

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 64

Entscheid vom 18. Juni 2025

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

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. _____,
Beigeladene,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. A._____ ist Eigentümer der Liegenschaft KTN 001, Gersau. Die Liegenschaft liegt im Gestaltungsplanareal D._____, dessen Plan vom Regierungsrat am 16. August 2017 genehmigt wurde. Der Gestaltungsplan weist auf KTN 001 u.a. Besucherparkplätze E._____ als verbindlichen Planinhalt aus, welche gemäss Sonderbauvorschriften mit einem sickerfähigen Belag auszustatten sind (Art. 10 Ziff. 5 SBV). Der Erläuterungsbericht hält fest, für die Liegenschaft E._____ seien im Bereich Wendepplatz 3 Besucherparkplätze projektiert (Ziff. 2.5 Erläuterungsbericht). Bei der Liegenschaft E._____ handelt es sich um KTN 002, die östlich ausserhalb des Gestaltungsplanareals liegt. B._____ sind Eigentümer von KTN 002.

B. Mit Beschluss Nr. 2021-063 vom 29. April 2021 erteilte der Bezirksrat Gersau A._____ die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf KTN 001 (der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung [ARE] zum Bauprojekt erging am 22.4.2021). Verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung war u.a. die Pflicht zur Sicherstellung von drei Besucherparkplätzen E._____ mit Rasengittersteinbelag auf der im nordöstlichen Bereich der Parzelle gelegenen Garage. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft und wurde konsumiert.

C. Im Rahmen der Schlusskontrolle vom 10. Mai 2023 musste eine nicht bewilligte Terrainveränderung im östlichen Aussenbereich von KTN 001 sowie ein veränderter Bau der Garagen festgestellt werden, weshalb der Bezirk von A._____ am 4. September 2023 die Eingabe eines nachträglichen Baugesuches verlangte (ARE-act. 14; vgl. auch ARE-act. 16). Hierauf reichte A._____ am 28. Januar 2024 eine Projektänderung betreffend zwei Doppelgaragen und Umgebung Süd (Terrainaufschüttung) auf KTN 001 ein (ARE-act. 12, 3). Am 14. März 2024 teilte die kant. Baugesuchszentrale A._____ mit, das Vorhaben sei betreffend Terraingestaltung in der eingegebenen Form nicht bewilligungsfähig; es werde die Einreichung eines Rückbauvorschlages und Ergänzung des Projektes angeregt. Nachdem am 11. Juni 2024 ein überarbeitetes Projekt eingereicht wurde (ARE-act. 9-11), erteilte das ARE dem Rückbauprojekt am 27. Juni 2024 im Sinne der Erwägungen und unter Nebenbestimmungen die kantonale Bewilligung.

D. Mit Schreiben vom 11. Juli 2024 forderte der Bezirk A._____ unter Verweis auf die Baubewilligung vom 29. April 2021 sowie den rechtskräftigen Gestaltungsplan D._____ auf, innert Frist bis spätestens 10. September 2024 die drei Besucherparkplätze baubewilligungskonform mit Rasengittersteinen zu

erstellen, die Besucherparkplätze zu markieren und die ausgeführten Arbeiten zur Bauabnahme zu melden (wobei innert gleicher Frist mit den Grundeigentümern KTN 002 ein notariell beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag z.G. KTN 002 und z.L. KTN 001 zu vereinbaren und eine Kopie einzureichen sei). Für den Unterlassungsfall wurden Vollstreckungsmassnahmen angedroht (ARE-act. 19).

E. Mit Beschluss Nr. 24-156 vom 20. August 2024 entschied der Bezirksrat Gersau (ARE-act. 1):

1. A._____ [...] wird die Baubewilligung für die Projektänderung zwei Doppelgaragen und Terrainveränderung auf Grundstück KTN 001 im Sinne der Erwägungen, gemäss den eingereichten und unter Buchstabe A des Sachverhaltes zum Bestandteil der Bewilligung erklärten Planunterlagen unter den nachstehenden Bedingungen erteilt.
 2. Folgende Verfügungen, Bewilligung, Stellungnahme bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:
 - Gesamtentscheid Amt für Raumentwicklung vom 27. Juni 2024
 3. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, folgende Baustadien mittels Webportal Gersau Baukontrolle (gersau.ch) zu melden:
 - Baubeginn (Rückbau Terrainveränderung)
 - Schlussabnahme
 4. Die drei Besucherparkplätze auf dem Dach der Doppelgaragen sind mit Rasengittersteinen auszuführen und die Parkfelder zu markieren.
- [5. - 14. Rückführungsarbeiten; Mängelbehebung; Haftungsgrundsätze und Regeln der Baukunde; Baulärmrichtlinien; Verantwortung der Einhaltung der Auflagen; nachträgliche Änderung des Projekts; Erlöschen der Baubewilligung; Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung]

F. Mit Schreiben vom 26. August 2024 gelangte A._____ an den Bezirksrat und machte geltend, die im Bezirksratsbeschluss gemachten Vorgaben betreffend Besucherparkplätze z.G. KTN 002 seien geländetechnisch/baulich nicht umsetzbar. Gleichzeitig ersuchte er um eine Begehung mit dem Bauamt (ARE-act. 21). Diese Begehung erfolgte am 30. August 2024 (ARE-act. 23). Hierbei erklärte A._____, die drei Besucherparkplätze E._____ im Gestaltungsplan D._____ seien rechtswidrig. Zudem sei es nicht möglich, die Besucherparkplätze zu erstellen aus statischen Gründen, weil zwei Besucherparkplätze von KTN 001 selber benötigt würden, die Besucherparkplätze z.G. KTN 002 im Grundbuch nicht angemeldet seien, Nachbarn auch keine Rasengittersteine hätten, die Eigentümer KTN 002 (E._____) nicht bereit seien, eine Abgeltung zu bezahlen, keine Begrünung gemacht werden könne und sich das Gelände bewegt habe, weshalb die Garage tiefer gebaut sei. Die Vertretung des Bezirks führte aus, die Besucherparkierung E._____ sei gemäss Baubewilligung und Gestaltungsplan D._____ zu erstellen.

