

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2025 15

## Entscheid vom 26. Januar 2026

---

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

---

Parteien

1. **A.**\_\_\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_\_\_,
3. **C.**\_\_\_\_\_,
4. **D.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E.\_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,  
8832 Wollerau,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
3. **F.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. G.\_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Gestaltungsplan)

## **Sachverhalt:**

**A.** Am 4. Oktober 2023 liess F.\_\_\_\_\_ durch die H.\_\_\_\_\_ AG beim Gemeinderat Wollerau das Gesuch um Erlass des Gestaltungsplanes "I.\_\_\_\_\_" auf dem Grundstück KTN \_01 in J.\_\_\_\_\_ einreichen. Das Gesuch wurde publiziert (Abl 2023, S. \_\_\_\_ ) und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben innert Frist neben Dritten auch A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ sowie D.\_\_\_\_\_ Einsprache beim Gemeinderat Wollerau.

**B.** Mit Beschluss (GRB) Nr. 2024.80 vom 22. April 2024 entschied der Gemeinderat Wollerau (Vi-act. I/01/3):

1. Der Gestaltungsplan "I.\_\_\_\_\_" wird erlassen.
2. Der Regierungsrat des Kantons Schwyz wird ersucht, die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung des revidierten Gestaltungsplans "I.\_\_\_\_\_" vorzunehmen und diesen zu genehmigen.
3. Die Einsprachen von A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ [...] werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
4. (Gebühren).  
(4.-6. Abschreibung einer Einsprache; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**C.** Nachdem am 15. Mai 2024 bereits Dritte gegen diesen GRB Beschwerde erhoben hatten (VB 107/2024; Verfahren I), erhoben am 22. Mai 2024 auch A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ sowie D.\_\_\_\_\_ (VB 110/2024; Verfahren II) Beschwerde beim Regierungsrat gegen den GRB Nr. 2024.80 vom 22. April 2024 mit den Anträgen (Vi-act. I/01):

1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates Wollerau vom 22. April 2024 (Beschluss-Nr. 2024.80) vollumfänglich aufzuheben und es sei der im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ 2023 publizierte Gestaltungsplan I.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, KTN \_01, Koordinaten \_\_\_\_\_ nicht zu erlassen bzw. die vom Gemeinderat Wollerau nachgesuchte Genehmigung zu verweigern.
2. Eventualiter sei der Beschluss des Gemeinderates Wollerau vom 22. April 2024 (Beschluss Nr. 2024.80) vollumfänglich aufzuheben und die Sache zur Verbesserung und Ergänzung sowie zur Durchführung eines neuen Gestaltungsplanverfahrens (Neupublikation mit erneuter Einsprachemöglichkeit) und mithin zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Beschwerdegegners.

**D.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 970/2024 vom 17. Dezember 2024 (versendet am 20.12.2024) entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1000.--) den Beschwerdeführern I und den Beschwerdeführern II auferlegt und mit deren Kostenvorschüssen (je Fr. 1500.--) verrechnet. Die Staatskanzlei wird angewiesen, den Beschwerdeführern I und den Beschwerdeführern II je Fr. 500.-- zurückzubezahlen.
3. Dem Beschwerdegegner wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1600.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 800.--) von den Beschwerdeführern I (diese unter solidarischer Haftung) und den Beschwerdeführern II (diese unter solidarischer Haftung) zu tragen ist. Im Übrigen werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Der Gestaltungsplan "I. \_\_\_\_\_" wird genehmigt.
5. Der Situationsplan ist gemäss Kapitel B. Genehmigung, Ziff. 5 zu bereinigen. Die überarbeiteten und vom Gemeinderat unterzeichneten Fassungen sind zum Anbringen des Genehmigungsvermerks nachzureichen (Koordination durch das Amt für Raumentwicklung).

(6.-10. Publikation; Staatsgebühr; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**E.** Dagegen erheben A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ sowie D. \_\_\_\_\_ am 20. Januar 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den Rechtsbegehren:

1. Es sei der Beschluss Nr. 970/2024 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 17. Dezember 2024 vollumfänglich aufzuheben und es sei der im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ 2023 publizierte Gestaltungsplan "I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, KTN \_01, Koordinaten \_\_\_\_\_ nicht zu genehmigen.
2. Eventualiter sei der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 970/2024 vom 17. Dezember 2024 vollumfänglich aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Beschwerdegegners.

Mit Eingabe bereits vom 13. Januar 2025 hatten sodann Dritte gegen den RRB Nr. 970/2024 vom 17. Dezember 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben (Verfahren III 2025 8).

**F.** Mit Vernehmlassung vom 31. Januar 2025 beantragt das Sicherheitsdepartement die Vereinigung der Verfahren III 2025 8 und III 2025 15 sowie die Abweisung der Beschwerde unter solidarischer Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne.

Der Gemeinderat beantragt am 5. Februar 2025 die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

Der Beschwerdegegner stellt mit Vernehmlassung vom 11. Februar 2025 die Begehren, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetre-

ten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

Mit Replik vom 14. April 2025 halten die Beschwerdeführer an ihren beschwerdeweise gestellten Anträgen fest. Mit Eingaben vom 25. April 2025 und vom 8. Mai 2025 teilen der Beschwerdegegner bzw. das Sicherheitsdepartement ihren Verzicht auf weitere Ausführungen und Bemerkungen mit.

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

**1.1** Im Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn das Gericht 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. statt vieler VGE III 2011 151 + 155 vom 18.1.2012 E. 1; VGE 603 + 606/92 vom 23.9.1992 E. 1). Einzig das Sicherheitsdepartement beantragt die Verfahrensvereinigung. Weder die Beschwerdeführer noch Beschwerdegegner und Gemeinderat ersuchen um entsprechendes Vorgehen, auch nicht im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels, zu welchem Zeitpunkt angesichts der vorangehenden Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements bekannt sein musste, dass auch Dritte gegen den angefochtenen RRB Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben hatten. Von einer Vereinigung dieses sowie des Verfahrens III 2025 8 ist vorliegend abzusehen. Die Interessenlage der Beschwerde führenden Parteien unterscheidet sich gemessen an der Begründung in verschiedenen Punkten (etwa Rüge der Wertverminderung der beschwerdeführerischen Liegenschaften im vorliegenden Verfahren). Die (in beiden Verfahren) geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs beschlägt (angeblich) je individuell verletzte Verfahrensrechte. Insbesondere aber erschien und erscheint vorliegend angesichts des zeitlichen Auseinanderklaffens und des angeordneten doppelten Schriftenwechsels in beiden Verfahren eine Verfahrensvereinigung als nicht angezeigt und prozessökonomisch nicht als sinnvoll (vgl. VGE III 2020 207 vom 8.3.2021 E. 1.1; III 2018 198 vom 18.12.2019 E. 1.1; Bertschi/Plüss, in: Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N 59 f.), dies zumal in Anbetracht dessen, dass die Verfügung des instruierenden Richters vom 14. Januar 2025 im Verfahren III 2025 8 zur Einreichung einer Stellungnahme zu einem Zeitpunkt erging, in welchem die Beschwerde im vorliegenden Verfahren noch nicht einmal eingereicht worden war. Nachdem wie erwähnt insbesondere weder die Beschwerdeführer noch -gegner einen Vereinigungsantrag stellten und auch kein Anspruch auf Verfah-

rensvereinigung besteht (VGE III 2021 157 vom 20.12.2021 E. 2.1), ist vorliegend davon abzusehen.

Die Koordination der beiden Verfahren III 2025 8 und III 2025 15 wird durch die Beratung und Beurteilung an der gleichen Kammersitzung sowie die gleichzeitige Eröffnung der Entscheide sichergestellt (vgl. VGE III 2021 155 vom 20.12.2021 E. 1; III 2020 207 vom 8.3.2021 E. 1.1). Der Umstand der gleich bzw. ähnlich gelagerten Fragestellungen kann im Übrigen im Rahmen der Verfahrenskosten berücksichtigt werden (vgl. unten E. 8.2).

**1.2** Die Beschwerdeführer sind, nachdem sie im vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben und als Mit- bzw. Stockwerkeigentümer der Grundstücke KTN \_02 bzw. \_03, welche an das Gestaltungsplanareal grenzen, unbestrittenmassen zur Beschwerde legitimiert. Vor diesem Hintergrund ist nicht weiter auf die rund zweiseitige Begründung (Beschwerde S. 4 ff. Rz. 3 bzw. 3.1 ff.) hinsichtlich Legitimation einzugehen.

**2.1** Die Beschwerdeführer tragen vor, der Regierungsrat habe sich nicht oder nicht genügend mit den begründeten Vorbringen der Beschwerdeführer auseinandergesetzt und machen damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend (Beschwerde S. 7, Vorbemerkungen Ziff. 3, ferner [z.B.] S. 14 Rz. 12, S. 30 Rz. 29.1, S. 36 Rz. 42).

**2.1.1** Der Anspruch auf rechtliches Gehör richtet sich nach § 21 f. VRP sowie nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere auch das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheides zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, sofern dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 144 I 11 E. 5.3; BGE 140 I 99 E. 3.4; BGE 135 II 286 E. 5.1).

**2.1.2** Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE

149 I 91 E. 3.2; 137 I 195 E. 2.2 mit Hinweis). Der Gehörsanspruch umfasst auch die Pflicht der Behörde, ihren Entscheid angemessen zu begründen. Die Vorbringen der Betroffenen sind ernsthaft zu prüfen und in der Entscheidfindung angemessen zu berücksichtigen. Dabei muss sich die Behörde nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 142 II 49 E. 9.2; BGE 137 II 266 E. 3.2; BGE 136 I 184 E. 2.2.1, je m.w.H.). Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt (BGE 142 III 433 E. 4.3.2; BGE 141 III 28 E. 3.2.4; BGE 139 V 496 E. 5.1; je m.w.H.).

**2.1.3** Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs verfängt nicht. Der Regierungsrat hat den als rechtserheblich erachteten Sachverhalt dargelegt und insbesondere die Argumente der Beschwerdeführer rechtsgenügend gewürdigt und bei seiner Entscheidfindung berücksichtigt. Soweit der Regierungsrat auf das eine oder andere Argument nicht eingegangen ist und/oder nicht weitere Unterlagen eingeholt hat, tat er dies in zulässiger und vorliegend nicht zu beanstandender antizipierter Beweiswürdigung. Damit hat der Regierungsrat zumindest die entscheidungswesentlichen Punkte genannt, auf welche er seinen Beschluss abstützte und die Überlegungen kurz genannt, von denen er sich hat leiten lassen. Die Begründungen waren entsprechend so abgefasst, dass die Beschwerdeführer im Wissen um die Tragweite des regierungsrätlichen Beschwerdeentscheides diesen sachgerecht anfechten konnte. Dies haben sie denn auch mit einer umfassenden, 43-seitigen Beschwerdeschrift getan. Den bundesgerichtlichen Anforderungen an die Begründungspflicht (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 142 II 49 E. 9.2; Urteil BGer 1C\_318/2019 vom 31.8.2020 i.Sa. H. vs. GR Wollerau E. 4) wird der angefochtene Entscheid jedenfalls gerecht. Von der unterschiedlichen Rechtsauffassung der Beschwerdeführer divergierende Ansichten der Vorinstanz(en) stellen grundsätzlich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

**3.1** Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 14 Abs. 1 und 2 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979). Sie sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 RPG). In der Lehre und Rechtsprechung werden zwei Arten von Nutzungsplänen unterschieden:

Einerseits die Rahmen- bzw. Grundnutzungspläne, welche im Sinne eines durch Bauvorschriften ergänzten Zonenplans die nutzungsrechtliche Grundordnung bestimmen; andererseits die Sondernutzungspläne (wie der Gestaltungsplan), welche die zonenmässige Grundordnung weiterführen, differenzieren oder überlagern

können (vgl. Aemisegger/Kissling, PK-RPG: Nutzungsplanung, 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung Rz. 1 ff.; Ruch, ebenda, Art. 26 Rz. 7; Hettich/Mathis, in: Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 1.78 ff.).

**3.2** Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, dessen Funktion grundsätzlich darin besteht, für ein bestimmtes Gebiet eine architektonisch, wohngyienisch und städtebaulich einwandfreie, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und damit gesamthaft eine bessere Lösung zu erzielen, als dies mit den Bau- und Nutzungsvorschriften der Grundordnung möglich wäre (vgl. BGE 135 II 209 E. 5.2; Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kantons Schwyz, ZBI 8/2000, S. 393 ff.; VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 E. 2 m.w.H.). Sondernutzungspläne können in einem gewissen Rahmen von der bau- und zonenrechtlichen Grundordnung abweichen. Erhebliche Abweichungen sind in einer umfassenden Interessenabwägung zu begründen (VGE III 2023 121 vom 27.3.2024 E. 1.3; III 2021 108 vom 30.3.2022 E. 3.2.2; Gisler, ZBI 8/2000, S. 410). Die Abweichungen dürfen aber nicht dazu führen, dass die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften ausgehöhlt und die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird (BGE 149 II 79 E. 3.3 m.w.H.; Urteil BGer 1C\_65/2023 vom 30.10.2023 E. 4.2; EGV-SZ 2011 B 8.1 E. 1.4.2). Zweck und Charakter der betreffenden Zone müssen grundsätzlich gewahrt bleiben. Umfang und Art der Abweichung dürfen den planerischen Stufenbau nicht unterlaufen (§ 24 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987; BGE 149 II 79 E. 3.3; Jeannerat/Moor, PK-RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 14 Rz. 30).

**3.3** Im Gestaltungsplan werden Rahmenbedingungen festgelegt, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind (BGE 131 II 103 E. 2.4.1). Dabei dürfen sich Gestaltungspläne nicht über sämtliche Einzelheiten aussprechen, sondern müssen den Bauherren noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten belassen (VGE III 2022 166 vom 25.4.2023 E. 1.3; III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 3.3, je m.w.H.). Andererseits hat der Gestaltungsplan aber gegenüber dem Zonenplan einen höheren Konkretisierungsgrad aufzuweisen. Aus dem Gestaltungsplan (Plan und Vorschriften) soll immerhin die Erfüllung der Anforderungen erkennbar sein, welche die Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften der Grundordnung erlauben (§ 24 Abs. 2 und 3 PBG). Ein Gestaltungsplan ist nach ständiger Praxis genehmigungsfähig, wenn Erschliessungsvarianten tatsächlich wie rechtlich als realisierbar bezeichnet werden können, ohne dass im Detail bereits feststeht, wie dieses Ziel

schliesslich erreicht wird (VGE III 2023 121 vom 27.3.2024 E. 1.3.4; III 2017 100 vom 20.12.2017 E. 4.2.1 f.; EGV-SZ 1997 Nr. 9 S. 23).

**3.4** Der Gestaltungsplan enthält einen verbindlichen und einen orientierenden Planinhalt. Zum verbindlichen Planinhalt zählen namentlich die im Plan festgehaltenen Baubereiche und die Sonderbauvorschriften, die dem Grundeigentümer regelmässig ein Abweichen von der Grundordnung zulassen (Gisler, ZBI 8/2000, S. 406). Demgegenüber kommt einem Richtprojekt nur orientierender Charakter zu, muss doch der Gestaltungsplan dem Bauherrn noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten zulassen.

