprache der A. _____ AG und von E. _____, v.d. RA Dr. C. _____ (Einsprecher 3) vom 5. Oktober 2022 wird teilweise gutgeheissen und Art. 50 Abs. 2 BauR-Entwurf wird gesamthaft wie folgt neu formuliert:
"Altrechtliche verkehrsintensive Einrichtungen ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Flächen 'Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen' sind in ihrem Bestand geschützt.
Der Bestandesschutz gilt auch für Einrichtungen, die an ihrer Stelle errichtet werden und bezogen auf die verkehrlichen Auswirkungen vergleichbar sind. Es besteht eine Erweiterungsmöglichkeit der altrechtlichen Verkaufsfläche um max. 30 %."
Im Übrigen wird die Einsprache abgewiesen.
4. (Einsprachebehandlung einer weiteren Drittperson [Einsprecher 4] mit Anpassungen von Art. 50 Abs. 2 BauR-Entwurf).
5. Die textliche Anpassung beim Art. 50 Abs. 2 BauR-Entwurf aufgrund der teilweise gutgeheissenen Einsprachen 3 und 4 wird nicht als wesentliche Änderung des aufgelegten Entwurfs qualifiziert, weshalb auf eine Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens verzichtet wird.
6. (Abweisung der Einsprache einer weiteren Drittperson).
- 7.-9. (Kosten, Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

C. Gegen diesen Einspracheentscheid erhoben die A. _____ AG, E. _____ und Dr. C. _____ mit einer gemeinsamen Eingabe vom 20. März 2023 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 56 des Gemeinderates Schübelbach vom 21. Februar 2023 sei aufzuheben, soweit die Einsprachen der Beschwerdeführer abgewiesen wurden.
2. Es seien die Liegenschaften entlang der F._____strasse, namentlich KTN 001, 002 und 003, der Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen (Zone vE) zuzuweisen.
3. Es sei in den Zentren von Siebnen-Schübelbach, Schübelbach und Buttikon, keine Zone für verkehrsintensive Einrichtungen (vE) auszuscheiden.
4. Es sei Art. 47 Abs. 3 BauR wie folgt zu fassen:
Art. 47 Abs. 3 BauR
Von den verkehrsintensiven Einrichtungen ausgenommen sind Sportanlagen von lokaler Bedeutung wie namentlich Fussballplätze oder Turnhallen, Geschäfte mit überdurchschnittlich grossen Ausstellungsflächen wie Garagen, Möbelgeschäfte etc. oder zu Produktionsstätten zugehörige Ausstellungs- und Verkaufsräume, welche nur geringe verkehrliche Auswirkungen haben.
5. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 56 des Gemeinderates Schübelbach vom 21. Februar 2023 aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. gesetzliche Mehrwertsteuer) zulasten der Vorinstanz.

Mit Beschluss (RRB) Nr. 521/2023 vom 22. August 2023 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1) und auferlegte die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern (Disp.-Ziff. 2). Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen (Disp.-Ziff. 3).

D. Gegen diesen RRB (Versand am 29.8.2023) erhoben die A._____ AG, B._____ (als Alleinerbin und Rechtsnachfolgerin des am 5.6.2023 verstorbenen E._____ sel.) sowie Dr. C._____ mit Eingabe vom 18. September 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 521/2023 vom 22. August 2023 des Regierungsrates des Kantons Schwyz und der Beschluss Nr. 56 des Gemeinderates Schübelbach vom 21. Februar 2023 seien aufzuheben.
2. Es sei im Dorfzentrum von Siebnen-Schübelbach keine Zone für verkehrsintensive Einrichtungen (vE) auszuscheiden.
3. Es seien die Liegenschaften entlang der F._____strasse, namentlich KTN 001, 002 und 003, der Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen (Zone vE) zuzuweisen.
4. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz oder Beschwerdeinstanz zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. gesetzliche Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerde- und Vorinstanz.

Des Weiteren beantragten die Beschwerdeführer

gestützt auf Art. 6 Abs. 1 EMRK die Durchführung einer mündlichen Verhandlung samt Augenschein im Dorfkern von Siebnen-Schübelbach und an der F._____strasse in ____.

E. Das Sicherheitsdepartement beantragte mit Vernehmlassung vom 26. September 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

Der Gemeinderat beantragte mit Vernehmlassung vom 18. Oktober 2023, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit. Der Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung samt Augenschein sei abzuweisen. Ein solcher sei bereits im Verfahren III 2021 39 vom 13. Juli 2021 betreffend den Erlass einer Planungszone durchgeführt worden. Der Antrag auf eine mündliche Verhandlung werde nicht begründet; der blosser Hinweis auf Art. 6 EMRK genüge nicht (S. 3 Ziff. 5).