G. In der Folge reichte A. _____ am 9. September 2024 Verwaltungsbeschwerde gegen den Bezirksratsbeschluss vom 20. August 2024 ein mit den Anträgen:

1. Die im Gestaltungsplan D. _____ verankerte und mittels Baubewilligung erzwungene Auflage zur Erstellung und Nutzung von 3 Besucher Parkplätzen zugunsten KTN 002 (E. _____) inklusive Forderung des Eintrages der Dienstbarkeit im Grundbuch seitens Bauamt sei unrechtmässig und entsprechend zu sistieren.
2. Der konforme Abschluss der Bauphase mit Abnahme meiner Bauten sei vom Bauamt umgehend zu bestätigen.
3. Die vom Bauamt und Bezirksrat ausgesprochenen Drohungen von Rückbau, Enteignung und Busse seien als Nötigung zu taxieren und offiziell zu widerrufen.
4. Die Kostenfolge dieses Verfahrens sei von der Gegenpartei zu tragen.

Nachdem der Bezirksrat vernehmlassend die Beiladung der Eigentümer von KTN 002 verlangt hatte, liessen sich diese am 4. Dezember 2024 als Beigeladene dahingehend vernehmen, dass sie auf die Besucherparkplätze auf KTN 001 angewiesen seien.

Mit RRB Nr. 191/2025 vom 11. März 2025 (Versand 25.3.2025) ist der Regierungsrat auf die Beschwerde unter Kostenfolge (Fr. 1'500) zu Lasten von A. _____ nicht eingetreten.

H. Am 11. April 2025 erhebt A. _____ beim Regierungsrat "Einsprache gegen Entscheid Verwaltungsgericht (VB 191/2024)", die wie folgt endet:

ANTRAG AN DAS VERWALTUNGSGERICHT

Auf die Beschwerde gegen die Rechtmässigkeit sowohl des Gestaltungsplan "D. _____" als auch der erteilten Baubewilligung gemäss vorstehender Erläuterungen sei wie folgt einzutreten:

- 1 Die im Gestaltungsplan D. _____ verankerten 3 Besucherparkplätze stellen gem. Schweizerischem Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht, ZBI 2000 Nr. 8, S. 393 ff. einen unzulässigen Planinhalt dar, da dies A) eine Dienstbarkeit/Servitut erzwingt und B) zudem eine Partei (KTN 002) ausserhalb des Gestaltungsplanareals betrifft.
Die Auflage in der Baubewilligung sei damit unrechtmässig und entsprechend zu sistieren.
- 2 Der Vorwurf ich hätte mich nicht rechtzeitig gegen die Auflage in der Baubewilligung gewehrt sei anhand der vorstehend aufgelisteten, ausführlicheren aber leider erfolglosen Kommunikationsbeschreibung / Weigerung meinerseits mit dem Bauamt Gersau (sogar vor Erteilung der Baubewilligung) erwiesen und damit der konforme Abschluss der Bauphase mit Abnahme meiner Bauten umgehend zu bestätigen.

- 3 Die vom Bauamt und Bezirksrat ausgesprochenen Drohungen von Rückbau, Enteignung und Busse seien als Nötigung zu taxieren und offiziell zu widerrufen.
- 4 Das Bauamt Gersau ist, falls trotz unrechtmässiger Grundlagen unbedingt erforderlich, anzuweisen, die Forderung der Besucherparkplätze in der Baubewilligung so umzuformulieren, dass "bis zu 3 BP beim Haus zu erstellen sind, deren Nutzung einer zivilrechtlichen Regelung zwischen KTN 002 und KTN 001 inkl. Kostenfolge untersteht". Dies im Sinne einer "geteilten Nutzung für Gäste beider Liegenschaften mit einer 50:50 Teilung der Erstellungskosten (rund 150'000 CHF pro Partei) ohne reservierte Parkplätze".

Mit Schreiben vom 15. April 2025 informierte der kantonale Rechts- und Beschwerdedienst den Beschwerdeführer, das Verfahren vor Regierungsrat sei abgeschlossen, der Regierungsratsbeschluss könne beim Verwaltungsgericht angefochten werden; seine Eingabe vom 11. April 2025 werde als Verwaltungsgerichtsbeschwerde interpretiert und daher ans Verwaltungsgericht weitergeleitet. Das Verwaltungsgericht wurde mit einer Kopie dieses Schreibens sowie der Beschwerde vom 11. April 2025 und dem Anfechtungsobjekt bedient, worauf das Verwaltungsgericht ein Beschwerdeverfahren eröffnete.