Aus der Tatsache, dass der Gestaltungsplan mit seinem verbindlichen und dem orientierenden Inhalt ein Bauprojekt nicht vorwegnehmen darf, folgt auch, dass sich die Frage der Einhaltung der Grenz-, Gebäude- und Gewässerabstände allein aus einem Gestaltungsplan nicht abschliessend beantworten lässt. Dies ist erst im späteren Baubewilligungsverfahren mit dem konkreten Bauprojekt möglich. Mithin ist auch ein Gestaltungsplan genehmigungsfähig, dessen Baubereiche etwa einen Grenzabstand tangieren. Denn die Einhaltung der Grenz- oder auch Gewässerabstände ist nicht im Gestaltungsplan-, sondern erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu prüfen (vgl. VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 E. 4.2.1 und 4.4.2; VGE III 2013 197 + 206 vom 24.4.2014 E. 4.7). Aus diesem Grund können etwa auch Sonderbauvorschriften diese Prüfung und den Entscheid im Baubewilligungsverfahren nicht vorwegnehmen, indem sie z.B. festhalten, in Einhaltung des verbindlichen Inhalts des Gestaltungsplanes sei ein Bauprojekt zulässig und bewilligungsfähig. Im Gegenteil ist ein Hinweis angezeigt, dass die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche womöglich nicht vollständig bebaut werden könnten (VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 3.3; III 2019 93 vom 23.1.2020 E. 4.4.2; III 2013 197 + 206 vom 24.4.2014 E. 4.7).

**4.1** Die Beschwerdeführer machen geltend, der angefochtene Beschluss sei bereits deshalb aufzuheben, weil aufgelegten Gestaltungsplanunterlagen unvollständig gewesen seien; namentlich seien die SBV sowie der Situationsplan nicht rechtsgenügend unterzeichnet gewesen (Beschwerde S. 8 f. Rz. 6 ff.).

**4.1.1** Der Regierungsrat hielt diesbezüglich fest (angefochtener RRB E. 5), der Situationsplan und die SBV seien sowohl vom Beschwerdegegner als Gesuchsteller und Grundeigentümer sowie vom beauftragten Architekturbüro unterzeichnet worden (vgl. auch GRB Nr. 2024.80 vom 22.4.2024 E. 3.13 S. 8 f.; Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 2 Rz. 3; Vernehmlassung des Beschwerdegegners S. 3 Ziff. 3).

**4.1.2** Wie Regierungsrat und Gemeinderat übereinstimmend bekunden, sind sowohl die SBV als auch der Situationsplan (= verbindliche Bestandteile, vgl. Art. 2 SBV) mit den Unterschriften des Grundeigentümers und zugleich Antragstellers sowie des Planverfassers versehen. Dies lässt sich anhand der vorliegenden vorinstanzlichen Akten verifizieren (SBV und Situationsplan mit dem Vermerk "Öffentliche Auflage vom 13. Okt. 2023 bis 2. Nov. 2023"). Überdies wiesen die Beschwerdegegner vor der Vorinstanz (vgl. Vi-act. III/02 S. 4) bereits auf das E-Mail des Bauamts Wollerau vom 28. Mai 2024 hin, woraus unzweifelhaft hervorgeht, dass die verbindlichen Planbestandteile mit den entsprechenden Unterschriften versehen sind (Vi-act. III/02/1 S. 1 unten). Des Weiteren ist auch nicht leicht einsichtig, welche gesetzliche Bestimmung durch solch fehlende Unterschriften verletzt worden wäre. § 77 Abs. 1 PBG bestimmt, dass ein Baugesuch u.a. die Unterschrift des Bauherrn enthalten muss. Art. 88 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Wollerau (BauR) verlangt, dass die Pläne vom Projektverfasser, der Bauherrschaft und vom Grundeigentümer zu unterschreiben sind. Diesen Vorgaben kommt rechtsprechungsgemäss der Charakter einer blossen Ordnungsvorschrift zu (VGE III 2023 16 vom 25.5.2023 E. 4.1). Eine entsprechende Regelung für den Gestaltungsplan fehlt soweit ersichtlich (vgl. immerhin ARE, Planungshilfe Gestaltungsplan, 25.11.2019, Ziff. B.4 erster Satz e contrario), wobei es sich gleichermassen bloss um eine Ordnungsvorschrift handeln könnte. Selbst wenn zutreffen sollte, dass den Beschwerdeführern die entsprechenden Unterlagen - quasi über Umwege via Rechtsvertreter der Beschwerdeführer im Parallelverfahren III 2025 8 (vgl. Beschwerde S. 8) ohne Unterschrift zugestellt worden wären, verhielte es sich so, dass ihnen hieraus keine Nachteile erwachsen wären. Solche machen sie bezeichnenderweise auch nicht geltend. Den angefochtenen Beschluss und dem Gestaltungsplan die Genehmigung vor diesem Hintergrund zu verwehren, würde heissen, in einen überspitzten Formalismus zu verfallen (VGE III 2023 16 vom 25.5.2023 E. 4.1; VGE III 2012 211 vom 17.4.2013 E. 4.1.3).

**4.2** Streitig ist die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets.

**4.2.1** Im angefochtenen RRB hielt der Regierungsrat fest, das Gestaltungsplana-real liege in weitestgehend überbautem Gebiet, die umliegenden Grundstücke entlang der K.\_\_\_\_\_strasse sowie auch das Gestaltungsplangebiet selbst seien bereits überbaut, mehrere Grundstücke - auch diejenigen der Beschwerdeführer - würden über die K.\_\_\_\_\_strasse erschlossen, die K.\_\_\_\_\_strasse zweige von der L.\_\_\_\_\_strasse in Richtung Südosten ab und sei insgesamt rund 170 m lang. Gemäss Art. 12 und 13 SBV erfolge die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr und den Radverkehr über die K.\_\_\_\_\_strasse

(E. 6.1). Der Nachweis der (theoretischen) Erschliessbarkeit sei im vorliegenden Fall zweifelsfrei erbracht worden, was genüge. Das Gestaltungsplangebiet gelte bereits im heutigen Zustand als erschlossen (E. 6.2). Der definitive Ausbau, die erforderliche Breite der Erschliessungsstrasse sowie die rechtliche Sicherung seien erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Detail aufzuzeigen. Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes empfehle das Tiefbauamt im Mitbericht vom 13. Mai 2024 die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts. Mit der Baubewilligung werde dazumal auch über erforderliche Verkehrssicherheitsmassnahmen zu entscheiden sein. Die konkreten Anforderungen an die Erschliessungsstrasse seien somit erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Auf die Rüge bezüglich Wendeplatz sei nicht weiter einzugehen. Abgesehen davon werde der Wendeplatz weder im Situationsplan noch in den SBV erwähnt. Da fehlende Mitbenützungrechte oder die Mehrbeanspruchung bestehender Rechte an der K.\_\_\_\_\_strasse und umliegenden Grundstücken (theoretisch) mittels Erschliessungshilfe eingeräumt werden könnten, könne nicht gesagt werden, dass die Realisierbarkeit des Gestaltungsplans von vornherein an einer unzureichenden Erschliessung scheitere (E. 6.4; vgl. zum Ganzen Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements Ziff. 4).

**4.2.2** Die Beschwerdeführer widmen sich beschwerdeweise auf den Seiten 10-22 der gerügten untauglichen Erschliessung. Zur Untermauerung ihrer Vorbringen sind in der Beschwerdeschrift zahlreiche Fotoaufnahmen abgebildet. Die Beschwerdeführer machen im Wesentlichen geltend:

- Es genüge nicht, wenn im Gestaltungsplanverfahren bloss die tatsächliche und rechtliche Erschliessbarkeit - deren Nachweis überdies nicht habe erbracht werden können - festgestellt werde (Ziff. 9, 20).
- Die K.\_\_\_\_\_strasse erfülle die baureglementarischen Mindestanforderungen nicht, wobei bestritten werde, dass sie eine Mindestbreite von 4.4 m aufweise bzw. dort eine Breite von 6.6 m bis 8.8 m aufweise, wo die Parkplätze seien (Ziff. 9 f.). Der Hinweis auf die Ausnahmeregelung, welche geringere Ausbaubreiten vorsehe, sei nicht einschlägig. Die schmale, kurvige und unübersichtliche Zufahrt via K.\_\_\_\_\_strasse (die Erschliessung sei bereits heute ungenügend) sei für ein das erwartende Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt; Kreuzen zweier Fahrzeuge sei an keiner Stelle möglich. Zudem bestünden diverse Einschränkungen im Sichtbereich auf dem Strassenabschnitt K.\_\_\_\_\_strasse, womit die Gefahr einer Kollision erhöht werde (Ziff. 10).

- Das Richtprojekt führe zu einer Beeinträchtigung der Zufahrt L.\_\_\_\_\_strasse sowie des M.\_\_\_\_\_gässlis. Die 42 Parkplätze führten zu einem massiven Mehrverkehr (Ziff. 11).
- Die seitliche Parkierung entlang der K.\_\_\_\_\_strasse komme nicht in den Genuss der Bestandesgarantie, da es an der Wesensgleichheit der bisherigen Nutzung fehle. Weiter verletze sie Umweltvorschriften. Im Übrigen müsse eine Reduktion der Parkplätze erfolgen, die sich bereits aus dem Gestaltungsplan zu ergeben habe, nicht erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren (Rz. 12 f.).
- Bereits die Aufhebung des oberen geplanten Parkfeldes vor der Abzweigung zum oberen Teil der K.\_\_\_\_\_strasse bei der geplanten Entsorgungsstelle würde ein bestehendes Problem entschärfen, da die Fahrzeuge der Grundstücke KTN \_04, KTN \_02 und KTN \_03 (sowie überdies künftig auch für KTN \_05) direkt abbiegen könnten. Da der obere Teil der K.\_\_\_\_\_strasse den genannten Grundstücken als Erschliessung diene, sei eine Verbesserung dieser ungenügenden Situation erforderlich (Ziff. 14 f.). Bereits heute liege eine mangelhafte Erschliessung vor und durch die geplante Projektierung im Gestaltungsplanperimeter u.a. mit 14 Wohnungen erfahre diese eine unzumutbare Verschärfung (Rz. 15).
- Die Ein- und Ausfahrt in die geplante Tiefgarage sei nicht verkehrssicher (Rz. 16).
- Es treffe nicht zu, dass der obere Teil der K.\_\_\_\_\_strasse westlich von KTN \_01 am Waldrand nicht den Liegenschaften der Beschwerdeführer als Haupterschliessung diene (Rz. 17 f.).
- Beim Aspekt der Verkehrssicherheit handle es sich um ein zentrales Grundsatzproblem, das nicht ins Baubewilligungsverfahren verlegt werden dürfe. Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 20 km/h auf der K.\_\_\_\_\_strasse sei bei einer solch starken Steigung illusorisch (Rz. 19).
- Es führe kein Weg daran vorbei, das Projekt zu redimensionieren und somit die K.\_\_\_\_\_strasse durch Aufhebung der Parkfelder entlang der R.\_\_\_\_\_bachs zu verbreitern und durchgehend mit einem Trottoir auszugestalten (Rz. 21).

**4.2.3** Vernehmlassend (Ziff. 2.2) hält der Gemeinderat fest, im Gestaltungsplanverfahren genüge die Möglichkeit der Erschliessung. Wie der Gestaltungsplan erschlossen werden müsse, sei indes klar. Die bestehende Erschliessung bilde die K.\_\_\_\_\_strasse und dass diese aktuell stellenweise nicht den üblichen Abmessungen für eine Neuanlage entspreche, sei ebenfalls klar. Die Fotobelege,

mit welchen die Beschwerdeführer versuchten, ein unvertretbares Bild dieser Erschliessung zu suggerieren, sei nicht aufschlussreich. Im Zeitpunkt der Dokumentation hätten an der K.\_\_\_\_\_strasse Bauarbeiten stattgefunden, welche zu zusätzlichen Einschränkungen geführt hätten. Dies habe wenig mit den tatsächlichen Verhältnissen zu tun. Die K.\_\_\_\_\_strasse habe bislang der Erschliessung eines Fabrikgeländes (bis 2010 in Gewerbezone 2) gedient. Die K.\_\_\_\_\_strasse könne aufgrund der bestehenden Abmessungen von KTN \_01 nicht auf eine durchgehende Mindestbreite von 4.50 m ausgebaut werden. KTN \_01 reiche bis zur L.\_\_\_\_\_strasse, wo die K.\_\_\_\_\_strasse anschliesse. Im Abstand von ca. 25 m zur Einmündung in die L.\_\_\_\_\_strasse und dort auf einer Länge von ca. 10 m weise KTN \_01 eine Breite von etwas weniger als 4.50 m auf. Allerdings an einer gerade verlaufenden, übersichtlichen Stelle. Mit Ausnahme dieser Strecke könne die K.\_\_\_\_\_strasse auf dem Baugrundstück KTN \_01 auf 4.50 m ausgebaut werden. Es könne aufgrund der geschilderten Situation davon ausgegangen werden, dass die K.\_\_\_\_\_strasse der künftigen Nutzung im Gestaltungsplanareal genügen werde. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung könne auch nicht von einem wesentlichen Mehrverkehr ausgegangen werden. Es könne davon ausgegangen werden, dass die K.\_\_\_\_\_strasse der künftigen Nutzung im Gestaltungsplanareal genügen werde. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung könne auch nicht von einem wesentlichen Mehrverkehr ausgegangen werden. Die K.\_\_\_\_\_strasse verlaufe ausschliesslich auf dem Grundstück KTN \_01, im Besitz des Beschwerdegegners. Einige Anlageteile von angrenzenden Grundstücken, insbesondere im westlichen Strassenabschnitt, seien in das Grundstück KTN \_01 hinein erweitert worden, wozu aus Sicht der Gemeinde keine Bewilligung vorliege. Dass solche Anlagen zu Gunsten einer Verbreiterung des Strassenkörpers entfernt werden könnten, sei naheliegend.

