

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 62

Entscheid vom 24. September 2025

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
MLaw Marco Lacher, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Bezirksrat Gersau**, Ausserdorfstrasse 7, 6442 Gersau,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **B. _____ AG**

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Auf dem Grundstück KTN ____01 in Gersau befindet sich heute im südöstlichen Teil ein Wohn- und Gewerbehaus und im nordwestlichen Teil eine Werkhalle (ehemalige ____-). Das Grundstück liegt in der Bauzone (Dorfkernzone). Es grenzt:

- im Osten an die C.____-strasse (KTN ____02) und Grundstück KTN ____03;
- im Süden an die West-Ost verlaufende D.____-strasse (KTN ____04; nachstehend: D.____-strasse Süd) sowie die Grundstücke KTN ____05 und ____06;
- im Westen an die Nord-Süd verlaufende D.____-strasse (nachstehend: D.____-strasse Nord);
- und im Norden an das Grundstück KTN ____07.

Abbildung: Auszug WebGIS Kanton Schwyz

B. Am 15. Juni 2023 reichte die Eigentümerin des Grundstücks, die B.____ AG (nachstehend: Bauherrschaft) beim Bezirk Gersau das Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Werkhalle sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) auf KTN ____01 ein. Das bisherige Wohn- und Gewerbehaus bleibt dabei bestehen.

Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt Nr. ____ vom ____ 2023 (S. ____) publiziert und vom ____ 2023 öffentlich aufgelegt.

C. Innert der Auflagefrist gingen gegen das publizierte Baugesuch vier Einsprachen ein, so u.a. von A.____. Am 18. August 2023, 8. September 2023, 23. November 2023, 29. Dezember 2023 und 28. März 2024 reichte die Bauherrschaft mehrere Projektänderungen und ergänzende Unterlagen ein.

D. Mit Gesamtentscheid vom 3. Juni 2024 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Nebenbestimmungen und wies die Einsprachen aus kantonaler Sicht ab. Mit Beschluss (BRB) Nr. 24-139 vom 18. Juli 2024 erteilte der Bezirksrat Gersau die Baubewilligung unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE wie folgt:

1. Die Einsprache von A.____ (Einsprecher 1), wird im Sinne der Erwägungen bezüglich der Dimension der bestehenden Parkfelder Nr. 23-29 und der Einlenkradien bei der Tiefgaragenausfahrt gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

2.-4. [Behandlung von weiteren Einsprachen]

5. Die Baubewilligung wird im Sinne der Erwägungen, gemäss den eingereichten und unter Buchstabe A des Sachverhaltes zum Bestandteil der Bewilligung erklärten Planunterlagen unter nachstehenden Bedingungen erteilt.

6.-20. [Auflagen und Bedingungen, Gebühren, Rechtsmittel, Zustellung].

E. Gegen die Baubewilligung erhoben zwei Einsprecher Beschwerde beim Regierungsrat, darunter A. _____ mit Eingabe vom 22. August 2024. Er beantragte die Aufhebung des bezirksrätlichen Beschlusses und die Verweigerung der Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Bauherrschaft und der Vorinstanzen (vgl. RR-act. I/01).

F. Mit Beschluss (RRB) Nr. 215/2025 vom 18. März 2025 wies der Regierungsrat die (vereinigten) Beschwerden ab (Dispositiv-Ziff. 1) und auferlegte den beiden Beschwerdeführern Verfahrenskosten von je Fr. 1'000.-- (Dispositiv-Ziff. 2).

G. Gegen den RRB Nr. 215/2025 (Versand am 25.3.2025) erhebt A. _____ mit Eingabe vom 14. April 2025 (Postaufgabe gleichentags) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit folgenden Anträgen:

Der Beschluss des Regierungsrats Nr. 215/2025 vom 18. März 2025 sei aufzuheben. Die Baubewilligung des Bezirksamtes Gersau vom 18.7.2024 und die Gesamtbewilligung des Amtes für Raumentwicklung vom 3.6.2024 seien aufzuheben und das Baugesuch der B. _____ AG (Beschwerdegegnerin) sei nicht zu bewilligen. Die Verfahrenskosten des Regierungsrats wie des Verwaltungsgerichts seien der B. _____ AG und den Vorinstanzen aufzuerlegen.

H. Der Bezirk Gersau erklärt mit Eingabe vom 25. April 2025 seinen Verzicht auf eine Stellungnahme und bestreitet gleichzeitig die Behauptungen des Beschwerdeführers. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 12. Mai 2025, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin stellt am 13. Mai 2025 vernehmlassend den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Das ARE teilt mit Eingabe vom 15. Mai 2025 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Der Beschwerdeführer ist an der D. _____-strasse _____, KTN _____06, wohnhaft. Das Grundstück grenzt an das streitbetroffene Grundstück KTN _____01 an (vgl. Ingress Bst. A). Vor diesem Hintergrund ist er - als Nachbar und im vorinstanzlichen Verfahren unterlegene Partei - zur Beschwerde an das Verwaltungsgericht berechtigt (vgl. § 82 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG];

SRSZ 400.100] vom 14.5.1987 i.V.m. § 37 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974), was von keiner Seite bestritten wird. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen (vgl. § 27 Abs. 1 VRP) geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer bringt einleitend vor, der Regierungsrat habe seine Erschliessungseinwände teilweise anerkannt, letztlich aber ohne nachvollziehbare Begründung beiseite gewischt (vgl. Beschwerde, S. 2 Rz. 3). Sollte er damit von einer ungenügenden Begründung resp. einer Verletzung des rechtlichen Gehörs ausgehen, ist das unbegründet. Der Regierungsrat ist im angefochtenen RRB auf rund neun Seiten (Erwägungen) auf die wesentlichen Argumente der beiden Beschwerdeführer eingegangen. Die Überlegungen, von welchen er sich leiten liess, sind klar ersichtlich. Nicht erforderlich ist, dass auf jedes einzelne Argument eingegangen wird. Die Begründungen waren entsprechend so abgefasst, dass der Beschwerdeführer im Wissen um die Tragweite des regierungsrätlichen Beschwerdeentscheides diesen sachgerecht anfechten konnte. Dies hat er denn auch 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 des Beschwerdeführers divergierende Ansichten der Vorinstanz(en) stellen grundsätzlich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

3. Der Beschwerdeführer rügt eine unzureichende Erschliessung.

3.1.1 Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979; vgl. § 53 PBG). Land ist erschlossen, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (§ 37 Abs. 1 PBG). Bei der Erschliessung ist auf eine haushälterische Nutzung des Bodens Rücksicht zu nehmen (§ 37 Abs. 2 PBG). Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG; vgl. Art. 19 Abs. 1 RPG).

Das Erfordernis dieser Zufahrt ist primär verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilich motiviert und soll die Zugänglichkeit sowohl für die Benützerinnen und

Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrriemabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleisten. Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit aller Benutzerinnen und Benutzer, insbesondere der Fussgängerinnen und Fussgänger gewährleisten. Bundesrechtlich wird damit jedoch keine Zufahrt verlangt, welche den Idealvorstellungen entspricht. Vielmehr genügt im Sinne einer Minimalanforderung eine Zufahrt, welche die Benutzerinnen und Benutzer der Baute und die übrigen Nutzerinnen und Nutzer öffentlicher Strassen keinen übermässigen Gefahren aussetzt. Der unbestimmte Rechtsbegriff der "hinreichenden Zufahrt" gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG kann vom kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis präzisiert werden. Das entsprechende kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen (vgl. Urteile BGer 1C_446/2022 vom 17.8.2023 E. 4; 1C_158/2022 vom 20.12.2022 E. 3.1; siehe auch VGE III 2023 196 vom 27.6.2024 E. 3.1.1; je m.H.).

Der Inhalt des unbestimmten Rechtsbegriffs "hinreichende Zufahrt" ist auf dem Auslegungsweg zu bestimmen. Es handelt sich dabei um eine Rechtsfrage, die praxisgemäss der rechtsanwendenden Verwaltungsbehörde einen gewissen Beurteilungsspielraum einräumt. Die angerufenen Rechtsmittelinstanzen legen sich deshalb eine gewisse Zurückhaltung auf, wenn es um die Beurteilung von örtlichen Verhältnissen und Gegebenheiten geht, die die lokalen Behörden besser kennen (VGE III 2017 68 vom 27.9.2017 E. 4.2.2).

3.1.2 Nach Lehre und Rechtsprechung vermag eine Zufahrt verkehrstechnisch zu genügen, wenn sie übersichtlich ist und eine genügende Breite aufweist. Zwei Fahrzeuge müssen gefahrlos kreuzen können, daneben hat genügend Raum für Fussgänger und Radfahrer vorhanden zu sein mit den den Verhältnissen entsprechenden Schutzmassnahmen (VGE III 2017 68 vom 27.9.2017 E. 4.2.2 m.H.). Mit Blick auf die vorgesehene künftige Nutzung ist die Erschliessung einer Bauparzelle genügend, wenn sie technisch und rechtlich ausreicht, um den anfallenden Verkehr zu bewältigen. Erforderlich ist auch, dass die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer auf der ganzen Länge der Strasse gewährleistet und der Belag adäquat zur Art der Fahrzeuge ist sowie dass eine genügende Sicht und Kreuzungsmöglichkeiten bestehen (vgl. Urteil BGer 1C_446/2022 vom 17.8.2023 E. 4 m.H.).

Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt namentlich von den massgeblichen örtlichen Umständen des Einzelfalls ab (Urteil BGer 1C_522/2022 vom 25.3.2024 E. 9.2). Welche Anforderungen an die Erschliessung im konkreten Einzelfall zu

verlangen sind, beurteilt sich insbesondere auch nach dem Verhältnismässigkeitsprinzip (VGE III 2017 68 vom 27.9.2017 E. 4.2.2).