I. Mit Vernehmlassung vom 24. April 2025 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne.

Der Bezirksrat Gersau (mit Schreiben vom 30.4.2025), das ARE (mit Schreiben vom 5.5.2025) und die Beigeladenen (mit Schreiben vom 6.5.2025) verzichteten auf die Einreichung einer Vernehmlassung.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Nichteintretensentscheid des Regierungsrates (RRB Nr. 191/2025 vom 11.3.2025). Strittig - und durch das Verwaltungsgericht zu prüfen - ist damit allein, ob der Regierungsrat zu Recht auf die Beschwerde vom 9. September 2024 nicht eingetreten ist. Denn wenn die Vorinstanz auf ein Rechtsmittel nicht eingetreten ist, so hat das Verwaltungsgericht gemäss ständiger Rechtsprechung grundsätzlich nur zu prüfen, ob der Nichteintretensentscheid zu Unrecht erfolgt ist. Bejaht es diese Frage, so hebt es den Nichteintretensentscheid auf und weist die Akten an die Vorinstanz zurück, damit diese einen Sachentscheid trifft (VGE III 2022 68 vom 23.6.2022 E. 1; VGE II 2020 78 vom 21.10.2020 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen). Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde vom 11. April 2025 über die Aufhebung des Nichteintretensentscheides hinaus auch Anträge in der Sache selbst stellt

(Sistierung von Auflagen; Bauabnahme, Widerruf von Vollstreckungsandrohungen, Anweisung zur Umformulierung einer Auflage), ist darauf nicht einzutreten.

2.1 Im Bezirksratsbeschluss Nr. 2021-063 vom 29. April 2021 erwog der Bezirksrat u.a., im Gestaltungsplan D._____ seien drei Besucherparkplätze für KTN 002 auf der Bauparzelle eingetragen. Die drei Plätze seien planerisch erfasst worden. Die Sicherstellung mittels öffentlich-rechtlichem [sic] Dienstbarkeitsvertrag sei in Ausarbeitung; er sei vor der Baufreigabe dem Bezirk Gersau zur Genehmigung einzureichen (E. 6). Und im Baubewilligungsbeschluss wurde u.a. festgehalten, für die Baufreigabe sei der Dienstbarkeitsvertrag für die drei Besucherplätze zu Gunsten KTN 002 einzureichen (Dispositiv-Ziff. 1 lit. c Pt. 3).

Im Beschluss der Baukommission Gersau vom 16. Dezember 2021 betreffend Baufreigabe ist festgehalten, die Auflagen der Baubewilligung seien bis auf die Auflage des Dienstbarkeitsvertrages für die drei Besucherparkplätze z.G. KTN 002 erfüllt. Die Baufreigabe wurde erteilt unter der Bedingung, dass der Beschwerdeführer die Auflage der Baubewilligung Dispositiv-Ziff. 1 lit. c Pt. 3 betreffend Dienstbarkeit der drei Besucherparkplätze bis zur Rohbauabnahme rechtsverbindlich erbringe.

Weder gegen den Baubewilligungsbeschluss noch die Baufreigabe wurde ein Rechtsmittel ergriffen; beide traten unangefochten in Rechtskraft.

2.2 Die Rohbaukontrolle erfolgte am 16. Mai 2022, wobei der Kontrolleur festhielt, die Kontrolle sei ohne Anbau Garage erfolgt, weil diese noch nicht stehe. Die Änderungen beträfen vorwiegend die Garage und Umgebung, Parkplätze, die noch nicht im Bau seien. Bei der Schlusskontrolle erfolge die Kontrolle Garage, Umgebung und Gebäude mit aktuellen Plänen.

Die Schlusskontrolle erfolgte am 10. Mai 2023. Der Kontrolleur stellte u.a. fest, die Kontrolle habe auf bereits überholten und nicht bewilligten Plänen (Stand 17.1.2022) stattgefunden. Das Gebäude ohne Garage entspreche den bewilligten Plänen vom 20. Oktober 2020; die Garage entspreche nicht den Plänen; die drei Parkplätze sowie Dachabschlussarbeiten seien nicht erstellt.

Mit E-Mail vom 24. Juli 2023 äusserte der Beschwerdeführer zur Schlusskontrolle u.a., diese habe auf überholten, nicht bewilligten Plänen stattgefunden; der Architekt verfüge über die bewilligten Pläne. Es sei korrekt, dass die drei Parkplätze nicht erstellt seien; die Nutzung und Entschädigung mit den Eigentümern E._____ sei noch nicht geregelt. Anstelle der geplanten Fertiggaragen habe aus Gründen der Statik ein massiv teureres separates Gebäude mit tonnenweise Stahlbeton erstellt werden müssen. Für ihn seien daher alle Vorgaben der Bau-

bewilligung erfüllt; sobald eine Einigung über die Nutzung und Entschädigung der drei Parkplätze erfolgt sei, werde er das Bauamt darüber informieren.

2.3 Der weitere Verlauf ergibt sich aus dem Sachverhalt Ingress Bst. C ff.. Zu ergänzen ist, dass im nachträglichen Baugesuch vom 27. Januar 2024 (Projektänderung) festgehalten ist, die zwei Doppelgaragen seien bereits erstellt. Gemäss Projektbeschreibung sind auf dem Garagendach Parkplätze für Besucher vorgesehen. Auf den entsprechenden Planunterlagen (Situationsplan 1:500; Plan Nr. 003, Garagen: Grundriss Dachdraufsicht / Parkplätze 1:100; Plan Nr. 004, Garagen: Schnitt A + Fassade Garagenfront / Schnitt B, 1:100) sind die Besucherparkplätze und als Belag Kleinschotter vermerkt (vgl. ARE-act. 3 bis 12).