Gestützt auf Art. 21 Abs. 1 BauR könne die Ausbaubreite von Strassen reduziert werden, wenn dieser Ausbau aufgrund besonderer Verhältnisse nicht möglich ist sowie für die Erschliessung reiner Wohnquartiere. Dass mit der Hangverbauung auf KTN \_03 und dem Gewässerraum auf KTN \_01 besondere Verhältnisse vorliegen, dürfe unbestritten sein. Das befürchtete Szenario eines rückwärtigen Einfahrens in die öffentliche L.\_\_\_\_\_strasse sei nicht glaubhaft. Die K.\_\_\_\_\_strasse weise lediglich eine erwähnenswerte Kurve auf, welche zudem aufgrund der effektiv fahrbaren geringen Geschwindigkeit nicht als unübersichtlich betrachtet werden müsse. Die Übersichtlichkeit beim Übergang des M.\_\_\_\_\_gässlis könne verbessert werden, indem die bestehende Hecke auf KTN 215 auf einen konformen Strassenabstand zurückversetzt werde. Im westlichen Strassenabschnitt weise die Strassenparzelle an der engsten Stelle eine Breite von ca. 4.35 m auf. Der Abstand dieser Stelle zur L.\_\_\_\_\_strasse be-

trage ca. 25 m. Zudem bestehe vor und nach dieser Stelle eine Breite von mindestens 4.5 m. Es sei somit nicht ersichtlich, weshalb ein Fahrzeug wegen einer mangelnden Fahrbahnbreite an der genannten Stelle rückwärts in die ca. 25 m entfernte L.\_\_\_\_\_strasse fahren müsste. Das öffentliche Verkehrsnetz werde keiner nennenswerten Mehrbelastung ausgesetzt; sodann weise die L.\_\_\_\_\_strasse keine Kapazitätsengpässe auf. Bei der Parkierungsfläche entlang der K.\_\_\_\_\_strasse handle es sich um bestehende Parkierungsflächen, welche ausserhalb der Fahrbahn der K.\_\_\_\_\_strasse angelegt seien. Diese Flächen sollen auch künftig zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet werden. Es lasse sich nicht erkennen, inwiefern dieser Verwendungszweck vom Bestand abweiche und deshalb nicht von der Bestandesgarantie gedeckt sein solle. Das bestehende Strässchen, welches westlich dem Waldrand folge, diene nicht als Haupteinschliessung der Grundstücke KTN \_04, KTN \_02 und KTN \_03. Die Zufahrtssituation über das Strässchen, welches zu KTN \_02 führe, bleibe unverändert. Sichtbehinderungen bei der Garagenein-/ausfahrt beständen nicht.

**4.3.1** Im Rahmen der Nutzungsplanung im Allgemeinen wie auch des Gestaltungsplanes im Besonderen muss die Erschliessbarkeit in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht bejaht bzw. muss eine im Gestaltungsplan vorgesehene Erschliessung als realisierbar bezeichnet werden können (vgl. bereits oben E. 3.3; VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 E. 4.2.1 mit Hinweisen auf VGE 1023+1024+1025/04 vom 27.8.2004 E. 4.2; VGE 1047+1048/03 vom 29.1.2004 E. 5.2 mit Hinweisen u.a. auf VGE 806+807/96 vom 17.1.1997 E. 5d, Prot. S. 82; VGE 1030/03 vom 6.8.2003 E. 4a; Urteil BGer 1A.197/2001 u. 1P.767/2001 vom 18.4.2002 E. 4.3; EGV-SZ 2005 C. 10.1 E. 9.4). Es genügt, wenn die rechtsgenügende Erschliessbarkeit - m.a.W. die Möglichkeit der Erschliessung - des Gestaltungsplangebiets aufgezeigt wird (statt vieler VGE III 2013 197 vom 24.4.2014 E. 4.3).

**4.3.2** Von der (rechtlichen und tatsächlichen) Erschliessbarkeit einer Bauzone ist die effektive Erschliessung eines Grundstücks als Voraussetzung für die Erteilung einer behördlichen Bewilligung zur Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen (vgl. Art. 22 Abs. 1 und 2 lit. b RPG bzw. § 53 PBG "Baureife") zu unterscheiden. Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus (§ 37 Abs. 3 Satz 1 PBG). In zeitlicher Hinsicht ist es von Bundesrechts wegen erforderlich, dass ein Bauvorhaben spätestens im Zeitpunkt der Realisierung über die für den ordnungsgemässen Betrieb erforderliche (strassenmässige) Erschliessung verfügt. Wenn beispielsweise eine Baubewilligung mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassen-

senmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, so ist dies in dieser Hinsicht ausreichend (VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 E. 4.2.2 m.H.a. Urteile BGer 1C\_271/2011 vom 27.9.2011 E. 2.5; 1C\_584/2008 vom 7.7.2009 E. 4.3; BGE 127 I 103 E. 7d; EGV-SZ 2011 C. 10.1).

Die Erteilung einer Baubewilligung steht vorliegend indes nicht zur Diskussion.

**4.4.1** Der Regierungsrat ist zutreffend zum Schluss gekommen, das Gestaltungsplangebiet gelte bereits im heutigen Zustand als erschlossen. Das Gestaltungsplangebiet, das die K.\_\_\_\_\_strasse mitumfasst, ist bereits heute über die L.\_\_\_\_\_strasse, vom rechtskräftigem Erschliessungsplan vom 3. März 2011 den Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen zugeordnet, erschlossen. Der Gestaltungsplan sieht die Erschliessung für den motorisierten Verkehr nahe- liegender Weise denn auch ab der L.\_\_\_\_\_strasse vor (vgl. Situationsplan mit farblich dunkelblau markierten Dreiecken beim Übergang K.\_\_\_\_\_strasse/L.\_\_\_\_\_strasse; "Arealerschliessung", in: Nachweise [Vi- act. II/02/12] S. 17 f.). Bereits vor diesem Hintergrund kann grundsätzlich und entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung kein Zweifel an der Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets aufkommen, zumal in Anbetracht dessen, dass eine strassenmässige Erschliessung über die bzw. ab der L.\_\_\_\_\_strasse bereits besteht und insofern gar fraglich ist, ob sich die Frage der Erschliessbarkeit in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht überhaupt stellt.

Kommt hinzu, dass das Gestaltungsplangebiet "I.\_\_\_\_\_" als Teilstück von KTN \_01 der Wohnzone W2 sowie der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeord- net und insbesondere bereits mit dem Gebäudeensemble der I.\_\_\_\_\_ über- baut ist. Daneben umfasst KTN \_01 bzw. das Gestaltungsplangebiet auch die K.\_\_\_\_\_strasse, die von Ost nach West vom erwähnten Gebäudeensemble bis zur Einmündung in die L.\_\_\_\_\_strasse führt (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 1.4; Situationsplan und Schemaschnitte; Fotodokumentation; ÖREB-Kataster KTN \_01, abrufbar über webGIS des Kantons Schwyz). Mithin ist von der grundsätzlich (rechtsgenügelichen) Erschliessbarkeit dieses Gebietes auszuge- hen, andernfalls hätte dieses Gebiet bzw. die Parzelle KTN \_01 (bzw. Teile da- von) nicht der Bauzone zugeführt werden dürfen (VGE III 2013 197 vom 24.4.2014 E. 4.3, vgl. E. 4.4.2). An einen Gestaltungsplan als Sondernutzungs- plan werden im Sinne der vorstehenden Erwägungen einerseits grundsätzlich keine weitergehenden Anforderungen gestellt; es genügt entgegen der be- schwerdeführerischen Auffassung, wenn die rechtsgenügeliche Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets aufgezeigt wird. Soweit die Beschwerdeführer "Grundsatzfragen" bereits im Gestaltungsplanverfahren geklärt haben wollen, so

ist vor dem Hintergrund des Gesagten erstellt, dass die Grundsatzfrage die Erschliessbarkeit des Areals darstellt. Diese ist ohne Weiteres gegeben.

**4.4.2** Die Beschwerdeführer monieren im Zusammenhang zur Hauptsache, die K.\_\_\_\_\_strasse sei für die Erschliessung ungenügend. Damit aber vermögen sie hinsichtlich der Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets (vgl. E. 4.3.1 am Ende) grundsätzlich nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, gehört doch die K.\_\_\_\_\_strasse, wie erwähnt, zum (internen) Gestaltungsplangebiet.

Zum verbindlichen und nicht bloss orientierenden Inhalt eines Gestaltungsplanes gehört indes grundsätzlich auch die Regelung der internen Erschliessung (VGE III 2009 186 vom 24.2.2010 E. 4.4.2; Gisler, ZBI 8/2000, S. 406). Art. 83 Abs. 1 BauR legt fest, was ein Gestaltungsplan "je nach Art, Lage und Grösse des Projekts zu enthalten" hat. Hierzu gehören namentlich auch "Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder" (lit. d) sowie "Angaben über die Versorgung und Entsorgung" (lit. e). Diesen Anforderungen wird der Gestaltungsplan "I.\_\_\_\_\_" in den (verbindlichen, vgl. Art. 2 SBV) SBV gerecht (besonders Art. 12 "Verkehrerschliessung" mit Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr über die K.\_\_\_\_\_strasse [und damit implizit ab der L.\_\_\_\_\_strasse, in welche die K.\_\_\_\_\_strasse wie erwähnt mündet], Garageneinfahrt, Verkehrsberuhigende Massnahmen, Art. 13 "Fuss- und Radwege", Art. 14 f. Abstellplätze für Motor- und leichte Zweiradfahrzeuge, Art. 16 Notzufahrt).

Was die weitergehenden Rügen im Zusammenhang mit der K.\_\_\_\_\_strasse angeht (sinngemäss ungenügende/r Ausbaustandard und -möglichkeit, ungenügende Übersichtlichkeit, erheblicher Mehrverkehr), betrifft dies Detailfragen der Erschliessung, die in nachgelagerte Verfahren verwiesen werden können (vgl. Urteil BGer 1A.197/2001 vom 18.4.2002 E. 4.2; VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 E. 4.3 am Ende), was umso mehr in Anbetracht dessen zu gelten hat, als dass es sich dabei wie erwähnt um die arealinterne Erschliessung handelt. Dessen ungeachtet rechtfertigen sich vorliegend die Bemerkungen,

- dass die K.\_\_\_\_\_strasse zwar nicht schnurgerade verläuft, von einer geradezu kurvigen und unübersichtlichen Strasse dennoch nicht die Rede sein kann, wie neben den Planunterlagen (z.B. Situationsplan und Schemaschnitte, Vi-act. II/02/2) auch aktenkundige Fotoaufnahmen (insbesondere Fotodokumentation, westwärts beginnend ab Umfassungsmauer KTN \_09, Vi-act. III/03/41) belegen;

- dass die K.\_\_\_\_\_strasse, wie die im webGIS öffentlich zugänglichen Geobasisdaten des Kantons (vgl. BGE 149 I 91 E. 3.4; Geokategorie Luft-, Satellitenbilder, Zeitreise Luftbild [SWISSIMAGE]) und bereits der Strassenname nahelegen, ursprünglich zum Zweck der Erschliessung der Industriebauten, wo nun die neue Überbauung geplant ist, errichtet worden sein dürfte. Damit ist davon auszugehen, dass die K.\_\_\_\_\_strasse etwa zwecks Zu- und Abtransport von Waren selbst von grösseren Transportfahrzeugen seit jeher benutzt werden konnte, mithin der Ausbaustandard hierfür genügte. Angesichts der vom Gemeinderat bestätigten Bootsabfuhr auf dem Fabrikgelände ist zu schliessen, dass die K.\_\_\_\_\_strasse neben Lkws auch mit Anhängerzügen (Boottransport) befahren wurde bzw. nach wie vor befahren wird (vgl. auch aktuelles Luftbild in webGIS mit abgebildeten Liefer- bzw. Lastwagen beim Industriegebäude, Wohnmobilen und einem erkennbaren Bootsanhänger auf den seitlichen Parkplätzen). Zutreffend wies bereits der Gemeinderat in GRB 2024.80 (E. 3.13 S. 12 Mitte) darauf hin, dass die Erschliessung für die bisherige Nutzung genügte;
- dass zum einen von den 14 geplanten Wohnungen mitsamt den Gewerbeflächen (vgl. "Wohnungen Aufstockung" und "Wohnungen Bestand", in: Nachweise [Vi-act. II/02/12] S. 17 f.) nur ein geringer, jedenfalls kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten ist (vgl. Urteil BGer 1A.197/2001 vom 18.4.2002 E. 4.3) und dass zum andern das Verwaltungsgericht in einem früheren Entscheid erkannt hatte, dass Abklärungen betreffend Aufnahmemöglichkeit von Mehrverkehr auf einer bestehenden Zufahrt im Baubewilligungsverfahren (und nicht bereits im Gestaltungsplanverfahren) vorgenommen werden können (VGE III 2016 221 vom 28.6.2017 E. 3.5 betr. Verkehrsgutachten);
- dass, soweit die Beschwerdeführer auch die rechtliche Sicherstellung in Frage ziehen möchten, dem entgegenzuhalten ist, dass die K.\_\_\_\_\_strasse auf KTN\_01 dem Beschwerdegegner gehört und diesbezüglich - unabhängig von hierauf bestehender zivilrechtlicher Lasten [vgl. Grundbuchauszug vom 18.11.2021, Vi-act. III/02/Beilage 5) - keine Schwierigkeiten die rechtliche Sicherung betreffend erkennbar sind (vgl. VGE III 2016 221 vom 28.6.2017 E. 3.4);
- dass sich - wie dargelegt - die Situation der geplanten Erschliessung ab der L.\_\_\_\_\_strasse und insbesondere entlang der K.\_\_\_\_\_strasse sich aus den aktenkundigen Plänen und fotografischen Darstellungen (besonders Vi-act. III/03/4) sowie aus den öffentlich zugänglichen elektronischen Karten sowie Luftbilder (gis.sz.ch, vgl. VGE III 2024 205 vom 18.6.2025 E. 2 m.H.a. Urteil BGer 1C\_593/2020 vom 12.5.2021 E. 2.1) ergibt. Inwiefern ein Augen-

schein zusätzliche Erkenntnisse erbringen soll, die für das Gestaltungsplanverfahren erheblich wären, ist nicht ersichtlich. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher hinsichtlich der Frage der Erschliessung verzichtet werden. Aus denselben Gründen konnten die Vorinstanzen hinsichtlich der Frage, ob die vorgesehene Erschliessung über die K.\_\_\_\_\_strasse tatsächlich und rechtlich möglich sei, ohne Verletzung des Gehörsanspruches der Beschwerdeführer, auf diese vorhandenen Angaben abstellen und von einem Augenschein absehen, zumal im Besonderen davon auszugehen, dass dem Gemeinderat die Situation vor Ort bestens bekannt sein dürfte.

**4.4.3** Zusammenfassend ist die Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets für den gegenwärtigen Planungsstand zu bejahen und wird das Vorhandensein einer rechtlich gesicherten und technisch hinreichenden Zufahrt - als Voraussetzung für die Erteilung einer behördlichen Bewilligung zur Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen (vgl. Art. 22 Abs. 1 und 2 lit. b RPG bzw. § 37 Abs. 3 PBG) - im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Die konkreten Anforderungen an die sinngemäss bemängelte Verkehrssicherheit bzw. an den Ausbaustandard (vgl. Art. 21 BauR) der vorgesehenen (gestaltungsplaninternen) Erschliessungsstrasse K.\_\_\_\_\_strasse sind nicht im vorliegenden Verfahren zu beurteilen (vgl. VGE III 2023 121 vom 27.3.2024 E. 5.5). Auf die abseits der K.\_\_\_\_\_strasse geplante Langsamverkehrserschliessung ist weiter unten einzugehen.

**5.** Die Beschwerdeführer bemängeln im Weiteren angesichts der vom Regierungsrat anerkannten vier Vorteilen, davon ein untergeordneter Vorteil, das Verhältnis zwischen den im Gestaltungsplan "I.\_\_\_\_\_" vorgesehenen Ausnahmen im Vergleich zu den anerkannten Vorteilen als nicht ausgewogen (Beschwerde Rz. 25).