3.1.3 Bei der Festlegung der Anforderungen, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat, beziehen sich die Behörden oft auch auf die vom Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (vormals: Verband Schweizerischer Strassenfachleute; VSS) herausgegebenen Schweizer Normen (SN) bzw. VSS-Normen. Diese sind, soweit das Gesetz nicht ausdrücklich auf sie verweist, nicht direkt anwendbar, sondern bloss im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für entsprechende Empfehlungen kantonaler Fachstellen. Sie sind nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, welche sachlich vertretbare Abweichungen rechtfertigen können (vgl. Urteile BGer 1C_373/2022 vom 23.2.2023 E. 2.7; 1C_158/2022 vom 20.12.2022 E. 3.1; VGE III 2024 164 vom 17.1.2025 E. 5.2; je m.H.).

Eine Abweichung von den Richtwerten der VSS-Norm kann mithin aufgrund der örtlichen Begebenheiten gerechtfertigt sein. So kann im konkreten Einzelfall auch bei einer Unterschreitung der VSS-Normen die Verkehrssicherheit hinreichend gewährleistet sein (Urteil BGer 1C_445/2023, 1C_473/2023 vom 6.9.2024 E. 6.4.1 m.H. auf Urteil BGer 1C_275/2017 vom 18.1.2018 E. 2.4.1, wonach die Vorinstanzen unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse eine Tiefgarageneinfahrt trotz Unterschreitung der Knotensichtweiten gemäss der VSS-Norm SN 640 273a als verkehrssicher bezeichnen durften).

3.1.4 Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden rechtsprechungsgemäss ein erhebliches Ermessen zu (Urteil BGer 1C_290/2011 vom 1.2.2012 E. 3.2 mit Hinweis auf BGE 121 I 65 E. 3a; Urteil BGer 1C_376/2010 vom 1.2.2011 E. 4.3; vgl. VGE III 2022 92+98 vom 13.1.2023 E. 1.2.3).

3.2.1 Im angefochtenen RRB hielt der Regierungsrat in sachverhaltsmässiger Hinsicht betreffend das Bauvorhaben auf KTN ____01 bzw. die D. _____ -strasse - unter Bezugnahme auf das Verkehrsgutachten der E. _____ AG vom 27. März 2024 (vgl. RR-act. II/02/Grüne Baumappe; nachstehend: Verkehrsgutachten) - folgendes fest, was unbestritten geblieben ist:

Heute befinde sich auf dem Grundstück KTN ____01 ein Wohn- und Gewerbehäuser und eine Werkhalle. Die Bauherrschaft plane den Abbruch der Werkhalle und den Neubau eines MFH mit 18 Wohneinheiten. Die strassenmässige Erschliessung der geplanten Überbauung erfolge im Westen über die D. _____ -strasse (angefochtener RRB, E. 3).

Das geplante MFH mit 18 Wohnungen verfüge über 21 Tiefgaragenplätze und einen Aussenparkplatz für Besucher. Hinter letzterem würden sechs weitere Längsparkfelder entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bestehen, welche von den Bewohnern der benachbarten Liegenschaft (KTN ____07) genutzt würden. Die übrigen zehn Parkfelder auf der östlichen Seite der Bauliegenschaft würden (wie bisher) den Bewohnern bzw. Nutzern des bestehenden Wohn- und Gewerbehauses (welches nicht abgebrochen werden soll) dienen. Diese seien direkt ab der C. _____ zugänglich. Die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den insgesamt sieben Längsparkfeldern erfolge über die D. _____-strasse. Diese verlaufe ab der C. _____ von Osten nach Westen bis zur Einmündung in die F. _____-strasse. Zwischen den Parzellen KTN ____05 und ____08 zweige ein Teilstück der D. _____-strasse ab und führe entlang der westlichen Seite der Bauliegenschaft in Richtung Norden (als Verbindung zur G. _____-strasse). Bei der D. _____-strasse handle es sich um eine Privatstrasse. Mit dem Baugesuch habe die Bauherrschaft einen Grundbuchauszug betreffend das Baugrundstück KTN ____01 eingereicht. In diesem Auszug sei u.a. ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten des Grundstückes KTN ____04 (D. _____-strasse) eingetragen. Zudem führe ein öffentlicher Fussweg über das Grundstück KTN ____04 (angefochtener RRB, E. 3.2).

Die D. _____-strasse sei zwar durchgehend befahrbar, habe aber keine eigentliche Durchgangsfunktion. Primär führe sie den Verkehr aus den Liegenschaften an der D. _____-strasse selber in die F. _____- bzw. H. _____-strasse oder in die C. _____. Sie sei eine Erschliessungsstrasse im Sinne der VSS-Norm SN 640 045 (angefochtener RRB, E. 3.3).

Gemäss Verkehrsgutachten betrage die Breite der D. _____-strasse Nord 3.3 m bei einer Steigung von rund 12.7% in Richtung G. _____-strasse. Die Randabschlüsse seien abgesenkt und überfahrbar ausgestaltet, wobei die nutzbare Strassenbreite punktuell durch Mauern oder Hecken eingeschränkt werde. Es existiere weder ein separater Fussweg noch ein Trottoir. Der von Süden nach Norden führende Strassenabschnitt umfasse nur eine Fahrbahn. Vor allem aufgrund der Steigung (und dem dadurch erhöhten Bewegungsraum) sowie den Einschränkungen durch Mauern und Hecken sei ein Kreuzen von einem Personenwagen mit einem Fahrrad nicht auf der ganzen Strecke möglich. Auf der D. _____-strasse gelte die allgemeine Höchstgeschwindigkeit innerorts von 50 km/h (angefochtener RRB, E. 3.5.1 f.).

3.2.2 Der Regierungsrat erwog zur strittigen Frage, ob der aktuelle Ausbaustandard des von Süden nach Norden führenden Abschnitts der D. _____-strasse

für eine technisch hinreichende Erschliessung des Bauprojekts ausreichend ist, das folgende:

Das Verkehrsgutachten sei zum Schluss gekommen, dass der tatsächliche Ausbaustandard der D. _____-strasse Nord dem Strassentyp 'Zufahrtsweg' entspreche, über welchen gemäss VSS-Norm SN 40 045 in der Regel nicht mehr als 30 Wohneinheiten erschlossen werden dürften. Der Bezirksrat mache zwar keine konkreten Angaben dazu, wie viele Wohneinheiten insgesamt über die D. _____-strasse Nord erschlossen würden. Da die Zu- und Wegfahrten zu bzw. ab den Grundstücken KTN ____08, ____09 und ____07 zu einem erheblichen Teil über die G. _____-strasse erfolgen dürften, sei davon auszugehen, dass die Richtgrösse von 30 Wohneinheiten nicht bzw. höchstens in einem geringfügigen Ausmass überschritten werde. Zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 30 Wohneinheiten komme der Typ Zufahrtsweg zur Anwendung. Bei diesem Typ handle es sich um Fusswege, die zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und dem entsprechend befestigt seien. Der Zufahrtsweg habe dem Grundbegegnungsfall zwischen Personenwagen und Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit zu genügen. Er verfüge über einen Fahrstreifen mit reduzierter Ausbaugrösse, sei nicht durchgehend befahrbar und weise in der Regel keinen Wendeplatz auf. Die maximale Belastbarkeit betrage 50 Fahrzeuge pro Stunde (vgl. angefochtener RRB, E. 3.3).

Gemäss dem Verkehrsgutachten weise die D. _____-strasse Nord heute eine maximale Verkehrsbelastung von 25 Fahrzeugen pro Stunde auf. Die D. _____-strasse sei anhand der Kriterien in der VSS-Norm SN 40 045 nachvollziehbar als Zufahrtsweg qualifiziert worden, womit die maximale Belastbarkeit bei 50 Fahrzeugen pro Stunde liege. Das erwartete Verkehrsaufkommen aufgrund des Neubauprojektes liege gemäss Verkehrsgutachten bei zusätzlichen zwölf Zu- und Wegfahrten während der Abendspitzenstunde. Die Auslastung werde in Zukunft somit zwar steigen, jedoch sei diese noch nicht voll ausgeschöpft. Zu berücksichtigen sei in dieser Hinsicht, dass sämtliche Parzellen entlang der von Süden nach Norden verlaufenden D. _____-strasse bereits überbaut seien, weshalb nicht mit (relevantem) zusätzlichem Mehrverkehr zu rechnen sei. Hinzu komme, dass sich die Zu- und Wegfahrten auf zwei Knoten (südlich und nördlich der D. _____-strasse Nord) verteilen würden, was für die einzelnen Strassenabschnitte eine erhebliche Entlastung bedeute. Es sei nicht davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen zu anderen Tageszeiten (wie beispielsweise vor oder nach dem Mittag) oder an anderen Wochentagen höher gewesen wäre. Immerhin habe die Gutachterin die Verkehrserhebungen an zwei normalen Arbeitstagen ausserhalb der Schulferien durchgeführt. Dementspre-

chend würden die von der Gutachterin getroffenen Annahmen durchaus realistisch erscheinen (vgl. angefochtener RRB, E. 3.4).

Gemäss Ausführungen im Verkehrsgutachten wäre für das Kreuzen von einem Personenwagen mit einem Fahrrad eine lichte Breite von 3.9 m (bei einem talwärts verkehrenden Velo) bzw. 4.5 m (bei einem bergwärts fahrenden Velo) erforderlich. Allerdings sei vorgesehen, auf dem Grundstück KTN ____01 (ungefähr in der Mitte der 90 m langen D. _____-strasse Nord, westlich des geplanten MFH) eine Ausweichstelle zu errichten. Diese ermögliche auf der geraden Strecke ein gefahrloses Kreuzen von zwei Personenwagen oder eines Personenwagens mit einem Fahrrad. Im Übrigen sei es auf Zufahrtswegen zulässig, wenn bei Begegnungsfällen zum Kreuzen angrenzende Bankettflächen oder Vorplätze einbezogen würden (vgl. angefochtener RRB, E. 3.5.1).