Mit BRB Nr. 24-156 vom 20. August 2024 erteilte der Bezirksrat die Baubewilligung für die Projektänderung zwei Doppelgaragen und Terrainveränderung unter Bedingungen. So wurde u.a. angeordnet, die drei Besucherparkplätze auf dem Dach der Doppelgaragen seien mit Rasengittersteinen auszuführen und die Parkfelder zu markieren (Beschluss-Dispositiv-Ziff. 4). In den Erwägungen (E. 8) führte der Bezirksrat hierzu aus, gemäss Gestaltungsplan sei der Belag bei den Besucherparkplätzen auf dem Dach der Doppelgaragen aus sickerfähigem Material auszuführen. Um den Vorgaben des Gestaltungsplanes sowie des Erläuterungsberichts zu entsprechen, seien die drei Besucherparkplätze mit Rasengittersteinen auszuführen und entsprechend zu markieren.

3. Im angefochtenen Nichteintretensentscheid verwies der Regierungsrat auf den von ihm am 16. August 2017 genehmigten Gestaltungsplan D. _____ sowie die Baubewilligung von 2021. Die Baubewilligung sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen und konsumiert worden. Der Beschwerdeführer als Bauherr und Eigentümer der Parzelle KTN 001 müsse somit die Verpflichtung der Erstellung der drei Besucherparkplätze z.G. KTN 002 gegen sich gelten lassen, zumal er die Baubewilligung vom 29. April 2021 nicht angefochten und mithin akzeptiert habe. Die nun vorgetragenen Rügen hätte er bereits während der ordentlichen Rechtsmittelfrist gegen die Baubewilligung vorbringen können. Er bringe nicht substantiiert vor, dass ihm dies nicht möglich gewesen sei. Dabei habe unbeachtlich zu bleiben, ob er von den drei bereitzustellenden Parkplätzen erst mit der Baubewilligung erfahren habe bzw. ob sein Architekt diese ohne sein Wissen geplant habe. Zudem verhalte er sich widersprüchlich, wenn er zwar die Baubewilligung konsumiere, die Rechtmässigkeit der damit einhergehenden Verpflichtung bestreite, resp. nur Besucherparkplätze für seine Liegenschaft KTN 001 sicherstellen möchte. Hierauf gelangte der Regierungsrat zum Schluss, dass die genehmigten Planunterlagen wie auch die Bedingungen in Dispositiv-Ziffer 1 der Baubewilligung als auch die entsprechenden Erwägungen an der formellen

Rechtskraft der Baubewilligung vom 29. April 2021 teilhätten, so dass auf KTN 001 drei Besucherparkplätze z.G. KTN 002 verbindlich erstellt werden müssten bzw. sicherzustellen seien. Der Beschluss vom 20. August 2024 beinhalte lediglich das nachträgliche Baugesuch der Projektänderung betreffend die zwei erstellten Doppelgaragen sowie die Terrainveränderung auf KTN 001. Die Sicherstellung der drei Besucherparkplätze für KTN 002 sei nicht mehr Verfahrensgegenstand. Der Bezirksrat habe in der Bedingung Dispositiv-Ziff. 4 denn auch lediglich verlangt, dass die drei Plätze auf dem Garagendach mit Rasengittersteinen auszuführen und die Parkfelder zu markieren seien. Er habe damit nur die Durchsetzung des bewilligten Zustandes gemäss Baubewilligung vom 29. April 2021 verlangt und präzisiert, wie die rechtskräftig verlangten Besucherparkplätze z.B. KTN 002 zu erstellen seien. Der Bezirksrat habe keine erneute Beurteilung vorgenommen, ob der Beschwerdeführer zur Erstellung der Besucherparkplätze z.G. KTN 002 verpflichtet sei oder nicht. Da die Auflage der Sicherstellung der drei Besucherparkplätze für KTN 002 bereits als Bestandteil der Baubewilligung vom 29. April 2021 in formelle Rechtskraft erwachsen sei, könne auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

4.1.1 Vor Verwaltungsgericht trägt der Beschwerdeführer vor, die im Gestaltungsplan verankerte Forderung nach drei Besucherparkplätzen z.G. KTN 002, einer Liegenschaft ausserhalb des Gestaltungsplanareals, sei technisch und rechtlich nie umsetzbar gewesen und stelle inhaltlich eine massive Ungleichbehandlung gegenüber Nachbarn dar.