**5.1.1** Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben (§ 24 Abs. 2 PBG). Vorteile im Sinne von Abs. 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land ver-

brauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden (§ 24 Abs. 3 PBG).

Gemäss Art. 82 Abs. 2 BauR kann der Gemeinderat für Gestaltungspläne, je nach dem Masse, in dem mehrere wesentliche Vorteile vorliegen, namentlich eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer und der Geschoszahl um ein Geschoss, die Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen, die Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen. Vorteile gegenüber der Normalbauweise liegen gemäss Baureglement insbesondere vor, wenn (Art. 81 Abs. 2 BauR):

- a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einfügen;
- b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei- und Erholungsflächen sowie der Abstellflächen vorgesehen ist; die Erholungsfläche mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen ausmacht;
- c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt und gut gestaltet sind und/oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
- d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;
- e) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
- f) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern (Art. 81 Abs. 3 BauR).

**5.1.2** Das Ausmass der anerkannten Vorteile ist bei der Gewährung der Ausnahmen zu berücksichtigen. Was die Korrelation zwischen Vorteilen des Gestaltungsplanes und den beantragten Abweichungen von der Regelbauweise anbelangt, gilt dabei nach konstanter Rechtsprechung, dass je mehr Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG ins Gewicht fallen, desto grösser die Ausnahmen im Gestaltungsplan sein dürfen (vgl. VGE III 2010 66 vom 26.8.2010 E. 2.1 mit Hinweisen, u.a. auf Gisler, ZBI 8/2000, S. 410; vgl. auch BGE 135 II 223 E. 5.8, wonach erhebliche Abweichungen von der Grundnutzungsordnung in einer umfassenden

Interessenabwägung zu begründen sind). Dies bedeutet umgekehrt, dass bei geringen Vorteilen des Gestaltungsplanes im Vergleich zur Grundordnung weniger Abweichungen von der Regelbauweise gerechtfertigt sind. Mit anderen Worten ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vorteilen des Gestaltungsplanes einerseits und dem (zulässigen) Ausmass der Abweichungen von der Regelbauweise andererseits nötig. Die Überprüfung dieses dargelegten Verhältnisses setzt voraus, dass nicht nur die Vorteile bzw. Mehrleistungen des Gestaltungsplanes untersucht und bejaht werden, sondern auch das Ausmass der (maximalen) Abweichungen von der Regelbauweise hinreichend überprüft und definiert wird. Anzuführen ist, dass die Abweichungen nicht dazu führen dürfen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird (BGE 135 II 219 E. 5.2; VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 E. 4.4.3; VGE III 2011 118 vom 21.12.2011 E. 1.4.2 [in EGV-SZ 2011 B. 8.1]).

**5.1.3** Es gilt in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass im Bereich der Gestaltungsplanung dem Gemeinderat bei der Gewichtung der einzelnen Vorteile des Gestaltungsplanes und bei der Beurteilung der Ausgewogenheit der beanspruchten Ausnahme daher ein gewisses Ermessen zukommt - wie ihm ganz grundsätzlich im Bereich der Nutzungsplanung ein Ermessensspielraum zusteht (Art. 2 Abs. 3 RPG; vgl. VGE III 2018 68 vom 21.1.2019 E. 4.3 m.H.a. Urteil BGer 1C\_76/2012 vom 6.7.2012 E. 4.6; BGE 140 I 326 E. 7.3). Demgegenüber kommt dem Verwaltungsgericht im Nutzungs- und somit auch im Gestaltungsplanungsverfahren beschränkte Kognition zu, während dem Regierungsrat im Beschwerdeverfahren als erste Beschwerdeinstanz prinzipiell volle Überprüfungszuständigkeit zusteht (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Der Regierungsrat hat zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist, freilich im Bewusstsein seiner spezifischen Rolle als kantonale Rechtsmittelinstanz und nicht als kommunale Planungsinstanz. Die Überprüfung hat sich sachlich in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollen. Sie hat aber so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Die Rechtsmittelbehörde hat sich zudem institutionell auf ihre Kontrollfunktion zu beschränken, d.h. sie darf nichts Neues schöpfen, sondern sie hat die kommunale Planung an einem Sollzustand zu messen. Unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen kann die Gemeinde wählen. Die übergeordnete Behörde hat dann einzuschreiten, wenn die vorgesehene Lösung aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unzweckmässig erscheint oder den für die Raumplanung wegleitenden Grundsätzen und Planungszielen (auch Richtplanaussagen, welche jedoch auf die Rechtmässigkeit hin überprüfbar sind) nicht entspricht (vgl.

VGE III 2013 198 vom 24.4.2014 E. 6.2.1 f.; VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 E. 2.3, mit zahlreichen Hinweisen; BGE 131 II 81 E. 7.2.1; BGE 127 II 238 E. 3b/aa; Aemisegger/Haag, Kommentar RPG, Art. 33 Rz. 55 ff.; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 33 N 64 ff.).

Dem Verwaltungsgericht kommt demgegenüber gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP sowie in Beachtung von Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.010) vom 4. November 1950 als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (vgl. VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 E. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen, unter anderem auf VGE III 2008 247 vom 28.7.2009 E. 2.2 mit Hinweisen auf BGE 131 II 81 E. 6.6; Herzog, Art. 6 EMRK und die kantonale Verwaltungsrechtspflege, S. 369 f.; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 33 N 80a, 81; VGE 1023-1025/04 vom 27.8.2004 E. 3.2). Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG wird Genüge getan, wenn einer übergeordneten und von der planfestsetzenden Behörde unabhängigen Beschwerdeinstanz, welche nicht ein Gericht sein muss, volle Kognition zukommt (BGE 127 II 238 E. 3b/bb).

**5.2.1** Mit Blick auf die von den Gesuchstellern beanspruchten Ausnahmen ist der Gemeinderat zum Ergebnis gelangt (GRB 2024.80 vom 22.4.2024 S. 6 Ziff. 2.7, S. 11 oben Ziff. 3.13), von den durch den Gesuchsteller deklarierten 9 Vorteilen (vgl. Art. 5 SBV; Erläuterungsbericht Ziff. 3.3) könnten deren 5 als Vorteile anerkannt werden, wobei das Verhältnis zwischen Ausnahmen und Vorteilen als ausgewogen erachtet werde. Im Einzelnen anerkannte der Gemeinderat "Grosszügige und qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung von mindestens 33% der zu Wohnzwecken verwendeten Bruttogeschossfläche (Art. 18 SBV)", "Schaffung einer hochwertigen architektonischen Bebauung im Kontext des denkmalgeschützten Gebäudeensembles (Art. 10 SBV)", "Anordnung sämtlicher Bewohner-Parkplätze in einer gemeinsamen Garage und Bündelung der oberirdischen Besucherparkplätze innerhalb des Gestaltungsplangebietes. Frühe Entfernung des Fahrzeugverkehrs in die Garage mit direktem Anschluss an alle Wohneinheiten (Art. 14 SBV) [...]", "Ökologische Aufwertung des R. \_\_\_\_\_bachs und des angrenzenden Waldes und Waldrandes [...] (Art. 18.1 - Art. 18.3 SBV)", "Verschärfung der Energievorgaben für den Neubau (Aufstockung) von Minergie auf Minergie-P (Art. 23 SBV)" als wesentliche Vorteile.

**5.2.2** Der Regierungsrat anerkannte im angefochtenen Beschluss (E. 8) als Vorteile "v.a. hochwertige architektonische Bebauung [vgl. E. 7.5.6], besonders grosszügige und qualitativ hochwertige Anlage von Freiflächen [vgl. E. 7.4.3],

Bündelung der Parkplätze in einer gemeinsamen Garage [vgl. E. 7.6.2], frühe Ableitung des Fahrzeugverkehrs von der Strasse in die Garage [vgl. E. 7.6.2], Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr [vgl. E. 7.6.2]". Diese Vorteile lägen insgesamt in einem beachtlichen Ausmass vor.

**5.3** Der Regierungsrat hat sich, sie vom Sicherheitsdepartement vernehmlassend (Ziff. 7) zu Recht festgestellt, im angefochtenen RRB eingehend mit den Vorteilen des Gestaltungsplans "I. \_\_\_\_\_" auseinandergesetzt. Die diesbezüglichen Ausführungen und Schlussfolgerungen des Regierungsrats sind grundsätzlich nicht zu beanstanden, wie nachfolgend aufzuzeigen ist:

**5.4** Mit dem Regierungsrat kann von einer hochwertigen architektonischen Bebauung gesprochen werden, wobei insoweit das richtungsweisende Richtprojekt zu beurteilen ist.

**5.4.1** Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang vorab insbesondere, dass, wie der Regierungsrat zutreffend anführt, die Konzeption des Gestaltungsplans zum Ziel hat, die - vorbestehenden - einst industriell genutzten Bauten in eine Wohn- und Gewerbenutzung zu überführen. Nicht zu übersehen ist damit, dass sich diese angestrebte Nutzung im Vergleich zur früheren industriellen Nutzung wesentlich besser mit den benachbarten Wohnquartieren vereinbaren lässt.

**5.4.2** Positiv zu beurteilen ist vorliegend der Umstand, dass das Richtprojekt die Erhaltung der schützenswerten Bauten - die I. \_\_\_\_\_ ist im Kantonalen Schutzinventar KSI mit dem Schutzziel III, Pflicht zur Erhaltung des Charakters, verzeichnet - vorsieht. Das Amt für Kultur mit der Abteilung Denkmalpflege hat die Erarbeitung denn auch eng begleitet und unterstützt die Planungsabsichten der Bauherrschaft (vgl. angefochtener RRB E. 7.5.5). Im Übrigen tritt das Richtprojekt nicht derart massiv und überdimensioniert in Erscheinung, wie dies die Beschwerdeführer geltend machen (Ziff. 28). Angesichts dessen, dass die bereits vorhandenen, das Landschafts- und Ortsbild bereits prägenden, grossen und schützenswerten Fabrikbauten, namentlich die I. \_\_\_\_\_ (Jg. 1770), die N. \_\_\_\_\_ (Jg. 1840) und die O. \_\_\_\_\_ (Jg. 1889) (vgl. Situationsplan, Bestandsbauten A, B und C) vollumfänglich saniert werden sollen, nur die kleineren An- und Zwischenbauten aus verschiedenen Zeitabschnitten entfernt und (lediglich) das 1977 aufgesetzte Blechdach zurückgebaut werden soll, um (auf der O. \_\_\_\_\_) eine zeitgemässe Aufstockung zu realisieren (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 2.2 inkl. Visualisierung; Nachweise S. 24 f.), kann entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung nicht gesagt werden, das Gebäudeensemble gliedere sich nicht ins Ortsbild ein.

Wollte man im Übrigen das "massiv in Erscheinung" tretende Projekt als solches qualifizieren, wobei die Beschwerdeführer namentlich die Aufstockung bei der O.\_\_\_\_\_ (Baubereich D gemäss Situationsplan) ansprechen (vgl. Beschwerde Ziff. 28.1), ist dem entgegenzuhalten, dass sich unweit des Gebäudeensembles weitere relativ grosse und massig erscheinende (Wohn-)Gebäude (ensembles) finden lassen (z.B. KTN \_10, \_11 [beide Freienbach], \_12 [Wollerau]; vgl. auch Nachweise S. 3 [Modellbild]).

**5.5** Auch bejahte der Regierungsrat zu Recht den Vorteil der besonders grosszügigen und qualitativ hochwertigen Anlage von Freiflächen (vgl. E. 7.4.3).

**5.5.1** Er weist dabei zu Recht auf den Umstand hin, dass angesichts dessen, dass die bestehenden, denkmalgeschützten Bauten nicht abgebrochen werden, der Platz auf dem Gestaltungsplanareal beschränkt sei. Vor diesem Hintergrund ist es schwierig, qualitativ hochwertige, zusammenhängende und abseits vom Verkehr gelegene Spiel- und Erholungsflächen zu erstellen. Dennoch vermag der Gestaltungsplan drei Spiel- und Erholungsflächen Süd, Nord und West von total rund 598 m<sup>2</sup> auszuweisen, entsprechend 33% der Bruttogeschossfläche, die zu Wohnzwecken genutzt wird. In diesem Zusammenhang ist hinzuweisen, dass Art. 19 SBV die Ausscheidung von mindestens 30% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche als Spiel- und Erholungsfläche vorsieht, was eine Verdoppelung des baureglementarisch Geforderten bedeutet (15%, vgl. Art. 14 Abs. 1 BauR). Mit dem Richtprojekt wird diese Vorgabe offenkundig gewahrt bzw. übertroffen. Entgegen der Auffassung des Regierungsrats (E. 7.4.2) kann zwar nicht von gänzlich zusammenhängenden Spiel- und Erholungsflächen die Rede sein. Namentlich die Erholungsfläche Nord ist separat platziert und die Erholungsfläche Süd (erhöht) auf dem Dach der ehemaligen O.\_\_\_\_\_ gelegen (vgl. Nachweise, S. 8 [Südan sicht], 11; Erläuterungsbericht S. 10 Ziff. 2.7). Angesichts der erwähnten beschränkten Platzverhältnisse erweist sich die angestrebte Lösung dennoch als adäquat. Gemäss der baureglementarischen Vorgabe ("grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten" [Art. 14 Abs. 1 BauR; vgl. angefochtener RRB E. 7.4.1]) sind nicht die Spiel- und Sitzgelegenheiten zusammenhängend zu erstellen, sondern die Grünflächen. Sodann lässt die Bestimmung Spielraum für im Einzelfall getrennt angeordnete Grünflächen (mit Spiel- und Erholungsflächen). Die Spiel- und Erholungsflächen sind vorliegend denn auch durch die übrige Grünfläche west-, süd-, ost- und nordostwärts miteinander verbunden (vgl. Situationsplan, Umgebungsanlagen [grün]; Nachweise, S. 7 Umgebungskonzept Grundriss).

**5.5.2** Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, es sei nicht sichergestellt, dass diese Flächen dauernd zu diesem Zweck erhalten bleiben (Beschwerde Ziff. 27.3), ist ihre Befürchtung unbegründet. Auch wenn die SBV keine explizite Regelung enthalten, wonach diese Flächen zweckbestimmt zu erhalten wären, ist darauf hinzuweisen, dass die Regelungen des BauR subsidiär zur Anwendung gelangen (vgl. Art. 3 Abs. 2 SBV; vgl. VGE III 2012 151 vom 13.2.2013 E. 1.2), damit einhergehend auch Art. 14 Abs. 1 BauR mit der Vorgabe zur Erhaltung der Erholungsflächen.

**5.5.3** Soweit die Beschwerdeführer mangelnde Besonnung der Spiel- und Erholungsflächen geltend machen und soweit im vorliegenden - und nicht erst im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren - überhaupt einzugehen ist, ist sich zu vergegenwärtigen, dass diese Flächen bereits aufgrund der vorherrschenden Situation mit den bestehenden hohen Gebäuden, insbesondere aber wegen der geografischen Lage in der P. \_\_\_\_\_ schlucht, aus- bzw. eingangs Q. \_\_\_\_\_ in einem ehemaligen Steinbruch (vgl. Vi-act. II/02/11 S. 2 oben), einem gewissen Schattenwurf unterliegen. Ferner ist dieser Schattenwurf einerseits jahres- und tageszeit- sowie sonnenstandsabhängig unterschiedlich, andererseits gilt dasselbe für zahlreiche Erholungs- und Spielflächen je nach deren Ausrichtung und Situierung (vgl. VGE III 2025 62 vom 24.9.2025 E. 6.3.2; VGE III 2016 205 vom 25.4.2017 E. 5.4.4 betr. einen schattigen Kinderspielplatz im Waldabstand, bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 1C\_321/2017 vom 7.8.2018 E. 5.3 f.).