Weiter sei nicht ersichtlich, inwiefern Fussgänger auf dem in Frage stehenden Strassenabschnitt erheblichen Gefahren ausgesetzt sein sollten. Auf der D. _____-strasse gelte zwar die allgemeine Höchstgeschwindigkeit innerorts von 50 km/h. Allerdings sei es aufgrund der beschränkten Strassenbreite gar nicht möglich, die Strecke mit der maximal zulässigen Geschwindigkeit zu befahren. Dies gelte umso mehr, als die von Süden nach Norden verlaufende D. _____-strasse beidseitig von Grundstückszufahrten und Parkplätzen gesäumt werde. Die D. _____-strasse Nord werde hauptsächlich von (ortskundigen) Anwohnern genutzt und weise kaum Durchgangsverkehr auf. Umso mehr dürfe davon ausgegangen werden, dass die Fahrzeugführer die gebotene Vorsicht walten lassen und die Strasse mit einer angemessenen Geschwindigkeit befahren würden. Sodann bleibe anzumerken, dass auf KTN ____01 die heute bestehenden Schrägparkfelder (mit rückwärtigem Ausfahren in die D. _____-strasse) entfernt werden sollen, was eine klare Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation zur Folge habe. Durch diese Massnahme könne der Sicherheit von Fahrradfahrern und Fussgängern besser Rechnung getragen werden (vgl. angefochtener RRB, E. 3.5.2).

3.3 Was der Beschwerdeführer hierzu im Einzelnen vorbringt, vermag die überzeugende Begründung des Regierungsrates im angefochtenen RRB nicht zu erschüttern.

3.3.1 Der Beschwerdeführer macht erstens geltend, obwohl der Regierungsrat eingestehe, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der D. _____-strasse 50 km/h betrage, lasse er diesen entscheidenden Umstand unberücksichtigt. Der Regierungsrat sei zu Unrecht der Meinung, ein Befahren mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h sei gar nicht möglich. Auch gehe er zu

Unrecht davon aus, die Fahrzeugführer würden die gebotene Vorsicht walten lassen und die Strasse mit einer angemessenen Geschwindigkeit befahren. Eine derartige auf blossen Mutmassungen beruhende Argumentation sei seltsam und könne rechtlich nicht standhalten (Beschwerde, S. 3 Rz. 5).

3.3.2 Der Vorwurf des Beschwerdeführers greift zu kurz: Nicht allzu breite Verkehrsflächen führen regelmässig und gezwungenermassen zu einer Verminderung der Geschwindigkeit von Motorfahrzeugen (vgl. VGE III 2013 193 + 194 vom 22.5.2014 E. 3.6; EGV-SZ 1987 Nr. 9; VGE 1042/99 vom 16.3.2000 E. 9.b; VGE 573/96 vom 19.9.1996 E. 2.c). Zudem ist grundsätzlich von der gebotenen Vorsicht der Verkehrsteilnehmer auszugehen, zumal Art. 26 Abs. 1 Strassenverkehrsgesetz (SVG; SR 741.01) vom 19. Dezember 1958 jedermann verpflichtet, sich im Verkehr so zu verhalten, dass er andere in der ordnungsgemässen Benützung der Strasse weder behindert noch gefährdet und besondere Vorsicht gegenüber Kindern, Gebrechlichen und alten Leuten geboten ist (vgl. Art. 32 Abs. 1 SVG; VGE III 2023 28 vom 28.7.2023 E. 4.4.2 und E. 5.1.1). Von motorisierten Verkehrsteilnehmern kann daher eine vorsichtige Fahrweise erwartet und vorausgesetzt werden, was auch für die Benutzer einer (Tief-)Garage gilt (vgl. VGE III 2018 223 vom 24.4.2019 E. 3.2.2 mit Verweis auf Urteil BGer 1C_275/2017 vom 18.1.2018 i.Sa. A. vs. Bezirksrat Küssnacht E. 2.4.1). Von blossen Mutmassungen seitens Regierungsrats kann daher keine Rede sein.

In diesem Zusammenhang wies der Bezirksrat vor dem Regierungsrat vernehmlassend überzeugend darauf hin, dass es sich beim motorisierten Verkehr auf der Richtung Nord-Süd verlaufenden D. _____-strasse um hausgemachten Verkehr handle und es von den dort wohnhaften Personen, welche die örtlichen Verhältnisse bestens kennen, eine vorsichtige und auch die schwächeren Verkehrsteilnehmer Rücksicht nehmende Fahrweise erwartet werden darf (vgl. RR-act. II/02/ Vernehmlassung vom 18.9.2024, S. 3).

Es ist unbestritten, dass auf der D. _____-strasse die allgemeine Höchstgeschwindigkeit innerorts von 50 km/h gilt. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers hat dies der Regierungsrat, wie übrigens bereits der Bezirksrat (vgl. BRB, E. 11), nicht unberücksichtigt gelassen. Er hat unter Einbezug der örtlichen Verhältnisse und des Verkehrsgutachtens einleuchtend geschlussfolgert, dass der betroffene Strassenabschnitt bzw. die D. _____-strasse nicht mit der maximal zulässigen Geschwindigkeit befahren wird. Die konkrete Ausgestaltung der D. _____-strasse inkl. Abzweiger/Kreuzung (mit Rechtsvortritt) macht ein generelles Tempo 50 illusorisch.

3.4.1 Der Beschwerdeführer rügt weiter, Fussgänger wie Radfahrer seien auf der schmalen Wegstrecke unabsehbaren Gefahren ausgesetzt. Dies betreffe in verstärkter Masse die Schulkinder. Die D. _____-strasse sei der Knoten für die Schulkinder des Ausserdorfes und des Dorfkerns. Am Mittag, wenn die Kinder nach Hause gingen und wiederum bei Schulbeginn, werde die D. _____-strasse von mindestens 40 Kindern begangen. Zudem diene das Strassenstück Kindern von Anstössern als Spielplatz. Er selber sei als Kind auf der D. _____-strasse durch einen Personenwagen angefahren worden und habe einen dreifachen Oberschenkelbruch und weitere Verletzungen erlitten. Das Verkehrsgutachten, auf welches der Regierungsrat Bezug nehme, sei diesbezüglich untauglich. Es beruhe nur auf einer Fahrzeugzählung zu eingeschränkten Zeiten. Weil nicht nach Schulschluss gezählt worden sei, blieben Kinder und Radfahrer unberücksichtigt. Die am meisten gefährdeten Personen erhielten nicht den geringsten Verkehrsschutz, der ihnen zustehen würde (Beschwerde, S. 3 Rz. 6).

3.4.2 Insgesamt besteht kein Anlass, am Aussagewert des Verkehrsgutachtens zu zweifeln. Es ist ausführlich und umfassend gehalten und vermag in seinen (Be-)Wertungen zu überzeugen. Daran ändert auch nichts, dass die Gutachterin die Verkehrserhebungen betreffend den bestehenden Zustand auf zwei Wochentage (ausserhalb der Schulferienzeit), zwischen 06.30 und 08.30 Uhr und zwischen 16.30 und 18.30, beschränkte (vgl. Verkehrsgutachten, S. 10 f.). Das ist unter dem Umstand, dass in diesen Zeitfenstern das meiste Verkehrsaufkommen erwartet werden kann, nachvollziehbar und verhältnismässig. Das Verkehrsgutachten weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die generell höheren Zufahrtsszahlen von I. _____ in Richtung D. _____-strasse und J. _____ sowie auch von der C. _____ in Richtung D. _____-strasse und F. _____-strasse der Charakteristik eines Wohngebiets und einer klassischen Pendlertagesganglinie mit Wegfahrten am Morgen und Zufahrten am Abend entsprechen (vgl. Verkehrsgutachten, S. 10). Die von der Gutachterin gewählten Zeiten fallen zudem auch - zumindest teilweise - in die Zeiten, an welchen Kinder üblicherweise zur Schule gehen und von dieser heimkehren. Jedenfalls erschliesst sich nicht, weshalb das Verkehrsaufkommen um die Mittagszeit höher ausfallen sollte als zu der von der Gutachterin an einem Dienstagabend zwischen 16.30 und 17.30 Uhr gemessenen höchsten (Verkehrs-)Belastung. Der Beschwerdeführer blendet aus, dass das Verkehrsgutachten zum Fazit gelangt ist, dass mit dem Wegfall der Schrägparkfelder entlang der D. _____-strasse und mit dem Bau der Tiefgarage die Sicherheit im Bereich des geplanten Bauprojekts erhöht werden kann (Verkehrsgutachten, S. 17).

Was die gerügte schmale Wegstrecke anbelangt, kann erwähnt werden, dass auch eine enge Zufahrtsstrasse mit bloss eingeschränkten Kreuzungsmöglichkeiten nicht in Widerspruch zu den bundesrechtlichen Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung steht, solange die Sicherheit der Anwohnerinnen und Anwohner - insbesondere der nicht motorisierten - nicht gefährdet ist (vgl. Urteil BGer 1C_487/2022 vom 26.3.2024 i.S. A. vs. Gemeinderat Freienbach E. 4.2.2 m.H.). Inwiefern in casu die Verkehrssicherheit gegenüber dem Ist-Zustand negativ beeinflusst werden sollte, ist nicht dargetan oder ersichtlich. Auch die Zufahrt durch Blaulichtorganisationen ist bei einer Fahrbahnbreite von 3.3 m gewährleistet.