4.1.2 Was die technische Unmöglichkeit der Erstellung von Parkplätzen gemäss Gestaltungsplan anbelangt, so ist dies allein schon deshalb nicht zu hören, weil selbst das nachträgliche Baugesuch, wie es vom Beschwerdeführer am 27. Januar 2024 (und den Plänen vom 12.6.2024) eingereicht wurde, die Erstellung von Besucherparkplätzen auf dem Dach der Doppelgaragen vorsieht. Zudem ist in der Baubewilligung vom 29. April 2021 ausdrücklich festgehalten, die drei Parkplätze seien planerisch umgesetzt (mithin wurde im Rahmen des Baugesuches keine Unmöglichkeit vorgebracht; auf die technische Machbarkeit hatte das Bauamt die Bauherrschaft mit E-Mail vom 10.2.2021 ausdrücklich hingewiesen). Und auch mit Nachtragseingabe vom 19. Januar 2022 wurden seitens Bauherrschaft Pläne eingereicht, welche die drei Besucherparkplätze z.G. E. _____ entsprechend der Auflage des Gestaltungsplanes explizit umsetzen und vorsehen. Erneut wurde keine technische Unmöglichkeit geltend gemacht. Auch macht der Beschwerdeführer geltend, diese Parkplätze würden durch KTN 001 benötigt. Damit aber ist erstellt, dass die Erstellung von Parkplätzen in dem vom Gestaltungsplan vorgegebenen Gebiet auf KTN 001 umsetzbar ist (vgl. auch die Bilder

der Überbauung auf KTN 001 in der Baumappte 11-24-003, welche die bestehende Zufahrt auf das Dach der Doppelgarage belegen).

4.1.3 Soweit der Beschwerdeführer rügt, der Gestaltungsplan sei rechtlich unzulässig, ist darauf hinzuweisen, dass rechtsprechungsgemäss die Rechtmässigkeit eines Sondernutzungsplans (und einen solchen stellt der Gestaltungsplan dar) grundsätzlich nur im Planverfahren bestritten werden kann; hierfür steht den betroffenen Grundeigentümern der Rechtsmittelweg offen. Eine spätere akzessorische Anfechtung und vorfrageweise Überprüfung im Baubewilligungsverfahren ist im Interesse der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit nur in Ausnahmefällen möglich, so wenn das Planerlassverfahren den Betroffenen weder einen rechtzeitigen Schutz ihrer Interesse einräumte, noch eine Einschätzung der rechtlichen Tragweite der auferlegten Beschränkungen ermöglichte, oder wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass derart geändert haben, dass das öffentliche Interesse an den bestehenden Beschränkungen dahingefallen sein könnte (vgl. Urteil BGer 1C_25/2019 vom 5.3.2020 E. 6.1; VGE III 2018 190 vom 29.8.2019 m.w. Hinweisen). Der Beschwerdeführer bringt keine Gründe gegen den Gestaltungsplan vor, welche nicht bereits im Rahmen des ordentlichen Erlass- bzw. Genehmigungsverfahrens hätten vorgebracht werden können. Sowohl die Tatsache, dass mit dem Gestaltungsplan das Eingehen einer Dienstbarkeit verlangt wurde, als auch der Umstand, dass die Besucherparkplätze für eine Parzelle ausserhalb des Gestaltungsplanareals sicherzustellen sind und dass diese Parkplätze mit sickerfähigem Belag auszuführen sind, waren schon damals klar; die Unrechtmässigkeit dieser Bestimmung hätte bereits damals gerügt werden können und müssen. Nicht gefolgt werden kann dem Beschwerdeführer, dass der Gestaltungsplan diesbezüglich nicht transparent gewesen wäre. Wie eingangs dargelegt, sind die drei Besucherparkplätze auf KTN 001 z.G. KTN 002 sowohl planerisch als auch reglementarisch (im Situationsplan, den Sonderbauvorschriften und den Erläuterungen) ausdrücklich und als verbindlicher Planinhalt festgehalten, so dass keine Unklarheiten bestanden. All diese Informationen sind - entgegen der beschwerdeführerischen Vorbringen - auch auf den auf www.ortsplanung.ch publizierten Unterlagen ersichtlich. Soweit der Beschwerdeführer vorträgt, die Vorgabe des Gestaltungsplanes sei im Rahmen des Kaufs der Parzelle KTN 001 nicht erkennbar gewesen, so kann dem zum einen aufgrund der klaren Bestimmungen im Gestaltungsplan nicht gefolgt werden, und zum andern ist dies auch nicht entscheidend. Entscheidend ist vielmehr, ob die im Erlasszeitpunkt vom Gestaltungsplan betroffenen Parteien die Bedeutung der Bestimmung zu erkennen und diese ggf. anzufechten vermochten (vgl. Urteil BGer 1C_283/2016 vom 11.1.2017 E. 4.4), was nach dem Gesagten aufgrund der Klarheit der Pläne und Bestimmungen zu bejahen ist. Der Be-

schwerdeführer macht schliesslich nicht geltend - und es ist aus den Akten auch nicht ersichtlich -, dass sich die Verhältnisse seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes (2017) erheblich geändert hätten, so dass eine vorfrageweise Überprüfung vorzunehmen wäre. Dass die Behauptung, es habe sich während des Baus herausgestellt, dass die Erstellung der Parkplätze technisch gar nicht möglich sei, falsch ist, wurde bereits dargelegt (vgl. oben E. 4.1.2).