Ergänzend ist festzuhalten, dass sich nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung eine weniger sonnenexponierte Positionierung von Erholungs- und Spielflächen durchaus auch als Vorteil erweisen kann. Jedenfalls ist das Erfordernis einer guten Besonnung insofern zu relativieren, als beispielsweise Kinder im Vorschulalter - welche zu den hauptsächlichen Nutzern der Spielfläche gehören dürften - wie auch ältere Semester die pralle Sonne nach Möglichkeit vermeiden sollten (vgl. VGE III 2025 62 vom 24.9.2025 E. 6.3.2 m.H.; VGE III 2020 163 vom 22.1.2021 E. 3.4.3 m.H.a. VGE III 2016 205 vom 24.4.2017 E. 5.4.4 [betreffend Spielplatz/Erholungsfläche im Waldabstand], bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 1C\_321/2017 vom 7.8.2018 E. 5.3 f.). Das Gleiche dürfte auch für ältere und betagte Personen gelten.

Dass schliesslich die genaue Gestaltung der Frei- und Spielflächen (etwa betreffend Möblierung bzw. Art der Spielgeräte) nicht definiert ist, erweist sich ebenso wenig als Mangel wie der Umstand, dass bei der Bepflanzung der Aussenräume "nur" vorwiegend (statt ausschliesslich) auf einheimische Pflanzen zu setzen ist (vgl. Art. 18 Abs. 1 SBV; vgl. hingegen Abs. 2; Beschwerde Ziff. 27.4). Zum einen ist sowohl der definitive Ausbau bzw. Gestaltung der Frei- und Spielflächen (bzw.

Grünflächen) erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Detail aufzuzeigen; Gegenteiliges würde den Rahmen des Richtprojekts sprengen bzw. in unzulässiger Weise ein Bauprojekt vorwegnehmen (vgl. oben E. 3.4). Hinzuweisen ist sodann, dass baureglementarisch keine ausschliessliche Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen gefordert ist. Immerhin aber sind ortsübliche standortgerechte Pflanzen "vorzuziehen" (Art. 6 Abs. 1 am Ende BauR); dem tragen auch die SBV in Art. 18 Abs. 2 Rechnung.

**5.5.4** Schliesslich rügen die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang zu Unrecht sinngemäss, die Spiel- und Erholungsflächen seien nicht abseits des Verkehrs angelegt. Vorauszuschicken bzw. zu wiederholen und in die Würdigung miteinzubeziehen sind die gegebenen örtlichen, engen Platzverhältnisse beim bestehenden Gebäudeensemble. Was die insbesondere beanstandete Fläche von 124.71 m<sup>2</sup> im Nordosten anbelangt (vgl. Beschwerde Rz. 27.2), ergeht aus den aktenkundigen Unterlagen unzweideutig, dass diese getrennt von der Verkehrsfläche, die bei der nordöstlichen Gebäudeecke der ehemaligen O. \_\_\_\_\_ endet, gelegen ist. Dass der Wendeplatz "genau im Bereich der eingezeichneten Spiel- und Erholungsfläche von 124.71 m<sup>2</sup>" liegt, erweist sich als aktenwidrige Behauptung. Der Wendeplatz (vgl. Nachweise S. 9 f.) ist gemäss Planabgriff (gemessen 6.5 cm bei einem Massstab von 1:500) weit über 30 m von dieser Spiel- und Erholungsfläche (vgl. Nachweise S. 11 "Spiel- und Erholungsflächen") entfernt. Die örtlich bestehenden 9 Parkplätze werden sodann entfernt (vgl. Nachweise S. 12 "Abstellplätze Autos & Velos, Keller"). Abgesehen davon ist der Wendeplatz nicht Bestandteil eines verbindlichen Bestandteils (Art. 2 SBV) des Gestaltungsplans (vgl. angefochtener RRB E. 6.4). Wollte man im Sinne der beschwerdeführerischen Auffassung argumentieren, wäre auch (bzw. erst recht) die westliche Spielfläche von 187.46 m<sup>2</sup> als nicht abseits vom Verkehr gelegen zu qualifizieren, da sie (leicht) näher an der ausgeschiedenen Verkehrsfläche liegt (vgl. zum Ganzen Nachweise S. 7 "Umgebungskonzept", S. 10 "Erschliessung und Entsorgung", S. 11 "Spiel- und Erholungsfläche"). Solches machen die Beschwerdeführer soweit ersichtlich bezeichnenderweise nicht geltend.

**5.6** Ferner nicht zu beanstanden ist, dass der Regierungsrat in der Bündelung der Parkplätze in einer gemeinsamen Garage, der frühen Ableitung des Fahrzeugverkehrs von der Strasse in die Garage sowie in der Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr" (vgl. E. 7.6.2) vorteiliges gegenüber der Normalbauweise erblickt hat.

**5.6.1** Die Garage wird zwar nicht unter Terrain und damit entgegen den Ausführungen des Regierungsrats (E. 7.6.1 f.) nicht als Tiefgarage angelegt, indes-

sen soll der Südteil der bestehenden, schützenswerten O.\_\_\_\_\_ auf Erdgeschossniveau für die gebündelte Fahrzeugparkierung der Bewohner verwendet werden. Damit geht eine sinnvolle Folgenutzung des Erdgeschosses mit der Möglichkeit, dem denkmalschützerisch geforderten Erhalt des Charakters nachzukommen, einher. Die Garageneinfahrt erfolgt am Ende der Zufahrtsstrasse, d.h. der K.\_\_\_\_\_strasse, und damit anfangs des Gebäudeensembles, was die Lärmemissionen insbesondere auf die östliche Hälfte des Areals minimiert und einen autofreien Vorplatz für zusätzliche Spiel- und Erholungsflächen vor der I.\_\_\_\_\_ und N.\_\_\_\_\_ schafft (vgl. Situationsplan; Nachweise S. 12 "Abstellplätze Autos [...]"; S. 16 "Bruttogeschossfläche").

**5.6.2** Soweit die Beschwerdeführer in der Erwägung (7.6.2) des Regierungsrats, wonach "mit dem geplanten Verkehrsregime zwar nicht gerade eine enorme Verbesserung auf der K.\_\_\_\_\_strasse herbeigeführt" werde, ein Hindernis für die Anerkennung eines Vorteils erblicken, so ist dem entgegenzuhalten, dass baureglementarisch grundsätzlich einzig die Garagenerstellung sowie die Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr oder verkehrsberuhigende Massnahmen verlangt sind. Eine Vorgabe zur Verbesserung einer bestehenden Verkehrssituation ist nicht gefordert, was nahe liegt in Anbetracht dessen, dass es sich bei der Neuanlage eines Gestaltungsplans i.d.R. um Gebiete handeln dürfte, die noch nicht überbaut sind und insofern keine vorbestehende Verkehrssituation bzw. -probleme auf dem betreffenden Gebiet vorhanden ist. Immerhin ist in den verbindlichen SBV vorgesehen, auf der K.\_\_\_\_\_strasse verkehrsberuhigende Massnahmen zu treffen bzw. die zulässige Geschwindigkeit auf 20 km/h zu reduzieren - was vorinstanzlich angesichts der konkreten Begebenheiten vor Ort zum einen zu Recht nicht als Vorteil gewertet worden ist (vgl. GRB Nr. 2024.80 vom 22.4.2024 E. 2.6 S. 6) und zum andern ohnehin erst im Rahmen eines "strassenrechtlichen Verfahrens" wird weiterverfolgt werden können (vgl. angefochtener RRB B. Genehmigung, E. 4.5). Anzuführen ist lediglich, dass nicht erfindlich ist, weshalb auf der K.\_\_\_\_\_strasse mit der angeblich "starken Steigung über die gesamte Fahrbahnlänge" eine Geschwindigkeit von 20 km/h nicht umsetzbar bzw. illusorisch sein sollte (vgl. Beschwerde Ziff. 19).

**5.6.3** Klarzustellen ist, dass die verbindlichen SBV in Art. 5 vierter Punkt vorgeben, dass die Anordnung sämtlicher Bewohner-Parkplätze in einer gemeinsamen Garage vorzunehmen ist. Dem wird sich eine Bauherrschaft nicht entziehen können, wengleich einerseits in Art. 14 Abs. 3 SBV eine gewisse Abschwächung dieser Vorgabe erblickt werden könnte, wonach die Abstellplätze "grundsätzlich" in der Garage der O.\_\_\_\_\_ anzuordnen sind. Andererseits auch deshalb nicht, wenn in den nicht verbindlichen (vgl. Art. 2 SBV) Nachweisen (S. 12 "Abstellplät-

ze Autos & Velos, Keller") zum Gestaltungsplan mindestens erforderliche 27 Parkplätze "Wohnen" genannt werden, demgegenüber aber im Richtprojekt in der Garage offenkundig nur deren 25 Parkplätze (hiervon zwei "Doppelparkplätze", d.h. zwei in der Tiefe hintereinander angelegte Parkplätze) ausgewiesen werden. Die Frage der Wesensgleichheit und damit des Bestandsschutzes (vgl. Beschwerde Ziff. 29.5) der Aussenparkplätze entlang des R. \_\_\_\_\_ baches in Zusammenschau mit dem Gewässerschutz ist im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu prüfen (vgl. unten E. 6.5.2, 7.4). Die Beschwerdeführer gehen jedenfalls aber fehl in der Annahme, wenn sie davon ausgehen, die Aussenparkplätze dienen der wohnlichen und nicht mehr der gewerblichen Nutzung. Wie erwähnt sind die Bewohner-Parkplätze in der Garage anzusiedeln. Im Übrigen hielt das Amt für Gewässer in seinem Mitbericht (in: Vi-act. IV/01/4 S. 2 unten) fest, die Parkplätze entlang der K. \_\_\_\_\_ strasse dürften ausschliesslich als Besucher- und Beschäftigtenparkplätze zur Verfügung stehen.

**5.6.4** Was die erwähnte Trennung von Fuss- und Fahrverkehr anbelangt, so ist zwar zu konstatieren, dass auch über die K. \_\_\_\_\_ strasse eine Fusswegverbindung verlaufen soll. Daneben sind aber zwei weitere Fusswege in nördlicher bzw. nord-westlicher Richtung über KTN \_06 und \_07 vorgesehen, die in den U. \_\_\_\_\_ weg münden. Diese Wege erweisen sich für die Benützer nicht nur deshalb als attraktiv, weil sie nicht vom motorisierten Verkehr befahren werden, sondern auch deshalb, weil sie eine direktere Verbindung zum Bahnhof J. \_\_\_\_\_ (SBB) ermöglichen.

**5.6.5** Wie die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr kann auch die Fussgänger- bzw. Langsamverkehrerschliessung im Gestaltungsplanverfahren nur eine Frage der Erschliessbarkeit sein (vgl. bereits GRB Nr. 2024.80 vom 22.4.2024 E. 3.13 S. 10; VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 E. 3.5). Sollte der umstrittene Inhalt der Dienstbarkeit zum Zeitpunkt eines dannzumaligen Baubewilligungsverfahrens nicht Gegenstand eines zivilrechtlichen Verfahrens sein, wäre dieser Inhalt bzw. Streitpunkt im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise zu prüfen (vgl. VGE III 2014 201 vom 25.3.2015 E. 2.4 m.H.a. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5.A., S. 593, Ziff. 12.3.6.3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3.A., Art. 2 N 4a). Dessen ungeachtet rechtfertigt sich vorliegend eine gerichtliche Würdigung der Sache, weniger angesichts der wiederholten Vorbringen der Beschwerdeführer, viel mehr aber aufgrund des Umstands der Anerkennung der Entflechtung von motorisiertem und Langsamverkehr als Vorteil (vgl. Art. 5 5. Punkt SBV).

**5.6.7** Die Beschwerdeführer rügen zu Unrecht, dass "die Fussgänger die bestehenden Wegrechte über KTN \_06 und \_07 - mangels dafür benötigten Rechte - gar nicht nutzen dürfen bzw. können" (Beschwerde Ziff. 29.1 ff.).

**5.6.8** Zur Ermittlung des Zwecks und des Umfangs einer Dienstbarkeit gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 151 III 313 E. 2 m.H.a. Urteil BGer 5A\_397/2024 vom 8.11.2024 E. 2): Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Soweit jedoch der Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d.h. auf den Begründungsakt. Dies ist namentlich der Fall, wenn der Eintrag die Dienstbarkeit nicht weiter spezifiziert, sondern sich dieser in der blossen Benennung wie "Baubeschränkung" erschöpft. Ist auch der Erwerbgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit - im Rahmen des Eintrags - aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; vgl. Urteil BGer 5A\_397/2024 vom 8.11.2024 E. 2.1 m.H.a. BGE 128 III 169 E. 3a; 130 III 554 E. 3.1; 138 III 650 E. 5.3; Urteil BGer 5A\_955/2022 vom 26.5.2023 E. 3.3.1, nicht publ. in BGE 149 III 400).

**5.6.9** Gemäss dem aktenkundigen Grundbuchauszug vom 18. November 2021 (Vi-act. III/02/2 S. 1) besteht für das Grundstück KTN \_01 zulasten von KTN \_06 und KTN \_07 ein Fuss- und Fahrwegrecht (Nr. \_\_\_\_ ) bzw. ein Fusswegrecht (Nr. \_\_\_\_ ) zulasten von KTN \_07 (vgl. Art. 13 Abs. 2 SBV; Vernehmlassung des Beschwerdegegners S. 5). Für den strittigen Inhalt der Dienstbarkeiten gibt deren Benennung "Fuss- und Fahrwegrecht" bzw. Fusswegrecht im Grundbuch nichts her. Es ist deshalb auf den Erwerbgrund und damit auf den zugrundeliegenden Grunddienstbarkeitsvertrag abzustellen (Urteil BGer 5A\_66/2013 vom 29.8.2013 E. 6.1, nicht publ. in BGE 139 III 404).

Dem sodann aktenkundigen Bereinigungsprotokoll Wollerau Nr. 92 vom 18. November 1985 (in: Vi-act. II/02; vgl. auch GRB Nr. 2024.80 vom 22.4.2024 E. 3.13 S. 10 Mitte, S. 12 unten) lässt sich hinsichtlich Dienstbarkeit Nr. \_\_\_\_ entnehmen,

- dass gemäss Kaufprotokoll F 143 vom 22. Oktober 1892 zugunsten von KTN \_01 "Ein Fahrweg, sieben Fuss breit (2.10m) bei Gebr. S. \_\_\_\_\_ (KTN \_06) T. \_\_\_\_\_ vorbei, hinunter nach J. \_\_\_\_\_ laut Vergleich vom 16. März 1870 (der Vergleich ist nicht mehr auffindbar)" errichtet worden war; und

- gemäss Bereinigungsprotokoll 35 vom 3. Februar 1960 Freienbach: "Uebertragung einer Dienstbarkeit-Last: Das Fuss- und Fahrwegrecht, 2.10 m breit wird als Last ab GBNr. \_08 (Stammgut) auf die GBNr. \_09 (KTN \_06) übertragen."