3.5 Soweit der Beschwerdeführer moniert, Gutachten und Regierungsrat hätten sich nicht zum Umstand geäussert, weshalb ein solcher Zufahrtsweg, der maximal bis zu 30 Wohneinheiten erschliessen könne, auch für die nach der Erstellung von 18 Wohnungen vorhandenen mindestens 46 Wohneinheiten (+ 65%) ausreichend sein sollte (vgl. Beschwerde, S. 3 Rz. 7), trifft dies nicht zu. Der Regierungsrat hat sich im angefochtenen RRB (vgl. dortige E. 3.3 und 3.4; siehe vorstehende E. 3.2.2) unter Einbezug des Verkehrsgutachtens einlässlich und schlüssig zum Ausbaustandard der D. _____-strasse und zum Verkehrsaufkommen bzw. zur maximalen Belastbarkeit geäussert. Der Beschwerdeführer vermag die dabei getroffene Annahme, dass die Zu- und Wegfahrten zu bzw. ab den Grundstücken KTN ____08, ____09 und ____07 zu einem erheblichen Teil über die G. _____-strasse erfolgen dürften und daher davon auszugehen sei, dass die Richtgrösse von 30 Wohneinheiten nicht bzw. höchstens in einem geringfügigen Ausmass überschritten werde, nicht zu entkräften. Dass der Regierungsrat die von der Gutachterin getroffenen Annahmen als durchaus realistisch erachtete, ist folglich nicht zu beanstanden.

3.6 Nicht stichhaltig ist das beschwerdeführerische Argument, wonach der Regierungsrat die gefährliche Kreuzung bei der Einmündung der D. _____-strasse Nord in die Verbindung C. _____ zur F. _____-strasse (D. _____-strasse Süd) unbehandelt gelassen habe (Beschwerde, S. 3 Rz. 8). Der Regierungsrat hat in E. 4.2.2 des angefochtenen RRB u.a. die Einfahrten in die von Osten nach Westen verlaufende D. _____-strasse bzw. die G. _____-strasse, welche über 90°-Winkel erfolgen, in seine Beurteilung miteinbezogen (vgl. nachstehende E. 4.2). Er ergänzt sodann vernehmlassend, es treffe nicht zu, dass die Kreuzung D. _____-strasse Nord/D. _____-strasse Süd besonders unübersichtlich wäre. Gerade weil auf der Strassenverzweigung Rechtsvortritt gelte, sei es unmöglich, die D. _____-strasse Nord ab der Zufahrt der Tiefgarage bis zu deren Einmündung in die D. _____-strasse Süd mit

Tempo 50 zu befahren (vgl. RR-Vernehmlassung, Ziff. 1 S. 2). Dem ist nichts hinzuzufügen.

3.7 Nicht zu hören ist der Beschwerdeführer auch, wenn er geltend macht, der Regierungsrat habe, wie bereits der Bezirksrat, die von ihm vorgeschlagene alternative Erschliessung von KTN ____01 über die C._____ unbeachtet gelassen (vgl. Beschwerde, S. 3 Rz. 9). Die Vorinstanzen hatten zu prüfen, ob die Zufahrt zum Baugrundstück über die D._____ -strasse technisch hinreichend ist. Nicht Gegenstand des Bauvorhabens resp. des anschliessenden Rechtsmittelverfahrens war eine mögliche Alternativerschliessung über die C._____ (vgl. RR-Vernehmlassung, Ziff. 1 S. 2).

3.8 Insgesamt besteht bei dieser Ausgangslage für das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, in die einlässlichen und nachvollziehbaren Überlegungen des Regierungsrats zur grundsätzlichen Erschliessungssituation einzugreifen.

4. Strittig ist weiter, ob bei der geplanten Tiefgarage die nötigen Sichtweiten eingehalten sind.

4.1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden (§ 54 Abs. 1 PBG). Gemäss § 37 Abs. 3 PBG müssen Zufahrten verkehrssicher sein.

Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 18 Abs. 1 Baureglement Gersau [BauR] vom 14.7.2021). Ausfahrten sind drei Meter vor dem strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 3 % Gefälle zu reduzieren (Art. 18 Abs. 2 BauR).

4.2 Der Regierungsrat erwog, die geplante Garagenausfahrt halte die Vorgabe von Art. 18 Abs. 2 BauR ein. Drei Meter vor dem Strassenrand werde das Gefälle der Rampe auf 3% reduziert. Der Strassenabschnitt D._____ -strasse Nord weise eine Längsneigung von 12.7% auf. Gemäss den (nachvollziehbaren) Angaben im Verkehrsgutachten halte das Bauvorhaben im Bereich der Ausfahrt von der Tiefgarage in die D._____ -strasse sowohl die Beobachtungsdistanz als auch die Knotensichtweiten auf den motorisierten Verkehr und den leichten Zweiradverkehr ein. Auf der D._____ -strasse gelte zwar eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die VSS-Normen hätten lediglich Richtlinien-, nicht aber Gesetzescharakter. Dass der Bezirksrat die konkreten Verhältnisse im Einzelfall berücksichtigt habe, sei deshalb korrekt. Der von Norden nach Süden führende Abschnitt der D._____ -strasse könne aufgrund seiner Beschaffen-

heit (Strassenbreite, Steigung) sowie der örtlichen Gegebenheiten (Hauszufahrten, Parkplätze, Mauern und Hecken) nicht mit der maximal zulässigen Geschwindigkeit befahren werden. Dies gelte umso mehr, als die Einfahrten in die von Osten nach Westen verlaufende D. _____-strasse bzw. in die G. _____-strasse über 90°-Winkel erfolgen würden. Es sei durchaus sachgerecht, dass der Bezirksrat von einer niedrigen Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h auf der D. _____-strasse Nord ausgegangen sei. Eine grössere Sichtweite, welche für eine Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h gelte, wäre auf der D. _____-strasse Nord in Richtung Süden denn auch gar nicht möglich. Aus der Sicht der Tiefgaragenausfahrt auf dem Grundstück KTN ____01 komme südlich bereits nach zirka 27 m die Einmündung in den von Osten nach Westen führenden Abschnitt der D. _____-strasse. Der ganze Strassenabschnitt D. _____-strasse Nord sei lediglich rund 90 m lang. Die minimale Knotensichtweite von 20 m auf den motorisierten Verkehr bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h werde beidseitig eingehalten (vgl. angefochtener RRB, E. 4.2.2).

Das Sichtfeld von den aus der Tiefgarage herausfahrenden Fahrzeugen auf den Fussgängerverkehr und fahrzeugähnliche Geräte werde in Richtung Norden durch auf der Liegenschaft KTN ____07 parkierte Autos (sechs Schrägparkfelder) teilweise verdeckt. Das Sichtfeld sei nur dann sichergestellt, wenn sich die Fussgänger auf der westlichen Strassenseite bewegen würden. Die gewährleistete Sichtweite für Fussgänger, welche die östliche Strassenseite benutzen, betrage 30 m, womit der Richtwert der geltenden VSS-Norm 640 273a (50 m) nicht eingehalten sei. Nehme man die geforderte Einzelfallbeurteilung vor, müsse beachtet werden, dass das Baugrundstück KTN ____01 in der dichtbesiedelten Dorfkernzone von Gersau liege. Sodann bleibe klarzustellen, dass die Erstellung einer unterirdischen Parkierung und damit die Realisierung einer Tiefgaragenein- und -ausfahrt einen positiven Einfluss auf das Ortsbild habe. Müssten die Richtwerte der VSS Norm SN 640 273a starr angewendet werden, könnten an der D. _____-strasse sowie auch in der übrigen Dorfkernzone kaum mehr Neubauten mit Tiefgarage erstellt werden, die den Anforderungen der VSS-Norm SN 640 273 zu genügen vermögen. Es rechtfertige sich deshalb, von den Richtwerten abzuweichen, zumal es sich dabei um Richtwerte für Knoten/Kreuzungen und nicht für Ausfahrten handle. Zudem weise die D. _____-strasse Nord keine Kurven auf und sie sei im Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrt übersichtlich. Es könne aufgrund der gegebenen Umstände die Verkehrssicherheit bei der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt bejaht werden. Die Sichtweiten seien unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände im vorliegenden Fall als ausreichend zu beurteilen (vgl. angefochtener RRB, E. 4.2.3).

4.3.1 Der Beschwerdeführer sieht die Verkehrssicherheit gefährdet, weil bei der D._____ -strasse zulässigen Höchstgeschwindigkeit die Sichtweiten bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage mindestens 50 m betragen müssten. Er bringt vor, wiederum gestehe der Regierungsrat zu, die effektive Sichtweite betrage bloss 30 m, womit der Richtwert der VSS-Norm nicht eingehalten sei. Entsprechende Sicherheitsnormen müssten seiner, der beschwerdeführerischen Ansicht nach aber zwingend angewendet werden. Es dürfe nicht angehen, offensichtlich ungenügende Sichtweiten "unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände" als ausreichend zu qualifizieren (Beschwerde, S. 4 Rz. 10).

4.3.2 Aus der Beschwerdeschrift wird nicht restlos klar, ob der Beschwerdeführer die Ansicht vertritt, dass bei der auf der D._____ -strasse grundsätzlich zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die Sichtweiten für Motorfahrzeuge mindestens 50 m betragen sollten (vgl. VSS-Norm 640 273a Ziff. 12.1 + Tabelle 1) oder aber, ob er lediglich die geforderte Sichtweite von mindestens 50 m für Fussgänger/fahrzeugähnliche Geräte, welche hier mit den festgestellten 30 m unterschritten wird, rügt. So oder anders verfährt beides nicht.