4.1.4 Selbst wenn die vom Beschwerdeführer gegenüber dem Gestaltungsplan D._____ erhobenen Rügen berechtigt wären, so wäre der Gestaltungsplan nur anfechtbar (gewesen) und nicht nichtig. Nach der Rechtsprechung ist eine Verfügung (bzw. ein Planungserlass) nur dann nichtig, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgrund fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeiten einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht. Inhaltliche Mängel haben nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge; erforderlich ist hierzu ein ausserordentlich schwerwiegender Mangel (Urteil BGer 1C_25/2019 vom 5.3.2020 E. 6.3). Der (revidierte) Gestaltungsplan D._____ wurde vom Bezirksrat am 30. September 2016 erlassen und vom Regierungsrat am 16. August 2017 genehmigt; er trat unangefochten in Rechtskraft. Selbst wenn die Regelung, dass der Gestaltungsplan auf KTN 001 die Sicherstellung von drei Besucherparkplätzen zu Gunsten KTN 002 (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) vorsieht (vgl. Ingress Bst. A), rechtsfehlerhaft wäre, so wäre der Mangel nicht von einer Gewichtigkeit und auch nicht offensichtlich bzw. leicht erkennbar, so dass auf Nichtigkeit geschlossen werden müsste. Angefochten wurde der Gestaltungsplan nicht.

4.1.5 Wenn aber der Gestaltungsplan D._____ (oder zumindest die Regelung betreffend die Besucherparkplätze) nicht nichtig ist und die Voraussetzungen für eine akzessorische Prüfung des Gestaltungsplans im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht erfüllt sind, dann hat ein Bauprojekt auf dem Gestaltungsplanareal die Vorgaben des Gestaltungsplanes als verbindliche Vorgaben zu beachten. Konkret sind somit im Bereich des Wendeplatzes auf KTN 001 z.G. KTN 002 drei Besucherparkplätze sicherzustellen. Soweit die Vorinstanzen darauf hingewiesen haben, ist dies ebensowenig zu beanstanden wie das Ergebnis, dass auf eine entsprechende Rüge nicht eingetreten wurde.

4.2 Unbehilflich sind die beschwerdeführerischen Vorbringen, wonach die Forderung der Eintragung eines Servituts im Grundbuch auf Basis der Baubewilli-

gung ohne vorliegende zivilrechtliche Einigung zu den Kosten und Leistungen rechtswidrig sei.

Die zivilrechtliche Auseinandersetzung betreffend Dienstbarkeit der drei Benutzerparkplätze auf KTN 001 z.G. KTN 002 bildet nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Hingegen steht fest,

- dass gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan D._____ auf KTN 001 drei Besucherparkplätze E._____ mit sickerfähigem Belag eingeplant und sicherzustellen sind,
- dass diese drei Besucherparkplätze mit dem im Oktober 2020 eingereichten Baugesuch für die Überbauung auf KTN 001 (ausgeführt mit Rasengittersteinen) eingeplant wurden (vgl. Plan-Nr. 1113.25 vom 20.10.2020; Plan Nr. 1113.68 vom 29.1./8.3.2021; Plan-Nr. 1113.118 vom 9.4.2021),
- dass diese planliche Umsetzung der gestaltungsplanerischen Vorgabe in der Baubewilligung vom 29. April 2021 ausdrücklich festgestellt wurde und
- dass die Bewilligung für den Neubau auf KTN 001 auf der Basis dieser Pläne erteilt wurde.

Mithin wurde 2021 für ein Bauprojekt die Bewilligung erteilt, welches die drei Besucherparkplätze gemäss Gestaltungsplan sicherstellt und umsetzt. In der Bau freigabe wurde die Baubewilligung mit den Plänen inkl. diese drei Besucherparkplätze bestätigt und ebenso im Rahmen der Rohbaukontrolle und der Schlusskontrolle. Auch die Nachtragseingabe der Bauherrschaft vom 19. Januar 2022 sieht diese drei Besucherparkplätze entsprechend der Baubewilligung vom 29. April 2021 vor (wobei unbekannt und irrelevant ist, ob diese Nachtragseingabe bewilligt wurde). Zudem liegt in den Akten die Korrespondenz zwischen dem Bauamt und der Bauherrschaft (Architekt), aus welcher sich ergibt, dass die drei Besucherparkplätze zu keinem Zeitpunkt bestritten waren und in die Planung eingeflossen sind. Eingezeichnet sind die drei Besucherparkplätze gemäss Gestaltungsplan D._____ und gemäss Baubewilligung vom 29. April 2021 schliesslich auch in den Plänen für die nachträgliche Baubewilligung vom Januar/Juni 2024. Im Projektbeschrieb zur Planänderung vom 27. Januar 2024 wird ausdrücklich bestätigt, auf dem Garagendach seien Parkplätze für Besucher vorgesehen (vgl. Baumappe 11-24-003). Damit aber bildeten die drei Parkplätze gemäss Gestaltungsplan unverändert seit der ersten Baugesuchseingabe Gegenstand des Bauprojektes auf KTN 001. Vor allem aber wurden diese drei Besucherparkplätze, wie dies der Regierungsrat zu Recht ausführte, mit der Baubewilligung vom 29. April 2021 bewilligt; das bewilligte Bauprojekt umfasst diese drei Besucherparkplätze. Diese Baubewilligung trat unangefochten in formelle Rechtskraft.