**5.6.10** Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit richten sich bei den ungemessenen Dienstbarkeiten nach den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks oder der dienstbarkeitsberechtigten Person, bei gemessenen Dienstbarkeiten hingegen nach den entsprechenden Bestimmungen im Grundgeschäft. Ein Wegrecht ist in der Regel ungemessen, kann aber auch aufgrund der Regelung im Dienstbarkeitsvertrag insofern gemessen sein, als es z.B. nur zu einer bestimmten Anzahl an Fahrten oder nur zu Fahrten während bestimmter Tageszeiten berechtigt (VGE III 2014 201 vom 25.3.2015 E. 2.5 m.H.a. Urteil BGer 5A\_602/2012 + 5A\_625/2012 vom 21.12.2012 E. 3.4.1). Weder dem Grundbucheintrag - wie erwähnt -, noch dem Beleg bzw. Kaufprotokoll F 143 vom 22. Oktober 1892 vom 28. Oktober 1974 noch dem Bereinigungsprotokoll lassen sich - abgesehen von der festgelegten Breite von 2.1 m (räumlich gemessen, vgl. Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, 2021, S. 111 f. Rz. 239) - Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass die Begründungsparteien eine Regelung getroffen hätten in Bezug auf Inhalt und Umfang. Namentlich haben sie den Zweck nicht positiv bzw. einschränkend umschrieben. Eine Einschränkung dergestalt, dass das Wegrecht einzig Arbeitern, die zu Fuss zu einer Fabrik auf KTN \_01 gelangen wollen, dienen soll, ergibt sich nicht. Zweck bzw. Inhalt bestehen im Sinne einer Erschliessungsfunktion schlicht darin, KTN \_06 zu Fuss oder fahrend zu überqueren, um auf KTN \_01 zu gelangen bzw. von diesem in nördliche Richtung (insb. U. \_\_\_\_\_weg [bereits ersichtlich auf Landeskarte 1894, vgl. WebGIS, Geokategorie Zeitreise Landeskarte, Publikation 1994, vgl. auch 1991]) wegzugehen (vgl. auch Art. 740 ZGB i.V.m. § 62 und 64 EGzZGB; Vallati, a.a.O., S. 89 Rz. 190). Die Begründungsparteien haben insofern ein ungemessenes Wegrecht vereinbart (vgl. Vallati, a.a.O., S. 111 Rz. 239). Massgebend für Inhalt und Umfang sind deshalb die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks. Eine gewisse künftige Entwicklung wird damit nicht ausgeschlossen. Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks, darf dem Verpflichteten zwar eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Bei der ungemessenen Dienstbarkeit ist dem Dienstbarkeitsbelasteten aber diejenige Mehrbelastung grundsätzlich zumutbar, die auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse zurückgeht (vgl. zum Ganzen BGE 139 III 404 E. 7.3; Urteil BGer 5A\_714/2021 vom 8.3.2022 E. 4.1), worunter vorliegend auch die Einzonung in eine Wohn- und Gewerbezone zu subsumieren ist. Erst wenn die - verglichen mit dem früheren Zustand - gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zur Befriedigung der Bedürfnisse des

herrschenden Grundstücks eine erhebliche Überschreitung der ungemessenen Dienstbarkeit bedeutet, liegt eine unzumutbare Mehrbelastung vor.

Das Bedürfnis des herrschenden Grundstückes besteht zum einen unabhängig von der konkreten Nutzung der darauf stehenden Gebäude: künftige Bewohner des Gestaltungsplangebiets bzw. des herrschenden Grundstücks profitieren gleichermaßen vom Zweck bzw. der Möglichkeit, KTN \_06 zu überqueren, wie damals die Fabrikarbeiter. Knüpft dieser Zweck mithin nicht an den Fabrikbetrieb als solchen, lässt sich nicht sagen, dass die Identität der Dienstbarkeit gebrochen wäre (vgl. BGE 151 III 313 E. 4.7). Selbst wenn mit der neu geplanten Wohnnutzung auf dem Gestaltungsplanareal eine gewisse Mehrbelastung einher gehen sollte, fällt diese nicht derart ins Gewicht, dass geradezu von einer erheblichen Überschreitung der ungemessenen Dienstbarkeit und damit von einer unzumutbaren Mehrbelastung gesprochen werden müsste (vgl. GRB Nr. 2024.80 vom 22.4.2024 S. 12 unten). Dabei fällt zum einen ins Gewicht, dass eine Vielzahl der Bewohner das Areal über die K.\_\_\_\_\_strasse erreicht bzw. verlässt, sei es motorisiert oder im Rahmen des Langsamverkehrs. Zum andern dürfte beim ursprünglichen Fabrikbetrieb eine Grosszahl von Personen die strittigen Wegrechte in Anspruch genommen haben: Mangels damaliger Automatisierung etwa dürfte die Fabrik viel Personal beschäftigt haben. Sodann herrschte noch kein motorisierter Individualverkehr vor, der (einzig) die K.\_\_\_\_\_strasse hätte benützen können und damit die übrigen Wegrechte nicht hätte beanspruchen müssen. Kommt hinzu, dass die Wegrechte trotz aufgegebenem Fabrikbetrieb offenkundig während längerer Zeit zivilrechtlich unangefochten blieben und bis heute fortbestehen (vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 3. Aufl. 2009, S. 317 Rz. 1280). Zusammenfassend ist nicht ersichtlich, dass der Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit verletzt wird oder eine unzumutbare Mehrbelastung auf den mit den strittigen Wegrechten belasteten Grundstücken vorliegt.

**5.7** Der Regierungsrat erkannte in der Verschärfung der Minergievorgaben einen untergeordneten Vorteil.

**5.7.1** Gemäss Art. 24 Abs. 2 PBG in der seit dem 1. April 2010 gültigen Fassung handelt es sich bei der Einhaltung des Minergiestandards - oder einer energetisch gleichwertigen Lösung - für Wohnbauten um eine eigenständige Voraussetzung für die Gewährung allfälliger Abweichungen von der Normalbauweise, sofern auch weitere wesentliche Vorteile vorliegen. Gemäss § 24 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 erfüllen neue Wohnbauten die Anforderungen an die Deckung des Wärmebedarfs, wenn diese den Minergiestandard einhalten oder der gewichtete Energiebedarf (EHWLK) pro Jahr maximal 90% des Grenzwertes der kantonalen Mini-

malanforderungen beträgt sowie die Eigenstromerzeugung mindestens 20 W pro m<sup>2</sup> EBF beträgt. Der einzuhaltende Minergiestandard kann nicht gleichzeitig auch noch als Vorteil gewichtet werden (vgl. VGE III 2013 198 vom 24.4.2014 E. 6.4.1 m.H.a. VGE III 2011 125 vom 30.11.2011 E. 2.2 und 4.7). Die Realisierung im sog. "Minergie-P-Standard" statt im Minergiestandard stellt gemäss der kantonalen Planungshilfe (ARE, Planungshilfe Gestaltungsplan, 25.11.2019, Ziff. 6.2.1) eine wesentliche Verschärfung der Energievorgaben dar und kann als Vorteil im Sinne des PBG angerechnet werden.

**5.7.2** Die Beschwerdeführer bestreiten die Qualifikation der verschärften Minergievorgaben als Vorteil zu Unrecht (Beschwerde Rz. 41). Art. 23 SBV i.V.m. Art. 2 SBV gilt als verbindlich und ist damit nicht als blosser Absichtserklärung zu verstehen, wie dies die Beschwerdeführer geltend machen. Der Neubau muss also zwingend vorschriftsgemäss erstellt werden (vgl. VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 E. 4.2). Die Einhaltung dieser Vorgaben, etwa mittels Zertifikaten, wird im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Gemäss der Planungshilfe des ARE (der als Orientierungshilfe zwar kein verbindlicher Charakter zukommt; vgl. VGE III 2025 119 vom 27.10.2025 E. 5.4.1 m.H.a. VGE III 2021 211 vom 23.5.2022 E. 5.5.3) könnte gar ein gewichtiger Vorteil gegenüber der Normalbauweise erblickt werden. Dass der Regierungsrat hierin lediglich, aber immerhin, auf einen untergeordneten Vorteil erkannt hat, ist vor diesem Hintergrund jedenfalls nicht zu beanstanden. Hinzuweisen ist, dass der Regierungsrat diesem Vorteil bei der Gegenüberstellung zu den beanspruchten Ausnahmen kein entscheidungswesentliches Gewicht beigemessen hat (vgl. angefochtener RRB E. 8). Angesichts dessen ist nicht weiter auf die unsubstantiierten Vorbringen der Beschwerdeführer - namentlich begründen sie nicht, weshalb nur Minergie-P-(Eco) oder Minergie-A-(Eco), nicht aber Minergie-P-Standard, eine Verschärfung darstellen soll - einzugehen.

**5.8** Nach dem Gesagten und wie einleitend erwähnt erkannte der Regierungsrat in der hochwertigen architektonischen Bebauung, der besonders grosszügigen und qualitativ hochwertigen Anlage von Freiflächen, der Bündelung der Parkplätze in einer gemeinsamen Garage, der frühen Ableitung des Fahrzeugverkehrs von der Strasse in die Garage sowie der Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr relevante Vorteile, die insgesamt in einem beachtlichen Ausmass vorliegen würden. Unabhängig von der zu übenden gerichtlichen Zurückhaltung und Respektierung des vorinstanzlichen Ermessensspielraumes besteht für das Verwaltungsgericht kein Anlass, in die vorinstanzliche Beurteilung einzugreifen. Entgegen der Ausführung der Beschwerdeführer (vgl. Beschwerde Ziff. 41) liegen somit mehrere Vorteile vor.

**6.** Für den Fall, dass die vier vom Regierungsrat anerkannten Vorteile als relevante Vorteile erkannt würden, machen die Beschwerdeführer geltend, dass die sechs Ausnahmen die Vorteile klar überwiegen würden (Beschwerde Ziff. 50). Die verlangten Ausnahmen seien unverhältnismässig (Beschwerde Ziff. 49).

**6.1** Was die Korrelation zwischen Vorteilen des Gestaltungsplanes und den beantragten Abweichungen von der Regelbauweise anbelangt, gilt nach konstanter Rechtsprechung wie bereits erwähnt, dass je mehr Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG ins Gewicht fallen, desto grösser die Ausnahmen im Gestaltungsplan sein dürfen (vgl. zu den weiteren rechtlichen Rahmenbedingungen oben E. 5.1.1 f.). Anzuführen ist, dass es dem gesetzgeberischen Willen entspricht, dass die zulässigen Ausnahmen, sofern die erforderlichen Vorteile eines Gestaltungsplanes zu bejahen sind, zu gewähren sind (vgl. VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 E. 5.3).

**6.2.1** Die Beschwerdegegner beanspruchen gemäss Art. 4 SBV sechs Ausnahmen von der Regelbauweise: die Erhöhung der Geschosszahl von 2 auf 3 Vollgeschosse; die Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe um 4 m auf 11 m resp. 14 m; die Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.472 um 15% auf 0.542; die Unterschreitung des Waldabstandes im 1. + 2.Obergeschoss "(innerhalb des Bestandsperimeters)"; die Reduktion der internen Gebäudeabstände; die Gebäudelänge von 39.4 m "(innerhalb des Bestandsperimeters, Bestand O. \_\_\_\_\_ 39.4 m)" (vgl. angefochtener RRB E. 8.3; Erläuternder Bericht S. 13 Ziff. 3.2).

**6.2.2** Der Regierungsrat hat die erstinstanzliche Begründung aufgegriffen, wonach einige Ausnahmen wie die Unterschreitung des Waldabstandes, die Erhöhung der Gebäudelänge sowie die interne Unterschreitung der Gebäudeabstände direkte Folgen der Übernahme des Bestandesvolumens seien und sich unter anderem aus dem Umgang mit den zu schützenden Gebäuden ergäben; neue Ausnahmen, welche nicht von der Bestandesgarantie gedeckt seien, seien lediglich die Erhöhung der Ausnutzungsziffer, die Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse sowie die Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen. Er erachtete diese Beurteilung als zutreffend. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, dass die Bestandesgarantie nicht greifen könne, da es an der nutzungsmässigen und umfangmässigen Wesensgleichheit fehle (Beschwerde Rz. 43). Im Übrigen erachten die Beschwerdeführer die Ausnahmen als massive Abweichungen von der Normalbauweise, die nicht massvoll seien (Rz. 49).

**6.3** Indem der Regierungsrat in Erwägung zieht und in Bestätigung der vorinstanzlichen Ausführungen festhält, dass die Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 15% baureglementarisch vorgesehen sei, dass die Erhöhung der

Geschosszahl um ein Geschoss ebenso ausdrücklich erlaubt sei und dass die Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen ebenfalls zulässig sei, wobei diese Erhöhungen auch eine Folge der Erhöhung der Geschosszahl sei und die Erhöhung Gebäude- und Firsthöhen auf 11 m bzw. 14 m zwar erheblich, aber trotzdem noch in einem erträglich Mass sei und zum Schluss kommt, dass sich diese Ausnahmen als verhältnismässig erweisen, hat er den ihm zukommenden Ermessensspielraum nicht verletzt. Mit Recht hält der Regierungsrat in diesem Zusammenhang fest, dass insbesondere der Vergleich mit der bestehenden I. \_\_\_\_\_ (recte wohl N. \_\_\_\_\_ [Bestandesbaute B]), welche eine Firsthöhe von 14.8 m aufweist (vgl. Situationsplan, Längsschnitt [Planabgriff]), zeige, dass die Erhöhung quasi erforderlich sei, um die Einheitlichkeit der Baubereiche zu gewährleisten. In diesem Sinne äussert sich denn auch die kantonale Denkmalpflege in ihrem Mitbericht (in: Vi-act. IV/01/4 S. 2), wonach die definierte Höhe des Erweiterungsbaus auf den benachbarten Bestandesbau abzustimmen sei. Daran vermögen auch die Vorbringen der Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht nichts zu ändern. Zum einen ist die beanstandete Erhöhung um ein Vollgeschoss, wie erwähnt, baureglementarisch vorgesehen, was ebenso für die Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen zutrifft. Deren maximale Erhöhung wird vom BauR nicht gedeckelt; die zugestandene Erhöhung liegt indes im Rahmen dessen, was in anderen Gemeinden mit entsprechender Deckelung (maximal) zulässig wäre (vgl. z.B. Art. 47 BauR der Gemeinde Schwyz [Erhöhung der Gebäudehöhe um max. 3 m; siehe auch VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 E. 5.2.2]).