Wohl trifft zu, dass gemäss VSS-Norm SN 640 273a die erforderliche Sichtweite bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h des motorisierten Verkehrs mindestens 50 m betragen soll. Der Beschwerdeführer geht dabei allerdings von der auf der D._____ -strasse zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h aus. Weshalb es betreffend die D._____ -strasse Nord allerdings sachgerecht ist, von einer niedrigen Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h auszugehen, wurde bereits dargelegt (vgl. vorstehende E. 3.3.2) und gilt auch für die Prüfung der Sichtweiten. Damit kommen aber die tieferen, von den Vorinstanzen korrekt zitierten Sichtweiten für den motorisierten Verkehr von mindestens 20 m zur Anwendung. Mit dem Verkehrsgutachten und dem darin integrierten Plan Nr. 2414-05-101 'Überprüfung Sichtweiten D._____ -strasse' (Version 1.0 vom 27.3.2024 = Beilage zum Verkehrsgutachten [RR-act. II/02/Grüne Baumappe, Nachweise/Planunterlagen]; siehe dort, S. 15) werden die Sichtweiten ausgewiesen. Die minimale Sichtweite von 20 m auf den motorisierten Verkehr bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h wird gemäss Verkehrsgutachten eingehalten. Der Regierungsrat weist zudem nachvollziehbar darauf hin, dass die Einhaltung einer Sichtweite von mindestens 50 m bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht realistisch ist (vgl. RR-Vernehmlassung, S. 2 Ziff. 2). Der Abschnitt D._____ -strasse Nord ist lediglich 90 m lang, wobei in Richtung Süden die Einmündung in die D._____ -strasse Süd bereits nach 27 m erfolgt. Die Einhaltung einer Sichtweite von 50 m

in diese Richtung, wie vom Beschwerdeführer gefordert, ist faktisch gar nicht möglich.

Auch hinsichtlich die Sichtweiten betreffend Fussgänger/fahrzeugähnliche Geräte in nördliche Richtung legt der Regierungsrat mit Verweis auf das Verkehrsgutachten und unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände begründet dar, weshalb sich im vorliegenden Fall eine Unterschreitung von den geforderten 50 m auf 30 m rechtfertigt. Die Unterschreitung aufgrund der Parkierung auf KTN 270 betrifft lediglich die Fussgänger, welche auf östlicher Seite der D. _____-strasse Nord laufen. Eine starre Einhaltung der Mindest-Sichtweiten gemäss VSS-Norm, wie vom Beschwerdeführer gefordert, würde die Errichtung von Neubauten an der D. _____-strasse Nord verunmöglichen.

4.4.1 Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, selbst zur Absicherung der in unzulässiger Weise um 60% reduzierten Sichtbermen von 30 m sollen gemäss Regierungsrat die Grundstücke KTN ____07 und ____05 mitbenutzt werden. Entsprechendes würde jedoch die Errichtung von Freihaltedienstbarkeiten bedingen. Ein Verzicht darauf mit der lapidaren Begründung, die Flächen seien grundsätzlich nicht überbaubar, könne die notwendige dauernde rechtliche Sicherstellung nicht ersetzen. Selbst wenn keine Bauten möglich sein sollten, stünde es den betreffenden Grundeigentümern zu, Anpflanzungen und Ähnliches zu tätigen. Dann würden die für die Sicht elementaren Freiflächen entfallen (Beschwerde, S. 4 Rz. 11).

4.4.2 Der Regierungsrat ging diesbezüglich davon aus, dass in Richtung Süden die Sichtfelder über die Parzelle KTN ____05 führen würden, in Richtung Norden würden die für den leichten Zweiradverkehr sowie den Fussgängerverkehr und fahrzeugähnlichen Geräte geforderte Sichtweiten die Liegenschaft KTN ____07 tangieren. Soweit die Sichtfelder kleine Freiflächen auf den benachbarten Liegenschaften betreffen würden, sei im vorliegenden Fall eine rechtliche Sicherstellung nicht erforderlich. Unter Verweis auf § 65 Abs. 2 PBG (Abstand gegenüber Privatstrassen) seien die betroffenen Flächen grundsätzlich nicht überbaubar. Auch die Erstellung von Parkplätzen dürfte auf den betroffenen Grundstücksteilen grundsätzlich nicht möglich sein, da über diese die Zufahrt zu weiteren Abstellflächen erfolge (vgl. angefochtener RRB, E. 4.2.4).

4.4.3 Die Befürchtungen des Beschwerdeführers sind unbegründet. Zum einen ist von den aktuellen, tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken auszugehen, wie die Beschwerdegegnerin zu Recht vorbringt (vgl. Bg-Vernehmlassung, Rz. 11). Zum anderen haben sich auch die Eigentümer der beiden angrenzenden Grundstücke (KTN ____05 und

___07) an die baurechtlichen Abstandsbestimmungen bzw. den Strassenabstand zu halten (vgl. § 65 PBG bzw. § 41 Strassengesetz [StraG; SRSZ 442.110] vom 15.9.1999). Zu beachten sind auch die privatrechtlichen Grenzabstände (vgl. Art. 31 BauR mit Verweis auf die Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGzZGB; SRSZ 210.100] vom 14.9.1978).

Darüber hinaus darf auch die aktuelle Überbauungssituation auf den ins Sichtfeld miteinbezogenen Grundstücken KTN ___05 und ___07 i.V.m. der künftigen Situation auf KTN ___01 einbezogen werden:

- Auf dem nördlich gelegenen Grundstück KTN ___07 befindet sich ein MFH. Direkt an KTN ___01 angrenzend, parallel auf der gesamten Grundstückslänge von ca. 45 m, befindet sich ein geteilter Vorplatz (von ca. 4-5 m Breite) bzw. eine Einfahrt zu sich dort befindenden Garagen (vgl. WebGIS-SZ). Während sich heute auf Seite von KTN ___01 parallel dazu grösstenteils Grünfläche befindet, sind mit dem Bauvorhaben sechs Parkplätze zur Nutzung durch KTN ___07 geplant (vgl. vorstehende E. 3.2.1; Plan 2301-32.2.1, Grundriss EG, vom 5.6.2023, rev. 14.2.2024; Plan Nr. 2301-32.3.8, Nachweise Parkplätze, vom 5.6.2023, rev. 20.11.2023 [RR-act. II/02/Grüne Baumappte, Nachweise/Planunterlagen]).
- Auf dem südlichen gelegenen Grundstück KTN ___05 befindet sich ebenfalls ein MFH. An die hier geplante Garagenein-/ausfahrt und die D. _____-strasse grenzt ein geteilter Platz von ca. 3 m x 4 m. Anschliessend/dahinter befindet sich, parallel zu KTN ___01, ein Parkplatz, noch weiter hinten folgt eine Grünfläche (vgl. WebGIS-SZ; Plan 2301-32.3.21, Anschluss D. _____-strasse 4, vom 31.5.2023; Plan Nr. 2301-32.3.24, Schema Sichtwinkel, vom 26.6.2023, rev. 20.11.2023 [RR-act. II/02/Grüne Baumappte, Nachweise/ Planunterlagen]). In der 'Vereinbarung zur Anpassung Grundbucheintrag' vom 31. Mai 2023 zwischen den Eigentümern der Grundstücke KTN ___05 und ___01 (RR-act. II/02/Grüne Baumappte, Nachweise/Planunterlagen) wurde u.a. festgehalten, dass im Bereich der D. _____-strasse auf die Mauer (welche entlang der Rampe zur Einstellhalle, parallel zwischen KTN ___01 und ___05 geplant ist) verzichtet wird, um die Ein- und Ausfahrt vom bestehenden Parkplatz und der Einstellhalle nicht zu gefährden.

Es erscheint vor diesem Hintergrund als wenig wahrscheinlich, dass die Eigentümer der beiden angrenzenden Grundstücke KTN ___05 und ___07 in naher Zukunft auf ihren Grundstücken im vorliegend relevanten Sichtfeld/-berme

irgendwelche Anpflanzungen o.Ä. anbringen und sich so die eigene Ein- und Ausfahrt verbauen.

4.5 In Berücksichtigung der dargelegten Sach- und Rechtslage sind mit dem Regierungsrat die Sichtweiten bei der geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt als ausreichend zu beurteilen.

5. Der Beschwerdeführer macht zudem geltend, die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des geforderten Einlenkradius der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage seien nicht gegeben.

5.1.1 Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten (Art. 18 Abs. 1 BauR). Strassenanschlüsse sind beidseitig mit Einlenkern von mindestens 5 m Radius anzulegen (Art. 18 Abs. 3 BauR).

5.1.2 Gemäss § 73 Abs. 1 PBG kann die zuständige Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den in diesem Gesetz oder in den Bauvorschriften der Gemeinden festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (lit. a) oder dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann (lit. b). Eine Ausnahmegewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (§ 73 Abs. 2 PBG). Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sowie die kantonale Zustimmungspflicht richten sich nach kantonalem Recht. Eine Ausnahmegewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen (Art. 61 Abs. 1 BauR).

Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 1985, § 155 N 6). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (vgl. VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.V.a. BGE 112 Ib 51 E. 5). Der Zweck der

Ausnahmebewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5). Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmebewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H. u.a. auf Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, § 67 N 1-3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Vorbem. zu den Art. 26-31 Rz. 7). Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen Verhältnisse ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H.).

Ist das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung zu bejahen, so ist bei der Erteilung derselben weiter abzuklären, durch welche von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist. Bei der Beurteilung dieser Ermessensfrage auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxisgemäss Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Gegensatz zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (EGV-SZ 2010 B 8.10 E. 3.1.5; VGE 672/95 vom 22.12.1995; VGE 613/90 vom 20.11.1990; EGV-SZ 1990 Nr. 19 und 1993 Nr. 60). Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen, d.h. ein in Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (VGE III 2019 242 vom 18.6.2020 E. 3.6.5 m.w.H.).