Gegenstand des nachträglichen Baugesuches vom Januar 2024 bildeten die Doppelgaragen (sowie die Umgebung Süd/Terraingestaltung). Die drei Besucherparkplätze sind/waren davon einzig im Sinne einer veränderten Anordnung aufgrund der Neuplanung der Doppelgaragen sowie des Belages (Kleinschotter anstelle Rasengittersteine) betroffen (vgl. Ingress Bst. C). Ihre Erstellung wurde mit der Bewilligung vom 20. August 2024 nicht neu angeordnet, es erfolgte auch keine rechtliche Neubeurteilung dieser drei Besucherparkplätze, nachdem diese ja gemäss der Projektänderung ausgeführt werden sollen (bzw. bereits ausgeführt wurden). D.h. unabhängig der zivilrechtlichen Regelung der Dienstbarkeit der drei Besucherparkplätze sind sie Teil des rechtskräftigen Gestaltungsplanes D._____, der rechtskräftigen Baubewilligung vom 29. April 2021 und ebenso des nachträglichen Baugesuches vom Januar 2024 resp. der Baubewilligung vom 20. August 2024 und als solche zu erstellen. Das zivilrechtliche Verhältnis zwischen dem Eigentümer KTN 001 und den Eigentümern KTN 002 wiederum, d.h. die konkrete Ausgestaltung der Dienstbarkeit, ist weder Gegenstand der Baubewilligung noch des nachträglichen Baugesuches, sondern eine zivilrechtliche Angelegenheit allein zwischen den Grundeigentümern und zivilrechtlich zu regeln. Baulich sichergestellt sind die Parkplätze.

4.3 Damit aber stellte der Regierungsrat zu Recht fest, die Auflage der Sicherstellung der drei Besucherparkplätze für KTN 002 sei bereits Bestandteil des Gestaltungsplanes D._____ und der Baubewilligung vom 29. April 2021 und als solche in formelle Rechtskraft erwachsen, weshalb auf die Beschwerde nicht eingetreten werden könne, soweit der Beschwerdeführer nun - und entgegen der beantragten Projektänderung - deren Nichterstellung beantragt habe.

4.4 Mit der Baubewilligung vom 20. August 2024 hat der Bezirksrat letztlich die Projektänderung bewilligt und zwar so, wie sie vom Beschwerdeführer selbst beantragt wurde, d.h. inkl. Erstellung der Besucherparkplätze auf dem Dach der Doppelgaragen (so dass sich gar die Frage stellt, ob der Beschwerdeführer diesbezüglich durch die Baubewilligung überhaupt beschwert ist).

4.4.1 Die Bewilligung erfolgte unter Bedingungen. Eine Bedingung ist, dass die drei Besucherparkplätze auf dem Dach der Doppelgaragen mit Rasengittersteinen auszuführen und die Parkfelder zu markieren sind (Beschluss-Dispositiv-Ziff. 4; vgl. oben E. 2.3). Mit dieser Bedingung wich der Bezirksrat von der Projektänderung gemäss nachträglichem Baugesuch ab, nachdem die Besucherparkplätze gemäss Plan mit einem Belag mit Kleinschotter ausgeführt werden sollten (vgl. Plan-Nr. 003 vom 27.1.2024). Damit wurde das nachträgliche Baugesuch letztlich nicht so, wie es eingereicht wurde, bewilligt, sondern hiervon abweichend. D.h.,

in diesem Punkt wurde das nachträgliche Baugesuch abgelehnt, so dass die Besucherparkplätze auf den Doppelgaragen gemäss Baubewilligung vom 29. April 2021 mit Rasengittersteinen zu belegen sind. Diesbezüglich kann entgegen dem angefochtenen Regierungsratsbeschluss nicht gesagt werden, die Besucherparkplätze seien als Bestandteil der Baubewilligung vom 29. April 2021 in formelle Rechtskraft erwachsen, so dass auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann. Wäre dem so, könnte keine Ablehnung von Projektänderungen eines nachträglichen Baugesuches angefochten werden, weil diesfalls immer die ursprüngliche, in formelle Rechtskraft erwachsene Baubewilligung bestätigt wird.

4.4.2 Ob der Belag der Besucherparkplätze - für welche der Gestaltungsplan einen sickerfähigen Belag vorschreibt - mit Rasengittersteinen ausgeführt werden muss (wie im Jahr 2021 bewilligt) oder aber auch mit Kleinschotter belegt werden kann (wie im nachträglichen Baugesuch beantragt), muss im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsgesuches geprüft werden und kann damit auch Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens sein. Der angefochtene Regierungsratsbeschluss ist daher insoweit aufzuheben, als sich der Regierungsrat mit der Projektänderung "Belag" (Kleinschotter anstelle Rasengittersteine) nicht beschäftigt hat. Aus den nachfolgenden Gründen ist die Sache aber nicht an den Regierungsrat, sondern direkt an den Bezirksrat zur Prüfung und neuem Entscheid zurückzuweisen.

4.4.3 Der (nachträglichen) Baubewilligung vom 20. August 2024 lässt sich bezüglich Belag einzig entnehmen, der Gestaltungsplan verlange für die Besucherparkplätze auf dem Dach der Doppelgaragen einen Belag aus sickerfähigem Material; um den Vorgaben des Gestaltungsplans und des Erläuterungsberichts zu entsprechen, seien die Besucherparkplätze mit Rasengittersteinen auszuführen (Erwägung 8 erster Absatz).

Schon im Schreiben vom 11. Juli 2024 verlangte der Bezirk vom Beschwerdeführer die baubewilligungskonforme Umsetzung der Parkplätze, d.h. mit Rasengittersteinen.