Klarzustellen ist vorliegend immerhin, dass die Ausnahmeregelung, wonach die Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe "um 4.0 m" auf 11 m resp. 14 m nicht korrekt ist, da gemäss Normalbauweise in der W2 bzw. WG2 eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von 7.5 m resp. 10.5 m gilt (vgl. Art. 71 BauR; GRB Nr. 2024.80 vom 22.4.2024 E. 3.7). Eine Erhöhung um 4.0 m würde folglich maximal zulässige Höhen von 11.5 m bzw. 14.5 m bedeuten. Indes kann vorliegend nicht der/die falsch erwähnte Zuschlag bzw. Differenz massgeblich sein, sondern einzig die definierten Maximalhöhen (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 SBV [entsprechend einer Erhöhung von 3.5 m]).

**6.4** Die übrigen in den SBV erwähnten Ausnahmen hat der Regierungsrat nicht als "neue" Ausnahmen qualifiziert. Es betrifft dies die Unterschreitung des Waldabstandes, die Erhöhung der Gebäudelänge sowie die interne Unterschreitung der Gebäudeabstände. Die entsprechenden Abweichungen von der Regelbauweise seien direkte Folgen der Übernahme des Bestandesvolumens und

würden sich unter anderem aus dem Umgang mit den zu schützenden Gebäuden ergeben (vgl. oben E. 6.2.2).

**6.4.1** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung richtet sich der Bestandesschutz innerhalb der Bauzone primär nach kantonalem Recht (Urteil BGer 1C\_332/2017 vom 23.2.2018 E. 3.2.2). Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 72 Abs. 3 PBG (wonach der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht hat, ein bestehendes Gebäude, das abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wurde, im früheren Umfang wieder aufzubauen) verlangt die Beanspruchung des Wiederaufbaurechts für ein abzubrechendes Gebäude nicht ein sklavisches Festhalten an den bisherigen Gebäudeformen; in diesem Sinne ist keine Identität zwischen Altbau und Ersatzbau erforderlich. Es hat aber praxisgemäss der frühere Umfang als Richtschnur des Wiederaufbaus zu gelten und es muss auch die nutzungsmässige Wesensgleichheit gewährleistet sein (vgl. EGV-SZ 2011 B 8.4 E. 3.1; VGE III 2019 29 vom 24.10.2019 E. 8.3.2 m.w.H.). Diese Voraussetzungen entsprechen der bundesgerichtlichen zu Art. 24 RPG entwickelten Rechtsprechung, wonach eine Wiederaufbaute dem alten Bauwerk in Grösse und Nutzungsart ungefähr entsprechen muss (vgl. VGE III 2015 32 vom 16.7.2015 E. 2.3 m.w.H.). Die kantonale Regelung des Bestandesschutzes hat gemäss Bundesgericht zum einen die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) zu respektieren, darf zum andern aber auch nicht dazu führen, dass die bundesrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum ausgehöhlt werden (Urteil BGer 1C\_332/2017 vom 23.2.2018 E. 3.2.2). Die Nutzungsänderung einer Baute ist mit dem Recht auf Wiederaufbau vereinbar, wenn sie keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schafft, den bestehenden Zustand somit weiterführt oder allenfalls der bestehenden Nutzungsordnung näherbringt, mitunter eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers, herbeiführt (vgl. VGE III 2019 29 vom 24.10.2019 E. 8.3.2 m.w.H.; vgl. auch Gisler, Das Wiederaufbaurecht, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, S. 66). Ob diese Voraussetzungen für den Wiederaufbau erfüllt sind, ergibt sich aus dem Vergleich zwischen dem Altbau und einem konkreten Bauprojekt (zum Ganzen VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 3.4). Da weder Gestaltungsplan noch Sonderbauvorschriften (noch Richtprojekt) ein Bauprojekt vorwegnehmen dürfen, ist es insofern nicht möglich, die Frage der Rechtmässigkeit eines Wiederaufbaus anhand des verbindlichen Planinhalts eines Gestaltungsplanes zu überprüfen und abschliessend zu beantworten (vgl. VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 4.3).

**6.4.2** Gegenüber gestaltungsplanexternen Abständen (z.B. Waldabstand, Gewässerabstand, Strassenabstand) können im Gestaltungsplan keine Ausnahmen

eingeführt werden. Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gemäss § 24 Abs. 2 PBG dürfen sich nur auf das Gebiet innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beziehen, was sich aus einer langjährigen Rechtsprechung ergibt (vgl. VGE III 2024 162 vom 28.3.2025 E. 3.3 m.H.a. EGV 2004 B. 8.7 E. 5.1 m.H.; Gisler, ZBI 8/2000, S. 409; VGE III 2018 180 vom 25.3.2019 E. 5.4; unten E. 6.5.1) und im Übrigen auch aus der Planungshilfe des ARE ausdrücklich hervorgeht (vgl. ARE, Planungshilfe Gestaltungsplan, 25.11.2019, Ziff. 6.3.1).

**6.4.3** Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. e RPG sollen Wälder ihre Funktion erfüllen können; sie sind durch die Forstgesetzgebung geschützt (Art. 18 Abs. 3 RPG). Nach Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) vom 4. Oktober 1991 sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstandes unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3). Die Zielsetzung dieser Bestimmungen liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrandes Rechnung tragen. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt würden (Urteile BGer 1C\_730/2024 vom 1.9.2025 E. 4.1; 1C\_620/2023 vom 17.1.2025 E. 5.1.1; 1C\_77/2021 vom 25.5.2021 E. 5.1.1). Der gesetzliche Waldabstand im Kanton Schwyz beträgt 15 m (§ 67 Abs. 1 PBG). Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der im Waldfeststellungsverfahren vermessenen Stockgrenze (§ 35 Abs. 2 PBV).

**6.5** Hervorzuheben ist, dass vorliegend die Frage des Bestandesschutzes bzw. der ausnahmebewilligungsbedürftigen Unterschreitung des Waldabstandes gewissermassen zusammen zu betrachten sind. Greift der Bestandesschutz für das entsprechende Vorhaben, dürfte keine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands notwendig sein. Kann für ein geplantes Bauprojekt bzw. einzelne Bestandteile hiervon (z.B. Spielplatz) die Bestandesgarantie gemäss § 72 Abs. 2 oder Abs. 3 PBG hingegen nicht beansprucht werden, ist ggf. die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zu prüfen, wobei im Rahmen der Interessen-

abwägung von Bedeutung sein kann, ob eine Verbesserung im Verhältnis zum im Bestand geschützten "status quo" erzielt werden kann (vgl. VGE III 2024 189 vom 27.8.2025 E. 2.6.5 m.H.a. VGE III 2016 28 vom 21.12.2016 E. 11.6). Im Gestaltungsplan(-verfahren) kann aber, wie erwähnt, grundsätzlich weder von externen Abstandsvorschriften - in vorweggenommener Erteilung einer Ausnahmebewilligung - abgewichen werden, noch über den Bestandesschutz bzw. dessen Umfang abschliessend entschieden werden. Der Gestaltungsplan I. \_\_\_\_\_ verstösst gegen diese beiden Grundsätze.

**6.5.1** Vorliegend ist unbestritten, dass die Baubereiche C (Bestand, Umnutzung insbesondere in Garage und Kellerräume geplant) und D (Erweiterungsbau) den Waldabstand tangieren. Dies gilt im Übrigen auch für die Spiel- und Erholungsfläche S auf der Bestandesbaute C. Die Waldgrenze stellt im fraglichen Bereich zugleich die Grenze des Gestaltungsplanperimeters dar (zum Ganzen vgl. Situationsplan). Beim Waldabstand gegenüber des an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Waldgebiets des Q. \_\_\_\_\_ handelt es sich um einen gestaltungsplanexternen Abstand, von welchem nicht mittels Gestaltungsplan abgewichen werden kann. Zu unterscheiden sind die gestaltungsplaninternen Abweichungen von der Regelbauweise von der im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung im Sinne von § 73 PBG. Danach kann die zuständige Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den in diesem Gesetz oder in den Bauvorschriften der Gemeinde festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und so weit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, d.h. eine Ausnahmesituation vorliegt (vgl. dazu § 73 Abs. 1 lit. a - d PBG), und eine Ausnahmebewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist sowie keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzt werden (§ 73 Abs. 2 PBG). Die Prüfung der Rechtmässigkeit der Abweichung von der Regelbauweise im Rahmen der Gestaltungsplanung im Sinne von § 24 PBG und die Prüfung einer Ausnahmebewilligung im Sinne von § 73 PBG erfolgt mithin anhand unterschiedlicher Kriterien. Aus diesem Grunde können Sonderbauvorschriften diese Prüfung und den Entscheid im Baubewilligungsverfahren nicht vorwegnehmen, indem sie z.B. die Ausnahme von einer gestaltungsplanexternen Abstandsvorschrift festlegen und deren Bewilligungsfähigkeit vorwegnehmen. Eine Ausnahme von der Einhaltung des gegenüber eines Waldes einzuhaltenden Abstands kann mithin nicht, auch nicht unter Berufung auf die Bestandesgarantie (vgl. hierzu sogleich E. 6.5.2 ff.), im Rahmen des Gestaltungsplanes festgelegt werden, da es sich um die Ausnahme von einer gestaltungsplanexternen Abstandsvorschrift handelt. Eine Ausnahmebewilligung ist vielmehr im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (vgl. VGE III 2024 162 vom 28.3.2025 E. 3.3 m.H.a. VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 3.3). Damit aber er-

hellt, dass die Regelung gemäss Art. 4 SBV (Unterschreitung des Waldabstandes im 1. + 2. Obergeschoss innerhalb des Bestandsperimeters) als solche grundsätzlich nicht zulässig ist. Die Frage, ob es sich dabei um eine eigentliche Ausnahmeregelung handelt oder nicht (namentlich aufgrund der Übernahme des Bestandesvolumens und des Umgangs mit den zu schützenden Gebäuden), ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich nicht entscheidend.

**6.5.2** Schon die heute bestehenden Bauten liegen zum Teil im Waldabstandsreich. Es betrifft dies namentlich die Baute C bzw. O. \_\_\_\_\_, die gemäss Gestaltungsplan insofern abgebrochen werden sollen, als dass die Aufstockung der O. \_\_\_\_\_ aus dem Jahre 1977 entfernt wird (vgl. Situationsplan, insbesondere Querschnitt; Art. 6 Abs. 1 SBV; Erläuternder Bericht Ziff. 2.2). Aufgrund des zuvor Ausgeführten (vgl. oben E. 3.4) ist einerseits ein Gestaltungsplan auch mit den Waldabstand tangierenden Baubereichen genehmigungsfähig, da die Einhaltung des Waldabstands erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist. Andererseits ist auf den Bestandesschutz und das Wiederaufbaurecht nach § 72 PBG hinzuweisen, was ein Bauen im Gewässerraum bzw. -abstand in diesem Rahmen nicht ausschliesst, jedoch ebenfalls erst mit dem konkreten Bauprojekt im Baubewilligungsverfahren überprüft werden kann (vgl. VGE III 2024 189 vom 27.8.2025 E. 2.6.5; VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 4.1 betr. Gewässerraum bzw. -abstand). Dasselbe gilt für die beanspruchte Bestandesgarantie, soweit sie auch ausserhalb des Waldabstandes beansprucht wird und so weit insbesondere die Wesensgleichheit Prüfgegenstand bildet.

**6.5.3** Eine Bewilligung für Bauten in den den Waldabstand tangierenden (Bau-) Bereiche C und D sowie S (für die Spiel- und Erholungsfläche auf C) erscheint nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Grundsätzlich bewilligungsfähig sind in diesen Baubereichen somit Ersatzbauten und Umnutzungen im Rahmen des Wiederaufbaurechts und allenfalls Vorhaben gestützt auf eine Ausnahmegewilligung. Diese müssen den Vorgaben von § 72 PBG bzw. § 73 PBG und der entsprechenden Rechtsprechung genügen, was jedoch erst im Baubewilligungsverfahren, bei Vorliegen des konkreten Bauprojektes überprüfbar ist. Weder Gestaltungsplan noch Sonderbauvorschriften noch Richtprojekt dürfen ein Bauprojekt vorwegnehmen (vgl. VGE III 2024 162 vom 28.3.2025 E. 3.3 m.H.). Insofern ist es nicht möglich, die Frage der Rechtmässigkeit eines Wiederaufbaus anhand des verbindlichen Planinhalts eines Gestaltungsplanes zu überprüfen und verbindlich zu beantworten. Zurecht spricht Art. 6 Abs. 2 SBV vor diesem Hintergrund "nur" von der zulässigen maximalen Ausdehnung der Baubereiche, worin neue Hauptbauten erstellt werden dürfen. Indes zeigt Art. 4 vierter Punkt (betr. Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes für die Aufstockung im 1.

und 2. Obergeschoss im Baubereich D) i.V.m. Art. 6 Abs. 1 SBV (wonach die Bestandesgarantie [ebenfalls] für die Aufstockung auf der O.\_\_\_\_\_ angewendet werde), dass einerseits die Bestandesgarantie für die Aufstockung greift und andererseits im Mindesten eine Abstandsunterschreitung der (allenfalls) bestandesgeschützten Baute im Baubereich D zulässig ist. Es kommt hinzu, dass in Art. 6 Abs. 2 SBV die Gebäudelänge mit "39.4 m (Bestand O.\_\_\_\_\_)" normiert wird, was zusammen mit dem Situationsplan, worin diese Gebäudelänge ebenfalls entsprechend vermassst ist, und mit Art. 4 vierter Punkt SBV so verstanden werden muss, dass diese Gebäudelänge garantiert werden soll - mit dem Resultat der Unterschreitung des Waldabstands im Westbereich. Genau besehen normiert damit Art. 6 Abs. 2 SBV nicht (nur) den Baubereich, sondern bestimmt vorweg die zulässige Gebäudelänge der Aufstockung. Dies gilt gleichermassen - sei es in Vorwegnahme der Prüfung der Bestandesgarantie oder aber einer Ausnahmebewilligung - für die Spiel- und Erholungsfläche im (Bau-)Bereich S, wenn der verbindliche Art. 19 SBV namentlich eine Spiel- und Erholungsfläche auf der "Dachterrasse auf dem Dach der ehemaligen O.\_\_\_\_\_ [...]" vorsieht, die gemäss Planunterlagen zumindest teilweise in den Waldabstand hineinragt. Es ist einerseits weder zulässig noch möglich, in den SBV Bauvorschriften zu definieren, denen ein Konkretisierungsgrad zukäme, der eine Überprüfung des Wiederaufbaurechts zuliesse, da diesfalls der Gestaltungsplan das Bauprojekt vorwegnehmen würde. Ist andererseits der verbindliche Inhalt des Gestaltungsplanes offener gehalten, ist es nicht möglich, bereits gestützt hierauf eine Baute als im Rahmen des Bestandesschutzes für zulässig zu erklären. Im Gestaltungsplan kann der Bestandesschutz nicht verbindlich umschrieben werden.