5.2 Der Regierungsrat erwog, für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage fehle es am Einlenkradius gegen Süden. Die Grundstückerschliessung schliesse ohne Ausrundungsradius direkt an die D. _____-strasse an. Der theoretische Ausrundungsradius von drei Meter ende bzw. beginne auf der D. _____-strasse. Nach § 73 Abs. 1 lit. a und b PBG könne von den Bauvorschriften abgewichen werden. Die Realisierung eines (beidseitigen) Einlenkradius von fünf Meter sei aufgrund der engen Platzverhältnisse entlang der D. _____-strasse Nord praktisch nicht möglich. Unter Berücksichtigung der in der VSS-Norm SN 640 050 festgelegten Richtwerte sei aber eine solche Lösung bei Zufahrtswegen grundsätzlich auch nicht erforderlich. Gestützt auf das Verkehrsgutachten sei belegt, dass die Zufahrt in Richtung Süden uneingeschränkt funktionsfähig sei. Zu

berücksichtigen sei, dass die Platzverhältnisse bei der Ein- bzw. Ausfahrt auf dem Baugrundstück durch die vorgesehene Ausweichstelle verbessert würden. Die Erstellung eines Einlenkradius könne auf der südlichen Seite nur unter Einbezug des benachbarten Grundstücks KTN ____05 realisiert werden. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit durch wartende Autos sei jedenfalls nicht zu erwarten, zumal der in Frage stehenden Teil der D. _____-strasse ein geringes Verkehrsaufkommen aufweise. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von Art. 18 Abs. 3 BauR bzw. den Verzicht auf einen beidseitigen Einlenkradius seien gegeben. Zudem seien keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt und auch die Nachbarn würden durch den fehlenden Einlenkradius gegen Süden nicht in unzumutbarer Weise benachteiligt (angefochtener RRB, E. 4.3.1).

5.3 Der Beschwerdeführer bringt vor, der Regierungsrat habe zugestanden, für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage fehle es am Einlenkradius gegen Süden. Die durch den Bezirk erteilte Ausnahmegewilligung sei trotzdem angesichts enger Platzverhältnisse geschützt worden. Aus seiner Sicht stünden aber die Ausnahmeveraussetzungen aus. Eine ohne Ausnahme eintretende unzumutbare Härte sei nicht ersichtlich und die Ausnahme liege auch keineswegs im öffentlichen Interesse. Des Weiteren sei die Ausnahmegewilligung nicht ins Entscheidungsdispositiv eingeflossen, weshalb sie rechtlich unwirksam sei (Beschwerde, S. 5 Rz. 12).

5.4.1 Den Ausführungen des Regierungsrates ist zuzustimmen. Er hat die besonderen Umstände resp. die örtlichen, engen Platzverhältnisse auf der D. _____-strasse Nord berücksichtigt sowie das Verkehrsgutachten gewürdigt. Letzteres hält fest, dass in Fahrtrichtung D. _____-strasse Süd die Grundstückerschliessung ohne Ausrundungsradius an die D. _____-strasse anschliesse; der theoretische Ausrundungsradius von 3 m (gemäss VSS-Norm 40 050) ende bzw. beginne teilweise auf der D. _____-strasse. Die Erschliessung sei unter Berücksichtigung der minimalen Einlenkradien nicht vollständig normkonform. Die vorhandenen Normabweichungen würden sich allerdings nicht negativ auf die Befahrbarkeit auswirken (vgl. Verkehrsgutachten, S. 16 f.).

Mit seinen pauschalen Bestreitungen vermag der Beschwerdeführer kein anderes Licht auf die Beurteilung durch den Regierungsrat zu werfen. Er setzt sich nicht substantiiert mit den regierungsrätlichen Erwägungen auseinander. So erklärt er auch nicht, weshalb die Ausnahmegewilligung betreffend Einlenkradius das öffentliche Interesse oder wesentliche Nachbarinteressen beeinträchtigen würden. Es kann auch nicht gesagt werden, die Ausnahme des Einlenkradius sei umfangmässig in Verletzung des vorinstanzlichen Ermessens gewährt worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Festlegung der zulässigen Abwei-

chungen die topographischen Verhältnisse eine entscheidende Rolle spielen und den Ermessensspielraum entsprechend begrenzen.

5.4.2 Ebenfalls unbegründet ist das Vorbringen, wonach die Ausnahmegewilligung betreffend Einlenkradius nicht Teil des Dispositivs der Baugewilligung geworden sei. Es trifft zwar zu, dass der Bezirksrat die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Einlenkradius im Dispositiv der Baugewilligung nicht eigens erteilt hat. Indes hat er sich mit der Frage einlässlich auseinandergesetzt und erwogen, dass für die Unterschreitung des Einlenkradius eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne. Durch den Verweis im Dispositiv (Ziff. 5; vgl. Ingress Bst. D) auf die Erwägungen werden diese Teil des Dispositivs. Es ist dem Regierungsrat daher beizupflichten, dass die vom Bezirksrat erteilte Baugewilligung auch die Ausnahmegewilligung betreffend Einlenkradius umfasst (vgl. angefochtener RRB, E. 4.4; RR-Vernehmlassung, Ziff. 2 S. 2). Das wird auch von der Beschwerdeführerin nicht bestritten.

Dasselbe gilt im Übrigen auch für die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Rüge, wonach die vom Bezirksrat eventuell ausgesprochene Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands durch eine Fluchtröhre an der Aufnahme ins Baugewilligungsdispositiv scheitere (vgl. Beschwerde, S. 5 Rz. 13). Das ist nicht von Relevanz, denn der Bezirksrat ist in seinem Beschluss zum Schluss gelangt, dass betreffend Fluchtröhre des Schutzraums (und eines Lichtschachtes im 1. Untergeschoss) keine Verletzung des Strassenabstandes vorliegt (vgl. dortige E. 8). Daher war von vornherein keine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Das hat der Beschwerdeführer im Übrigen vor dem Regierungsrat nicht angefochten und zum Streitgegenstand gemacht. Die diesbezüglich lediglich eventualiter erteilte Ausnahmegewilligung wird, wie dargelegt, durch Verweis auf die Erwägungen Teil des Dispositivs.

6. Der Beschwerdeführer kritisiert den angefochtenen RRB des Weiteren hinsichtlich der Besonnung der Spiel- und Erholungsflächen.

6.1.1 Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Ihre Fläche hat wenigstens 10% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu entsprechen, wobei nur Wohneinheiten mit mehr als 2 ½ Zimmern angerechnet werden (Art. 15 Abs. 1 BauR). Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten. Sie sind in der Baueingabe auszuweisen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten (Art. 15 Abs. 2 BauR).

6.1.2 Den kommunalen Behörden kommt bei der Auslegung der Bestimmungen des kommunalen Baureglements im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie ein gewisser Ermessensspielraum zu, in den nur zurückhaltend eingegriffen wird. Der Regierungsrat ersetzt eine sachlich vertretbare Auslegung durch die kommunalen Baubehörden nicht durch eine andere, ebenfalls vertretbare Auslegung. Vielmehr greift er lediglich dann korrigierend ein, wenn sich die Rechtsauffassung der Kommunalbehörden als unhaltbar erweist. Dies gilt umso mehr für das Verwaltungsgericht, welches die Überprüfung von Regierungsratsbeschlüssen grundsätzlich auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle zu beschränken hat (§ 55 VRP; vgl. VGE III 2012 210 vom 17.4.2013 E. 3.3 m.H.).

6.2.1 Im BRB erwog der Bezirksrat hinsichtlich der 'Spiel- und Erholungsflächen / Umgebung' das folgende: Soweit der Einsprecher 2 der Ansicht sei, dass die ausgewiesene Fläche zu wenig besonnt oder zu wenig dem Verkehr abgewandt sei, werde dies bestritten. Einerseits sei die Spiel- und Erholungsfläche entlang der Ostfassade angeordnet und somit von Osten und Süden her ausreichend besonnt, andererseits sei das Verkehrsaufkommen einzelner, weniger angrenzender Parkfelder vernachlässigbar. Entscheidend sei, dass der unmittelbare Strassenbereich gemieden werde (vgl. BRB, S. 9 Rz. 15 in fine).

6.2.2 Der Regierungsrat erwog diesbezüglich, die Spiel- und Erholungsflächen würden sich auf der östlichen Seite des geplanten Neubaus befinden. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die ausgewiesenen Flächen (zumindest im Sommerhalbjahr) von Osten und Süden her nicht genügend besonnt sein sollen. Der Bezirksrat habe denn auch zu Recht dargelegt, dass in der dichtbesiedelten Dorfkernzone keine allzu hohen Anforderungen an die Besonnung gestellt werden dürften. Die vom zweiten Beschwerdeführer erwähnten sechs Abstellflächen (Parkplätze Nr. 15-20) würden sich in der Tiefgarage im ersten Untergeschoss befinden, weshalb für spielende Kindern keine Gefahr bestehe (angefochtener RRB, E. 6).

6.2.3 Der Beschwerdeführer bringt hiergegen vor, der Regierungsrat habe den erhobenen Einwand, die Spiel- und Erholungsflächen seien nicht gut besonnt, was Art. 15 Abs. 1 BauR ausdrücklich vorschreibe, faktisch ungeprüft gelassen. Statt durch Erstellung eines Schattendiagrammes abzuklären, mit welcher Dauer zu welchen Jahreszeiten die Sonne auf den Spielplatz vordringen könne, werde lapidar behauptet, die ausgewiesenen Flächen seien zumindest im Sommerhalbjahr von Osten und Süden her genügend besonnt. Übersehen werde, dass die Erholungsflächen hinter mehrstöckigen, 15 m hohen Gebäuden im Hinterhof untergebracht seien. Als Anstösser wisse er, dass die Sonneneinstrahlung bei die-

ser Situation im Winter überhaupt nicht und selbst im Sommer nur während kurzen Zeiten stattfinden könne (Beschwerde, S. 5 Rz. 14).