F. Nachdem das Gericht von einem Augenschein absah (VGE III 2023 186 vom 21.11.2023) wurde am 15. Januar 2024 in den Gerichtsräumlichkeiten in Schwyz die beantragte öffentliche Verhandlung durchgeführt.

G. Mit VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 entschied das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2023 186 vom 21.11.2023) von Fr. 3'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 22. September 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Die Restanz von Fr. 1'000.- haben sie innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.

Als Rechtsmittelbelehrung wurde (unter Hinweis auf EGV-SZ 2009 B 8.4 E. 8) angefügt, gegen diesen Entscheid könne bis zum Vorliegen des Gemeindeversammlungsbeschlusses und des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses sowie der anschliessenden allfälligen inhaltlichen Koordination durch das Verwaltungsgericht keine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht in Lausanne erhoben werden.

H. Am 28. Mai 2025 ging beim Gericht der RRB Nr. 374/2025 vom 20. Mai 2025 betreffend Genehmigung Teilzonenplan Gemeinde Schübelbach verkehrsintensive Einrichtungen ein. Dem Beschluss kann entnommen werden, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung am 29. November 2024 an die Urnenabstimmung überwiesen und von den Stimmberechtigten am 9. Februar 2025 mit 966 Ja- zu 756 Nein-Stimmen angenommen wurde. Nachdem der Gemeinderat das Abstimmungsergebnis am 11. März 2025 erwarhte, unterbreitete er den Teilzonenplan verkehrsintensive Einrichtungen dem Regierungsrat am 17. März 2025 zur Genehmigung. Mit eingangs erwähntem RRB beschloss der Regierungsrat:

1. Der Teilzonenplan verkehrsintensive Einrichtungen wird genehmigt.
2. Publikation der Beschlussziffer 1 im Amtsblatt. Dies mit dem Hinweis, dass die Rechtskraft erst eintritt, wenn die hängigen Rechtsmittelverfahren rechtskräftig entscheiden sind und dass der Zeitpunkt der Inkraftsetzung mit separater Publikation im Amtsblatt bekannt gegeben wird.
3. Der Genehmigungsvermerk wird nach dem Eintreten der Rechtskraft auf den Plandokumenten angebracht (...).
4. Die revidierte INTERLIS-Datei und die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen verbindlichen Dokumente sind durch die Gemeinde Schübelbach dem Amt für Geoinformation zur Publikation im ÖREB-Kataster zur Verfügung zu stellen.
5. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat wird eingeladen, im Baubewilligungsverfahren die Belange des Umweltdepartementes, des Tiefbauamtes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

[6.-8 Staatsgebühr; Rechtsmittelbelehrung, Zustellung]

I. Mit Schreiben vom 10. Juni 2025 eröffnete das Verwaltungsgericht den Parteien den Genehmigungsbeschluss RRB Nr. 374/2025 vom 20. Mai 2025. Gleichzeitig wurde ihnen die anstehende Koordination bzw. Neueröffnung von VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 in Aussicht gestellt. Mit Schreiben vom 11. Juni 2025 teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziff. 1 und 2 mit, diese sowie er selbst würden auf eine Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 25. Januar 2024 und ebenso auf eine nochmalige Eröffnung dieses Entscheides mit Rechtsmittelbelehrung verzichten.

Nach Eröffnung des RRB Nr. 374/2025 ging bis dato beim Verwaltungsgericht kein Rechtsmittel ein.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 wurde den Parteien ohne Beschwerdemöglichkeit, aber mit dem Hinweis auf das weitere Vorgehen eröffnet (vgl. Ingress Bst. G). So musste namentlich der Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates zum Erlass der Nutzungsplanung oder aber der Nichterlass durch die Gemeindeversammlung abgewartet werden. Bei einem Nichterlass findet das vorliegende Verfahren infolge Gegenstandslosigkeit keine Fortsetzung mehr. Bei Genehmigung der Nutzungsplanung hat das Gericht in einem neuen Verfahren die Notwendigkeit einer inhaltlichen Koordination des Genehmigungsbeschlusses mit dem vorangegangenen Rechtsmittelverfahren zu prüfen. Eine etwaige Koordination wird im neuen Verwaltungsgerichtsentscheid mit einer Rechtsmittelbelehrung eröffnet; wenn keine Koordination notwendig war, wird der alte Verwaltungsgerichtsentscheid im Dispositiv nochmals eröffnet, diesmal versehen mit einer Rechtsmittelbelehrung (vgl. EGV-SZ 2009 B 8.4 E. 8; VGE III 2018 182 vom 1.4.2020 E. 8.1 ff.). Dieses Verfahren wurde mit der 3. PBG-Teilrevision neu in § 28 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 ausdrücklich gesetzlich verankert (vgl. RRB Nr. 751/2023 vom 24.10.2023 S. 28).

2. Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Teilzonenplan verkehrsintensive Einrichtungen) wurde von den Stimmberechtigten am 9. Februar 2025 mit 966 Ja- zu 756 Nein-Stimmen angenommen. Mit RRB Nr. 374/2025 vom 20. Mai 2025 wurde sie vom Regierungsrat genehmigt. Im vorliegenden Verfahren ist zu prüfen, ob der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss einer inhaltlichen Koordinierung mit dem Rechtsmittelverfahren bzw. dem noch nicht rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsentscheid VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 bedarf.

3.1 Die im Verfahren III 2023 152 strittige Teilzonenplanung sah unter anderem in G._____ im Bereich nördlich und südlich der H._____strasse ab der I._____ Aa in Richtung Osten bis zum K._____weg als überlagernde Festlegung eine Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen (VE) vor (vgl. Plan Nr. 473-36 vom 5.9.2022 "Teilnutzungsplan verkehrsintensive Einrichtungen", 1:2'500). Art. 47 der vorgesehenen Ergänzung des Baureglements (BauR) vom 1. Januar 2017 (revidiertes Baureglement [revBauR] der Gemeinde Schübelbach) definierte VE als Einkaufs- oder Freizeitanlagen sowie solche Einrichtungen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Anlagen, wobei zwischen kleinen, mittelgrossen und grossen VE unterschieden wurde und grosse VE als unzulässig erklärt wurden. In Art. 48 revBauR wurden Vorgaben für mittelgrosse VE gemacht und deren mögliche Standorte im Zonen-

plan festgehalten. Neue mittelgrosse VE sind nur an diesen Standorten möglich. Art. 49 revBauR widmet sich den kleinen VE. Art. 50 revBauR wiederum normierte für altrechtliche VE die Bestandesgarantie, da im Gemeindegebiet bereits mittelgrosse VE ausserhalb der neu für sie definierten Zone existierten und diese im Bestand mit angemessener Erweiterungsmöglichkeit weiterhin gesichert bleiben sollten (vgl. VGE III 2023 152 vom 25.1.2024 E. 2.1 ff.).

3.2 Gegen diese Teilrevision trugen die Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht vor, im Gebiet der Grundstücke der Beschwerdeführer Ziff. 1 und Ziff. 2 (ausserhalb der neuen Zone VE) seien mittelgrosse VE bereits realisiert worden, sollten künftig aber verboten sein. Damit werde ihnen mit dem einzigen für eine VE überhaupt noch in Frage kommenden Grundstück in der Gemeinde diese Nutzung verboten. Der Gemeinderat habe keine hinreichende Auseinandersetzung mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, kurz ISOS, (welche VE lässt das ISOS im Zentrum von Siebenen überhaupt zu) und keine genügende Interessenabwägung vorgenommen. Auch fehle es an der Erschliessung der Zone für mittelgrosse VE im Dorfzentrum. Weiter seien VE als lärmige und luftverunreinigende Nutzungen von Wohnzonen fernzuhalten, weshalb die Teilrevision Art. 3 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 verletze. Mit der Teilrevision handle der Gemeinderat der Vereinbarung mit Galgenen und Wangen betreffend Angleichung der Kernzonen zuwider. Für mittelgrosse VE sei das Gebiet L. _____, wo sich bereits zwei mittelgrosse VE befänden, welches geographisch im Zentrum der Gemeinde Schübelbach liege und vom ISOS nicht erfasst werde, zu bejahen.

3.3 Mit VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 stellte das Verwaltungsgericht fest, dass die vorgesehene Zone für mittelgrosse VE dem kantonalen wie dem kommunalen Richtplan a priori besser entspreche, als das von den Beschwerdeführern vorgeschlagene Gebiet L. _____/M. _____. Eine bestehende Überbauungssituation könne kein Argument gegen eine (mittelgrosse) VE bzw. eine entsprechende überlagernde Zone sein. Auch die Rüge, von der Zone für mittelgrosse VE würden Wohnzonen berührt, erweise sich als unbegründet. Sodann handle die Teilrevision nicht wider die Interessen von Wangen und Galgenen, sondern die Stärkung des Zentrums von G. _____ komme allen drei Ortsteilen zugute; die Planung entspreche dem von den Gemeinderäten der drei Gemeinden gemeinsam erlassenen Richtplanung G. _____. Zusammenfassend hielt das Verwaltungsgericht fest, "dass die Vorinstanzen ausgehend von den Vorgaben der Richtplanung die im Rahmen der Festlegung einer überlagernden Zone für mittelgrosse VE relevanten Interessen, soweit sie nicht erst im

Baubewilligungsverfahren von Bedeutung sind, identifiziert und berücksichtigt haben, so namentlich die Anliegen des Heimatschutzes. Anhand von Kriterien, die ihre Grundlage ebenfalls in den Vorgaben der Richtplanung - und hierbei namentlich den Vorgaben zur Bestimmung der Zonen für VE - haben, haben sie in Frage kommende Gebiete eruiert und vergleichend beurteilt. Dem Ergebnis kann in Beachtung des der Gemeinde zukommenden Beurteilungsspielraumes vollumfänglich beigespflichtet werden" (VGE III 2023 152 vom 25.1.2024 E. 5.1).