**6.5.4** Daran kann nichts ändern, dass die Waldabstandsunterschreitung "als gegebene Tatsache in den Gestaltungsplan einbezogen" worden ist und dass im Rahmen ähnlich gelagerter Fälle die Gewährung "einer Ausnahmebewilligung für die Übernahme der bereits existierenden Waldabstandsunterschreitung in den Gestaltungsplan" als möglich erachtet worden war, "wenn sich die vorgesehene Überbauung innerhalb des Waldabstandsbereichs auf die bisherige Grundfläche beschränkt" (vgl. Umweltdepartement, Mitbericht des AWN, S. 2, in: Vi-act. IV/01/4 S. 2). Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei den Dimensionen der Baubereiche um Möglichkeiten, die im Rahmen eines konkreten Bauprojekts bewilligungsfähig sein können, ohne dessen Zulässigkeit vorwegzunehmen. Denn die Baubereiche können womöglich nicht vollständig bebaut werden, da hiervon z.B. externe Abstände betroffen sind. Ob ein Ersatzbau vom Wiederaufbaurecht gedeckt ist, zeigt sich aber erst anhand des konkreten Bauprojektes und nicht bereits aus dem Gestaltungsplan. Dabei beachtlich ist, dass Bauen im Waldabstandsbereich und auch der Wiederaufbau im Waldabstandsbereich grundsätz-

lich nur unter erhöhten Anforderungen möglich ist. Wie erwähnt liegt die Zielsetzung des Waldabstands nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung u.a. darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren und dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung zu tragen. Neben dem Walderhaltungsinteresse, welches nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung abstrakt gilt, d.h. ohne Rücksicht auf Zustand, Wert und Funktion des konkreten Waldes und das den Waldrand mitumfasst, ist auch die fundamentale Bedeutung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet als öffentliches Interesse zu beachten (vgl. Urteil BGer 1C\_587/2023 vom 24.4.2025 E. 5.3 [betr. Wiederherstellungsmassnahme] m.w.H.). Kommt hinzu, dass der Waldabstand unter Vorbehalt einer Ausnahmesituation stets einzuhalten ist, was nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch bei einem Wiederaufbau gilt, wenn eine Verschiebung des Gebäudes aus dem Waldabstand möglich ist (vgl. Urteil BGer 1C\_415/2014 vom 1.10.2015 E. 2.5; BGer 1C\_163/2020 vom 7.6.2021, in: URP 2022 S. 232 ff., S. 240 [je betr. Bauen ausserhalb der Bauzone]). Selbst wenn bereits im vorliegenden Verfahren im Rückbau der Lagerhalle über der ehemaligen O.\_\_\_\_\_ und dem ersatzweisen Aufstockungsbau bzw. der Anlage einer Spiel- und Erholungsfläche auf der sich ergebenden Dachfläche eine leichte Verbesserung bzw. eine gewisse Entlastung der Situation für den südlich gelegenen Wald erblickt werden könnte bzw. sich die Auswirkungen durch den Abriss der Lagerhalle und die Aufstockung über dem alten Erdgeschoss in Bezug auf den westlichen Waldrand in etwa die Waage halten (Umweltdepartement, Mitbericht des AWN, S. 2, in: Vi-act. IV/01/4 S. 2), kann diese Frage nicht vorweg und abschliessend im Gestaltungsplanverfahren geklärt werden. Die Frage der Zulässigkeit der (Teil-)Ersatzbauten in den Bereichen D und S auf dem Dach der ehemaligen O.\_\_\_\_\_ (Baubereich C) im Rahmen des Wiederaufbaurechts/Bestandesschutzes bzw. ggf. der Ausnahmegenehmigungsfähigkeit ist erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und zu beantworten. Vorliegend aber ergibt der Plan mit den definierten Baubereichen zusammen mit den SBV und seinen definierten baulichen Massen, dass diese Bauten bzw. Anlagen zulässig seien und garantiert würden.

Soweit die zitierten Sonderbauvorschriften in Art. 4, Art. 6 und Art. 19 für die Baubereiche D und S die so normierten Bauvorhaben als im Bestand geschützt bzw. ausnahmegenehmigt für zulässig erklären, ist der Gestaltungsplan nicht bewilligungsfähig (VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 4.3 f.).

**7.1** Ist ein Gestaltungsplan nicht genehmigungsfähig, ist die Genehmigung grundsätzlich zu verweigern. Ein reformatorisches Einschreiten kann indes bei untergeordneten Mängeln angezeigt sein oder - selbst bei Fehlen kantonal- oder

kommunalrechtlicher Regelungen - gar geboten sein, wenn dies gestützt auf das Verhältnismässigkeitsprinzip einer mildereren Massnahme gleichkommt (vgl. in diesem Sinne bezüglich Baubewilligung Urteil BGer 1C\_475/2016 vom 9.3.2017 E. 2.4). Zudem muss der untergeordnete Mangel auf einfache Weise behebbar sein, ohne dass dadurch in die Planungsfreiheit eingegriffen wird, weil es etwa mehrere verschiedene zulässige Möglichkeiten für eine Plananpassung gäbe. In einem solchen Fall kann der Verzicht auf einen reformatorischen Entscheid unverhältnismässig sein (vgl. VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 5.2 m.H.a. RRB Nr. 223/2019 vom 2.4.2019, mit welchem der Regierungsrat mehrere Anpassungen an einem Gestaltungsplan vornahm und ihn mit diesen Änderungen genehmigte, in: VGE III 2019 93 vom 23.1.2020; auch RRB Nr. 740/2018 vom 16.10.2018, in: VGE III 2018 98 vom 18.12.2019 sowie VGE III 2018 201 vom 18.12.2019; RRB Nr. 844/2018 vom 20.11.2018, in: VGE III 2018 234 vom 26.6.2019; RRB Nr. 227/2018 vom 27.3.2018, in: VGE III 2018 68 vom 21.1.2019).

**7.2** Der festgestellte Mangel besteht nicht in einer Planung, die dem übergeordneten Recht offensichtlich widerspricht. Der Mangel ergibt sich nicht aus dem eigentlichen Plan 1:500 mit den definierten Baubereichen inkl. horizontaler und vertikaler Ausdehnung. Der Mangel besteht darin, dass in den Bauvorschriften Art. 4 SBV eine Ausnahme vom Waldabstand definiert wird und gleichzeitig in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 und 2 SBV festgelegt wird, die SBV würden die Bestandesgarantie abschliessend definieren und bei Beachtung der so umschriebenen Bestandesgarantie seien die Ersatzbauvorhaben im Waldabstandsbereich zulässig, d.h. vom Wiederaufbaurecht geschützt. Gleichermassen ergibt sich aus Art. 19 SBV in Beanspruchung der Bestandesgarantie bzw. einer Ausnahmebewilligung zwecks Unterschreitung des Waldabstands die Zulässigkeit einer Spiel- und Erholungsfläche auf dem Dach der ehemaligen O. \_\_\_\_\_ - im Übrigen liegt auch die im Westen ausgeschiedene Spiel- und Erholungsfläche gemäss Situationsplan (komplett) im Waldabstandsbereich, wobei hierzu explizite Bestimmungen in den SBV fehlen. Soweit hier interessierend sind allein diese Anordnungen der SBV nicht genehmigungsfähig. Aus dem verbindlichen Inhalt des Gestaltungsplanes darf nicht das Verständnis resultieren aufkommen, er definiere die Bestandesgarantie und/oder die Ausnahmebewilligungsfähigkeit und bei ihrer Berücksichtigung bestehe ein Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung. Damit aber besteht der Mangel vor allem in der expliziten (insbesondere Art. 4 vierter Punkt SBV i.V.m. Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2 SBV) und jedenfalls impliziten (Art. 19 SBV) Zulässigerklärung der Waldabstandsunterschreitung. Die SBV sind insofern anzupassen, als die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche womöglich nicht vollständig bebaut werden können und die Wahrung der

Bestandesgarantie resp. die Einhaltung des Wiederaufbaurechts durch das konkrete Bauprojekt zu gewährleisten ist bzw. eine allfällige Ausnahmegewilligung vorbehalten bleibt. Ob eine entsprechende Anpassung der SBV möglich ist, ohne in die Planungsfreiheit einzugreifen und ob bei entsprechender Anpassung (insbesondere mit Blick auf Art. 19 SBV) das Verhältnis zwischen den im Gestaltungsplan nachgewiesenen Vorteilen und den zu gewährenden Ausnahmen noch ausgewogen ist, hat dabei nicht das Verwaltungsgericht erstinstanzlich zu entscheiden, zumal den Parteien andernfalls der Verlust einer Überprüfungsbehörde mit Ermessens- (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG) und einer Gerichtsinstanz mit voller Rechtskontrolle droht (vgl. Art. 29a BV; Art. 110 BGG).

**7.3** Die Beschwerde ist demnach teilweise gutzuheissen und die Sache an den Regierungsrat zurückzuweisen, damit dieser prüft, ob er im Sinne der Erwägungen mit einer reformatorischen Entscheidung erneut über die Genehmigung befinden kann. Wie genau er die Anpassung der SBV formuliert, ist Sache des Regierungsrates (vgl. VGE III 2020 193 vom 8.5.2021 E. 5.4).

**7.4** Bei diesem Verfahrensausgang erübrigt sich die Prüfung der übrigen Rügen. Abgesehen davon besteht beim vorliegenden Verfahrensausgang kein Anspruch auf die Behandlung der übrigen Rügen (vgl. VGE III 2024 47 vom 29.8.2024 E. 5). Die Tatsache, dass die Planung womöglich in modifizierter Form weiterverfolgt wird, kann es jedoch aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen sowie bei liquidem Sachverhalt nahelegen, zu (einzelnen) weiteren Rügen gleichwohl Stellung zu nehmen. Von einer zusätzlichen Beurteilung der Rügen, wovon ohnehin zurückhaltend Gebrauch zu machen ist und die im Normalfall keinen abschliessenden Charakter hat (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.6; VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 E. 4.6; VGE III 2014 183 vom 19.5.2014 E. 4 mit zahlreichen Hinweisen), wird vorliegend indes abgesehen, wobei offen bleiben kann, inwieweit eine Auseinandersetzung mit den weiteren Parteistandpunkten überhaupt vorzunehmen wäre (vgl. oben E. 2.1.2). Den Beschwerdeführern wird es grundsätzlich freistehen, in einem allfälligen zweiten Verfahrensdurchgang insbesondere unbehandelte Rügen formeller wie materieller Art vorzutragen und prüfen zu lassen (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.6). Hinzuweisen ist lediglich, dass zahlreiche erhobene Rügen im Zusammenhang mit dem Bestandesschutz bzw. dem Waldabstand und der Erschliessungsthematik stehen und/oder nicht im Rahmen des Gestaltungsplanungs- bzw. im Zuge des diesbezüglichen Rechtsmittelverfahrens zu behandeln sein dürften, sondern in einem nachfolgenden Baubewilligungsverfahren anhand eines konkreten Bauprojekts (vgl. z.B. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements Ziff. 6 f.).

Nicht von vornherein unberechtigt erscheint die Forderung nach einem Lärmgutachten im Gestaltungsplan-, nicht erst im Baubewilligungsverfahren (Beschwerde Rz. 52). Der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte ist von Gesetzes wegen (Art. 24 USG) im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens bzw. des Gestaltungsplanverfahrens zu erbringen; es geht grundsätzlich nicht an, diesen Nachweis auf das Baubewilligungsverfahren zu verschieben (VGE III 2021 211 vom 23.5.2022 E.6.2.2 m.H. u.a. auf Wolf, Kommentar USG, Art. 24 N 32). Zur Frage indes, ob Art. 24 USG vorliegend überhaupt anwendbar ist, äussern sich die Beschwerdeführer nicht. Zu klären wäre namentlich die Fragen, inwiefern vorliegend von einer "neuen Bauzone" (vgl. Art. 24 Abs. 1 USG) bzw. von einer "bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzone für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen" (vgl. Art. 24 Abs. 2 USG) gesprochen werden könnte (zum Ganzen VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 E. 6.3.1 ff.). Dessen ungeachtet genügt, wenn die Einhaltung der Planungswerte möglich erscheint (vgl. Urteil BGer 1C\_695/2017, 1C\_696/2017, 1C\_706/2017 vom 22.2.2019 E. 8 und 10, in: URP 2019 S. 375 f.; 1C\_664/2018 vom 14.11.2019 E. 5.4). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfolgt der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte namentlich dann im Baubewilligungsverfahren, wenn die (Quartier-)Planung mangels genügend detaillierter Angaben (z.B. zur Lage von Lüftungsschächten) noch keine abschliessende Beurteilung zulässt (zit. Urteil BGer 1C\_695/2017, 1C\_696/2017, 1C\_706/2017 E. 10 in fine m.H.a. Urteil BGer 1C\_351/2008 vom 25.2.2009 E. 2.3). Vor dem Hintergrund namentlich der dem Gestaltungsplanverfahren nachgelagerten Beurteilung der Bestandesgarantie (ggf. vorentscheidweise, vgl. § 84 PBG) sind gewisse Änderungen gegenüber dem Richtprojekt nicht auszuschliessen. Damit aber fehlt es im Sinne der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung an den erforderlichen detaillierten Angaben für eine abschliessende Beurteilung im Gestaltungsplanverfahren. Es lässt sich daher vertreten, ein allfälliger Lärm-schutznachweis erst im Baubewilligungsverfahren zu verlangen.

**8.1** Die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur erneuten Abklärung und neuem Entscheid (mit noch offenem Ausgang) gilt nach ständiger Praxis für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten wie auch der Zusprechung einer Parteientschädigung als Obsiegen der beschwerdeführenden Partei, unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt, oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder Eventualantrag gestellt wird (vgl. BGE 137 V 210 E. 7.1; VGE I 2019 75 vom 16.3.2020 E. 6.2, je mit Hinweisen).

**8.2** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, die in Berücksichtigung der weitestgehend gleichen Fragestellungen wie im Parallelverfahren III

2025 8 auf Fr. 2'400.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) festzusetzen sind, werden zu je einem Drittel (je Fr. 800.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt.

**8.3** Der Beschwerdegegner, die Gemeinde und der Kanton haben den bewalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese ist in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens festzulegen. In Berücksichtigung der erwähnten Kriterien erweist sich eine Parteientschädigung von je Fr. 800.--, insgesamt Fr. 2'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), als gerechtfertigt.

**8.4** Über die vorinstanzlichen Verfahrens- und Parteientschädigungskosten wird der Regierungsrat mit dem neuen Entscheid zu befinden haben.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der RRB Nr. 970/2024 vom 17.12.2024 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'400.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu je einem Drittel (je Fr. 800.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt.

Der Beschwerdegegner sowie die Gemeinde haben ihre jeweiligen Betreffnisse (je Fr. 800.--) innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Die Beschwerdeführer haben am 30. Januar 2025 einen Kostenvorschuss von Fr. 3000.-- geleistet, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstaten ist.

3. Der Beschwerdegegner, die Gemeinde und der Kanton haben den bewohnten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von je Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 2'400.--, zu bezahlen.

4. Über die Kosten- und Entschädigungsfolge des vorinstanzlichen Verfahrens wird der Regierungsrat mit neuem Entscheid zu befinden haben.

5. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff., Art. 82 ff. sowie Art. 90 ff. BGG innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.

6. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
- den Gemeinderat Wollerau (R)
- den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
- und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB).

Schwyz, 26. Januar 2026

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

**\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 5. Februar 2026