6.3.1 Es ist unbestritten, dass vorliegend bei einer der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche von 1'370.45 m² mindestens 137.0 m² für Erholungsflächen und Kinderspielplätze vorzusehen sind. Das Bauprojekt sieht auf der östlichen Seite (genauer: Südostseite) des geplanten MFH, direkt neben dem Gebäude, eine Erholungsfläche/Spielplatz von 139.54 m² vor (vgl. Plan-Nr. 2301-32.3.9, Nachweis Erholungsfläche 1:500, vom 5.6.2023, rev. 14.2.2024; siehe auch Plan-Nr. 2301-32.2.1, Grundriss EG 1:100, vom 5.6.2023, rev. 14.2.2024 [RR-act. II/02/Grüne Baumappte, Nachweise/Planunterlagen]).

6.3.2 Es ist nicht zu verkennen, dass eine Erholungs- und Spielfläche in der (Dorf-)Kernzone, wo im Bezirk Gersau eine Gebäudehöhe von bis zu 15 m und eine Firsthöhe von bis zu 18 m zugelassen sind (vgl. Art. 49 BauR), einem gewissen Schattenwurf unterliegen kann, womit sie dem Kriterium einer guten Besonnung nur teils gerecht wird. Indessen 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 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 eine weniger sonnenexponierte Positionierung von Erholungs- und Spielflächen durchaus auch als Vorteil erweisen kann (vgl. VGE III 2020 163 vom 22.1.2021 E. 3.4.3). Jedenfalls ist das Erfordernis gut besonnener Erholungsflächen und Kinderspielplätze insofern zu relativieren, als einerseits gerade Kinder im Vorschulalter - welche zu den hauptsächlichen Nutzern von Spielflächen gehören dürften - wie auch ältere Semester die pralle Sonne nach Möglichkeit vermeiden sollten, und andererseits Erholungsflächen und Kinderspielplätze in der Winterzeit aus klimatischen und meteorologischen Gründen in der Regel nicht oder nur selten frequentiert werden (vgl. VGE III 2023 159 vom 27.3.2024 E. 3.5 mit Verweis auf VGE III 2019 79 vom 21.11.2019 E. 5.5.3 und VGE III 2016 205 vom 25.4.2017 E. 5.4.4; siehe auch VGE III 2020 163 vom 22.1.2021 E. 3.4.3). So kann auch ein gedeckter offener Unterstand den Anforderungen an eine Erholungsfläche und eines Kinderspielplatzes in der Kernzone durchaus gerecht werden (vgl. VGE III 2019 79 vom 21.11.2019 E. 5.5.3).

6.3.3 Unter den dargelegten Umständen ist es, wie der Regierungsrat bereits ausgeführt hat, nicht nachvollziehbar, dass bzw. weshalb die vorgesehene Fläche auf der (Süd-)Ostseite (zumindest im Sommerhalbjahr) von Osten und

Süden her nicht genügend besonnt sein sollte (vgl. VGE III 2020 163 vom 22.1.2021 E. 3.4.3 betreffend Besonnung einer Spielfläche, welche sich im Norden sowie im Osten eines MFH befand). Es ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass in der dichtbesiedelten Dorfkernzone keine allzu hohen Anforderungen an die Besonnung gestellt werden dürfen (vgl. vorstehende E. 4.3.2). Überdies gilt es, die Ausrichtung der (zumindest leichten) Hanglage in süd-östlicher Richtung zu beachten, was naturgemäss die Anlage gut besonnener Erholungsflächen erleichtern kann (vgl. VGE III 2018 16 vom 27.7.2018 E. 8.2; VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 E. 3.4; je 'e contrario'). Der Beschwerdeführer behauptet zwar sinn- gemäss, dass die bezirksrätlichen - und vom Regierungsrat gestützten - Erwägungen betreffend genügende Besonnung der Spiel- und Erholungsflächen nicht zutreffen würden, belegt dies allerdings nicht, sondern macht pauschal eine teilweise resp. gänzlich fehlende Sonneneinstrahlung geltend. Unter Beachtung der dargelegten Rechtsprechung und des Ermessenspielraums der kommunalen Behörde sind die diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen allerdings nicht zu beanstanden.

7. Schliesslich rügt der Beschwerdeführer eine unzureichende Eingliederung des geplanten MFH ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie die fehlende Rücksichtnahme auf das ISOS-Gebiet bzw. -Schutzziel.

7.1.1 Der Regierungsrat hat die Rechtsgrundlagen für die Beurteilung der Ein- ordnung umfassend dargelegt (angefochtener RRB, E. 8.1 ff.).

Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (§ 56 Abs. 1 PBG). Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbe- halten (§ 56 Abs. 2 PBG). Der Bezirk Gersau hat in verschiedenen Bestimmun- gen des BauR weitergehende Anforderungen normiert:

- Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamt- erscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) so in das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (Art. 5 Abs. 1 BauR). Zur Verhin- derung einer störenden Baugestaltung kann der Bezirksrat im Baubewilli- gungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderun- gen verlangen, insbesondere betreffend die Massstäblichkeit und die Fassa- den- und Dachgestaltung. Die Aussagen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, sind dabei gebührend zu berücksichtigen (Art. 5 Abs. 2 BauR).

- An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden u.a. in den Kernzonen erhöhte Anforderungen gestellt (Art. 6 Abs. 1 lit. a BauR). Die Bauten und Anlagen haben sich namentlich bezüglich Volumengliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung einzufügen (Art. 6 Abs. 2 BauR).
- Die Dächer müssen sich bezüglich der Form, Dachgesimsvorsprung, Dachneigung und Firstrichtung sowie Dachmaterial gut in das Gesamtbild einfügen (Art. 7 Abs. 1 BauR).

Der Regierungsrat hielt weiter fest, dass Gersau als Dorf im ISOS figuriere. Das Baugrundstück liege in der Umgebungsrichtung III, welche als 'Verbauter Hang im Ausserdorf, Ortserweiterungsbereich 20. Jh.' beschrieben werde. Der Ortsteil sei dem Erhaltungsziel b zugeteilt. Dieses bezwecke das Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsbildteilen. Die gemäss ISOS schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung seien im Richtplan des Kantons Schwyz aufgeführt (vgl. Richtplan des Kanton Schwyz, S. 76). Weiter habe der Bezirksrat die Vorgaben des ISOS mit den Bestimmungen zum Ortsbildschutz im Baureglement grundeigentümergebunden umgesetzt (angefochtener RRB, E. 8.2).

Der Regierungsrat hat auch auf den Autonomiebereich der Gemeinden bei der Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen hingewiesen (angefochtener RRB, E. 8.3; siehe sogleich).

7.1.2 Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 E. 4.4 mit Hinweisen auf VGE III 2012 186+191 vom 12.3.2013 E. 2.2; VGE III 2010 73 vom 18.8.2010 E. 2.1, 2.2; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 E. 1.2; Urteile BGer 1A.11/2007 + 1P.23/2007 vom 16.5.2007 E. 4.5; 1C_358/2017 vom 5.9.2018 = BGE 145 I 52 E. 3.6). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Die örtliche Behörde verfügt über die besten Ortskenntnisse und ihr obliegt es, im Rahmen ihres Planungsauftrages dem Orts- und Landschaftsschutz Rechnung zu tragen (vgl. EGV-SZ 2005 C. 2.1 E. 4.2.3). Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Ein Eingreifen des Regierungsrates ist regelmässig nur dann gerechtfertigt, wenn die beanstandete

Haltung der Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Einordnung schwerwiegende Mängel aufweist und sich deshalb nicht vertreten lässt (vgl. EGV-SZ 1994 Nr. 5 E. 4.2). Im erwähnten BGE 145 I 52 (E. 3.6 mit Hinweisen) hat das Bundesgericht präzisiert, dass die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie nicht so weit gehen darf, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV und bei Anwendung von Vorschriften des RPG mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht vereinbar wäre.

7.1.3 Zu beachten ist im Weiteren, dass dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nurmehr eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zukommt. Bei der Anwendung von positiven wie negativen Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz auf die Prüfung zu beschränken, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. VGE III 2017 68+70 vom 27.9.2017 E. 4.2.2; VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 E. 4.4 mit Hinweisen; BGE 145 I 52 E. 3.6 mit Hinweisen).

7.2.1 Im BRB hat der Bezirksrat die 'Gestaltung/Einordnung' des Bauvorhabens wie folgt gewürdigt (Ziff. 16):

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Dorfkernzone, jedoch ausserhalb des Ortsbildperimeters. Des Weiteren liegt das Projekt im Perimeter des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welches Gersau als Ortsbild von nationaler Bedeutung einstuft. Die Umgebungszone römisch 3 "Verbauter Hang im Ausserdorf, Ortserweiterungsbereich 20.Jh." wird mit Erhaltungsziel b bewertet. Der geplante Neubau ersetzt eine zweigeschossige ____-Produktionshalle. Das viergeschossige Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss und einem flachen Walmdach mit integrierter Photovoltaikanlage vermag sich in genügender Weise ins Quartier- bzw. Ortsbild einzufügen, insbesondere da mit dem Neubau die Stellung im Strassenraum (D._____-strasse) angepasst wird. Das Bauvorhaben ist mit dem Einordnungsgebot sowie den erhöhten Anforderungen in der Dorfkernzone zu vereinbaren. Weiter wird auf die Qualitäten im ISOS-Gebiet genügend Rücksicht genommen. Vorbehalten bleibt die Beurteilung des definitiven Farb- und Materialkonzepts.