4.1 Im Nachgang zum Verwaltungsgerichtsentscheid, mit welchem die kommunale Nutzungsplanung / Teilzonenplan verkehrsintensive Einreichungen bestätigt wurde, verabschiedete der Gemeinderat die Planung am 25. Juni 2024 zuhanden der Gemeindeversammlung. Diese überwies das Geschäft am 29. November 2024 an die Urne. An der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 wurde der Teilzonenplan mit 966 Ja- zu 756 Nein-Stimmen angenommen. Mit dem RRB Nr. 374/2025 vom 20. Mai 2025 genehmigte der Regierungsrat den Teilzonenplan.

4.2 Aus dem regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss ergibt sich, dass der Teilzonenplan bis auf Art. 50 revBauR bereits Gegenstand der Vorprüfung bildete. Art. 50 revBauR, welcher die Sicherstellung der Bestandesgarantie bezweckt, wurde im Genehmigungsverfahren als nicht zu beanstandend beurteilt. Mit der Nutzungsplanrevision würden Bereiche VE grundeigentümergebunden festgelegt, womit die Gemeinde den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan nachkomme. Die Teilrevision sei auch materiell nicht zu beanstanden und erweise sich als rechtskonform. Die Genehmigung erfolgte durch den Regierungsrat vorbehaltlos.

4.3 Genehmigt wurde vom Regierungsrat damit offenkundig der Teilzonenplan verkehrsintensive Einrichtungen, wie er Streitgegenstand im Verfahren III 2023 152 bildete und vom Verwaltungsgericht in Abweisung der Beschwerde bestätigt wurde. Damit besteht somit kein Anlass für eine inhaltliche Koordination.

4.4 Der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 22 vom 30. Mai 2025 (S. 1354) publiziert und den Parteien durch das Verwaltungsgericht am 10. Juni 2025 eröffnet. Eine Beschwerde gegen den Genehmigungsbeschluss ging bis dato nicht ein. Die Beschwerdeführer teilten mit, auf eine Beschwerde gegen VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 und ebenso auf eine neuerliche Eröffnung zu verzichten. Gemäss dem neuen § 28 Abs. 3 PBG ist das Nutzungsplanverfahren indes erst abgeschlossen, nachdem das Gericht das Rechtsmittel- und das Genehmigungsverfahren koordiniert und den Parteien mit der Rechtsmittelbelehrung eröffnet hat. Es ist daher nicht darauf zu verzichten.

5. Damit bleibt es dabei, den Parteien das Entscheiddispositiv VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 - unter Miteinbezug des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses und dieses verwaltungsgerichtlichen Koordinationsentscheidens - für einen allfälligen Weiterzug an das Bundesgericht fristauslösend nochmals zu eröffnen und dieses neu mit der Rechtsmittelbelehrung zu versehen. Hinsichtlich der Begründung ist auf den bereits eröffneten und zugestellten VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 zu verweisen.

6. Für das durch die kantonale Gesetzgebung und die höchstrichterliche Rechtsprechung bedingte vorliegende Verfahren III 2025 104 sind keine Kosten zu erheben und es sind keine Parteientschädigungen geschuldet.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Es wird festgestellt, dass der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss RRB Nr. 374/2025 vom 20. Mai 2025, den Parteien am 10. Juni 2025 eröffnet, keinen Anlass zur inhaltlichen Koordination mit VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 gibt.
2. Das Entscheiddispositiv von VGE III 2023 152 vom 25. Januar 2024 wird im Sinne der Erwägungen fristauslösend mit der Rechtsmittelbelehrung versehen nochmals eröffnet:
 1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen sowie Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2023 186 vom 21.11.2023) von Fr. 3'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 22. September 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Die Restanz von Fr. 1'000.- haben sie innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
 3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
 4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113 ff. BGG). Hinsichtlich der Begründung wird auf den zugestellten VGE III 2011 74 vom 16. Juni 2011 verwiesen.
3. Für das vorliegende Verfahren III 2025 104 werden keine Kosten erhoben.
4. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (3/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Schübelbach (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 11.6.2025)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 11.6.2025)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (z.K.)
 - und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

Schwyz, 28. Juli 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 11. August 2025