4.4.4 Eine Auseinandersetzung mit dem nachträglichen Baugesuch, welches auf dem Dach der Doppelgaragen einen Belag mit Kleinschotter vorsieht, fehlt im angefochtenen Beschluss. Es erhellt namentlich nicht, inwiefern dieser Belag nicht als sickerfähiger Belag genügt. Der Gestaltungsplan verlangt einzig einen solchen und auch die Sonderbauvorschriften verlangen Besucherparkplätze mit sickerfähigem Belag; der Erläuterungsbericht (welcher vom Bezirksrat im Beschluss erwähnt wird) äussert sich gar nicht zum Belag. Einzig das Richtprojekt (mit indes nur wegweisendem Charakter) nennt Rasengittersteine (vgl.

www.ortsplanung.ch; Gestaltungsplan D._____). Den am 29. April 2021 genehmigten Plänen Nr. 1113.64, Grundriss UG mit Kanalisation, und Nr. 113.325, Kanalisation - Retentionsanlage - Wasserfall/Teich, kann sodann entnommen werden, dass auch im 2021 bewilligten Projekt die Besucherparkplätze auf den Garagendächern geplant waren und diese wiederum an die Regenwasserleitung angeschlossen waren. Hieran soll gemäss nachträglichem Baugesuch nichts ändern. D.h. bei summarischer Prüfung gelangt das Sickerwasser der Besucherparkplätze wie ursprünglich in die Regenwasserleitung der Überbauung. Da sich der angefochtene Beschluss mit dem Belag gemäss nachträglichem Baugesuch (Kleinschotter) schon gar nicht auseinandersetzt, kann nicht überprüft werden, ob diese Ausführung nun zu Recht (und aus welchen Gründen) nicht bewilligt und an den Rasengittersteinen gemäss Baubewilligung 2021 festgehalten wurde.

4.5 Zusammenfassend kann somit festgehalten werden,

- dass der Gestaltungsplan D._____ im Rahmen des nachträglichen Baugesuches nicht zu überprüfen ist,
- dass der rechtskräftige Gestaltungsplan auf KTN 001 die Sicherstellung / Erstellung von drei Besucherparkplätzen z.G. KTN 002, ausgeführt mit einem sickerfähigen Belag, verlangt und dies verbindlich ist,
- dass die Baubewilligung vom 29. April 2021 die Überbauung KTN 001 bewilligte und das Bauprojekt die Errichtung der verlangten Besucherparkplätze sicherstellte (ausgeführt mit Rasengittersteinen),
- dass das nachträgliche Baugesuch vom 28. Januar / 11. Juni 2024 die Doppelgaragen betraf, auf deren Dach die Besucherparkplätze nach wie vor sichergestellt sind, ausgeführt aber mit einem Belag aus Kleinschotter,
- dass der Bezirksrat mit dem angefochtenen Beschluss vom 20. August 2024 die nachträgliche Baubewilligung erteilte mit der Bedingung, die Besucherparkplätze mit einem Belag mit Rasengittersteinen auszuführen und
- dass sich aus dem Beschluss nicht ergibt, inwiefern eine Ausführung mit Kleinschotter den Vorgaben des Gestaltungsplanes widerspricht und nicht bewilligungsfähig ist.

5.1 Damit aber erweist sich die Beschwerde insoweit als begründet, als der Regierungsrat auf den strittigen Punkt der Ausführung der Besucherparkplätze mit einem Belag aus Kleinschotter anstelle von Rasengittersteinen nicht eingetreten ist. Im Übrigen, namentlich insoweit der Beschwerdeführer beantragt, es seien überhaupt keine Besucherparkplätze z.G. KTN 002 zu errichten, trat der Regierungsrat auf die Beschwerde zu Recht nicht ein.

Da sich schon der Bezirksrat nicht - zumindest nicht in nachvollziehbarer Weise - mit der Gestaltungsplanmässigkeit und Bewilligungsfähigkeit des Belages mit

Kleinschotter (der Gestaltungsplan verlangt sickerfähigen Belag; das bewilligte Bauprojekt 2021 sah den Anschluss des Dachwassers der Garagendächer an die Regenwasserleitung vor) befasst hatte, ist die Sache zur weiteren Prüfung und neuem Beschluss an den Bezirksrat zurückzuweisen.

5.2 Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die auf Fr. 1'500 festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen) dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 VRP). Da die Frage des Belages der Besucherparkplätze in Beachtung der vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen lediglich einen Nebenpunkt darstellt, ist auf die Kostenaufgabe zulasten der Vorinstanzen ebenso zu verzichten wie auf eine Neuverteilung der vorinstanzlichen Kostenaufgabe. Anspruch auf eine Parteientschädigung besteht keiner, namentlich auch nicht für die zwar anwaltschaftlich vertretenen Beigeladenen, welche indes auf eine Vernehmlassung verzichtet haben (§ 74 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als der Regierungsratsbeschluss Nr. 191/2025 vom 11. März 2025 und die Baubewilligung Beschluss Nr. 24-156 vom 20. August 2024 betreffend die Bedingung Dispositiv-Ziff. 4 aufgehoben und die Sache zur neuerlichen Prüfung und neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen (Frage des Belages) an den Bezirksrat zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Kosten von Fr. 1'500 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 17. April 2025 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500 geleistet, so dass ihm Fr. 1'000 aus der Gerichtskasse zurückerstattet werden.
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 Rechtsvertreter der Beigeladenen (2/R)
 - den Bezirksrat Gersau (R)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (z.K.)

Schwyz, 18. Juni 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 27. Juni 2025