7.2.2 Der Regierungsrat erwog, der Bezirksrat habe in seinem Beschluss in Bezug auf die Einordnung lediglich ausgeführt, dass mit dem Neubau die Stellung im Strassenraum verbessert werde. In der Vernehmlassung vom 18. September 2024 habe er sich mit den erhöhten gestalterischen Anforderungen immerhin kurz auseinandergesetzt. Dabei habe er erwogen, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes klar strukturiert und in sich stimmig sei. Es sei von einer einheitlichen, neuzeitlichen Architektur geprägt und füge sich harmonisch ins Siedlungsgebiet ein. Auf der nördlichen, südlichen und östlichen Seite der Bauliegenschaft KTN ____01 erstrecke sich die Dorfkernzone. Die Grundstücke westlich des von Norden nach Süden verlaufenden Abschnitts der D._____-strasse befänden sich in der Wohnzone drei Geschosse (W3). Das Gebiet sei dicht überbaut und weise nur noch wenige Baulücken auf. In der näheren Umgebung entlang der D._____-strasse befänden sich sowohl kleinräumige Bauten als auch grössere Wohnhäuser mit drei oder vier Vollgeschossen (z.B. hangaufwärts die Überbauungen auf den Grundstücken KTN ____08, ____09 und ____07 sowie südlich der D._____-strasse die Häuser auf den Grundstücken KTN ____10, ____11, ____12 und ____13). Es seien sowohl ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser in allen Grössen (vorwiegend mit Giebeldächern) sowie auch moderne Überbauungen (teilweise mit Flachdächern) vorhanden. In dieser heterogen bebauten Umgebung trete das geplante Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss nicht besonders dominant und voluminös in Erscheinung und wirke insbesondere von der D._____-strasse her nicht störend. Zudem halte das geplante Bauprojekt die in der Dorfkernzone zulässigen Grundmasse (insbesondere die maximale Gebäudehöhe und -länge) ein. Die Beschwerdegegnerin habe grundsätzlich Anspruch darauf, das Baugrundstück gemäss den für die Dorfkernzone geltenden Überbauungsmassen zu überbauen. Eine Redimensionierung des Bauprojekts hätte zudem kaum einen nennenswerten (positiven) Einfluss auf die Einhaltung der Ziele des ISOS für die Umgebungsrichtung III (angefochtener RRB, E. 8.4).

Vor diesem Hintergrund sei es bei der notwendigen zurückhaltenden Beurteilung durch den Regierungsrat nicht zu beanstanden, dass der Bezirksrat zum Schluss gekommen sei, dass die Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung und seine Gestaltung den Anforderungen genügen, welche sich aus dem ISOS und aus den baureglementarischen Bestimmungen ergeben würden. Indem der Bezirksrat im Rahmen seines Ermessensspielraums zum Ergebnis gelangt sei, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin dem Einordnungsgebot entspreche, habe er das ihm zustehende Ermessen weder missbraucht noch überschritten (angefochtener RRB, E. 8.5).

7.2.3 Der Beschwerdeführer führt vor Verwaltungsgericht aus, dass die Erwägung des Regierungsrats, das Bauprojekt liege im Perimeter des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, zutreffend sei. Richtig sei auch die Festhaltung, das zugewiesene Erhaltungsziel bezwecke das Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsbildteilen. Dies wiederum würde voraussetzen, dass sich der Bezirk als örtlich bewanderte Baubewilligungsinstanz intensiv mit den erhöhten gestalterischen Anforderungen auseinandersetzen würde. Die blosser Erwägung, das Erscheinungsbild des Gebäudes sei klar strukturiert und in sich stimmig, sei offenkundig nicht ausreichend. Ein Augenschein würde jederzeit aufzeigen, dass die notwendige Eingliederung in die Umgebung weder bezüglich Volumen, Fassaden noch Dachgestaltung stattfinde. Geplant sei angrenzend an kleinräumige Bauten ein massiges Objekt mit vier Vollgeschossen und einer Attikawohnung. Das Bauvorhaben stehe dem ISOS-Schutzziel, das Nebeneinander von traditionellen Holzhäusern und steinernen Bürgerhäusern im Ortserweiterungsbereich zu erhalten, diametral entgegen. Dabei handle es sich um schwerwiegende Mängel. Die trotzdem erteilte Baubewilligung liege ausserhalb des zulässigen Autonomiebereichs des Bezirkes, weshalb der Regierungsrat hätte eingreifen müssen (Beschwerde, S. 6 Ziff. 15).

7.2.4 Das instruierende Sicherheitsdepartement macht vernehmlassend geltend, der Beschwerdeführer habe bezüglich der Frage der Eingliederung des Bauvorhabens in die Umgebung vor dem Regierungsrat einzig verlangt, dass die Vorinstanzen ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EDK) hätten einholen müssen, was jedoch nicht zutrefte (RR-Vernehmlassung, S. 2 Ziff. 3).

7.2.5 Die Beschwerdegegnerin bringt in ihrer Stellungnahme vor, das Bauvorhaben halte unbestrittenermassen die zulässigen Grundmasse (Gebäudehöhe und -länge) ein und stimme mit dem Zonenzweck und den Vorgaben des ISOS überein. Dies werde seitens des Beschwerdeführers nicht widerlegt (Bg-Vernehmlassung, S. 7 Ziff. 15).

7.3 Was der Beschwerdeführer gegen die vorinstanzlichen Erwägungen vorbringt, dringt nicht durch.

7.3.1 Der Beschwerdeführer substantiiert nicht weiter, weshalb die Erwägung des Bezirksrates, das Erscheinungsbild des geplanten Gebäudes sei klar strukturiert und in sich stimmig, offenkundig nicht ausreichend sein soll. Entgegen seiner Ansicht haben sich die Vorinstanzen unter Darlegung der relevanten rechtlichen Grundlagen in genügender Weise mit den gestalterischen Anforderungen

auseinandergesetzt. Inwiefern das die notwendige Eingliederung in die Umgebung weder bezüglich Volumen, Fassaden und Dachgestaltung nicht stattfindet, erschliesst sich nicht. Das geplante MFH wahrt die für die (Dorf-)Kernzone baureglementarisch vorgesehenen Grundmasse, was unbestritten ist. Betreffend Fassaden kann noch erwähnt werden, dass das definitive/detaillierte Farb- und Materialkonzept erst vor der Baufreigabe vorliegen muss, wie der Bezirksrat es verlangt hat (vgl. BRB, E. 16 und 17 und Disp.-Ziff. 7; vgl. VGE III 2021 24 vom 15.7.2021 E. 7.5.7; Urteil BGer 1C_413/2020 vom 3.11.2021 E. 10.1 m.H.).

Ergänzend anzumerken ist, dass es nicht nur zulässig, sondern vor dem Gebot des verdichteten Bauens auch sinnvoll ist, wenn die zulässigen Baumasse auf einer Liegenschaft realisiert werden. Zudem hat der weitere/zweite Einsprecher, welcher vor dem Regierungsrat die ungenügende Einordnung geltend gemacht hatte (vgl. angefochtener RRB, E. 8), von einem Weiterzug an das Verwaltungsgericht abgesehen; hierin kann ein Indiz dafür gesehen werden, dass ihm die im regierungsrätlichen Verfahren ergänzte und vom Regierungsrat gestützte bezirksrätliche Beurteilung der Einordnung als nachvollziehbar erschien (vgl. VGE III 2018 216 vom 24.4.2019 E. 5.4.5).

7.3.2 Das beschwerdeführerische Vorbringen, das Bauvorhaben stehe dem ISOS-Schutzziel, das Nebeneinander von traditionellen Holzhäusern und steinernen Bürgerhäusern im Ortserweiterungsbereich zu erhalten, diametral entgegen, ist von vornherein unbehilflich: Das auf Grundstück KTN ____01 geplante MFH ersetzt eine zweigeschossige Werk-/____-produktionshalle (vgl. vorstehende E. 5.2.1). Das bestehende Wohn- und Gewerbehäus entlang der C._____, welches sich im ISOS-Inventar befindet, bleibt bestehen (vgl. Baubeschrieb vom 20.11.2023, rev. 14.2.2024 [RR-act. II/02/Grüne Baumappe, Nachweise/Planunterlagen]). Das Bauvorhaben betrifft kein traditionelles Holzhaus oder steinernes Bürgerhaus, das es zu erhalten gebe.

7.3.3 Der Beschwerdeführer zeigt schliesslich auch nicht auf, inwiefern der von ihm erwähnte, jedoch nicht explizit beantragte Augenschein etwas an dieser Beurteilung ändern sollte resp. betreffend die Beurteilung der Einordnung etwas beitragen könnte. Der für die Beurteilung des Baugesuchs relevante Sachverhalt ist dank der aktenkundigen (Bau-)Unterlagen sowie der allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel hinreichend erstellt.

7.4 Insgesamt ist festzuhalten, dass der Regierungsrat zu Recht gefolgert hat, dass die Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung und seine Gestaltung den rechtlichen Anforderungen genügen und dass der Bezirksrat seinen Ermes-

sensspielraum bei der Beurteilung der Einordnung des geplanten MFH nicht verlassen hat.

8.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

8.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Der obsiegende Bezirksrat und die obsiegende Beschwerdegegnerin sind nicht beanwaltet und haben daher praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (statt vieler: VGE III 2023 29 vom 27.6.2023 E. 5 m.H.).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 22. April 2025 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
4. Zustellung an:
 - den Beschwerdeführer (R)
 - den Bezirksrat Gersau (R)
 - die Beschwerdegegnerin (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 24. September 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 9. Oktober 2025