

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 8

Entscheid vom 26. Januar 2026

Besetzung

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

Parteien

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

gegen

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

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Gestaltungsplan)

Sachverhalt:

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

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

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

C. Am 15. Mai 2024 erhoben A. _____ und die B. _____ AG (VB 107/2024; Verfahren I) neben Dritten (VB 110/2024; Verfahren II) Beschwerde beim Regierungsrat gegen den GRB Nr. 2024.80 vom 22. April 2024 mit den Anträgen (Vi-act. I/01):

1. Der Beschluss des Gemeinderats Wollerau vom 22. April 2024 (Gesuchs-Nr. 2023.311) sei aufzuheben und der im Amtsblatt Nr. ____ vom ____ 2023 publizierte Gestaltungsplan "G. _____, H. _____, KTN _01, sei nicht zu erlassen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer) zu Lasten des Beschwerdegegners.

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

1. Die Beschwerden I und II werden abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1000.--) den Beschwerdeführern I und den Beschwerdeführern II auferlegt und mit deren Kostenvorschüssen (je Fr. 1500.--) verrechnet. Die Staatskanzlei wird angewiesen, den Beschwerdeführern I und den Beschwerdeführern II je Fr. 500.-- zurückzubezahlen.
3. Dem Beschwerdegegner wird eine Parteienschädigung von insgesamt Fr. 1600.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 800.--) von den Beschwerdeführern I (diese unter solidarischer Haftung) und den Beschwerde-

führen II (diese unter solidarischer Haftung) zu tragen ist. Im Übrigen werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Der Gestaltungsplan "G._____" wird genehmigt.
5. Der Situationsplan ist gemäss Kapitel B. Genehmigung, Ziff. 5 zu bereinigen. Die überarbeiteten und vom Gemeinderat unterzeichneten Fassungen sind zum Anbringen des Genehmigungsvermerks nachzureichen (Koordination durch das Amt für Raumentwicklung).

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

E. Dagegen erheben A._____ und die B._____ AG am 13. Januar 2025 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 970/2024 vom 17. Dezember 2024 sei aufzuheben.
2. Der im Amtsblatt Nr. ____ vom ____ 2023 publizierte Gestaltungsplan "G._____, H._____, KTN _01, Wollerau, sei nicht zu genehmigen; eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten des Beschwerdegegners.

Mit Eingabe vom 20. Januar 2025 haben sodann Dritte gegen den RRB Nr. 970/2024 vom 17. Dezember 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben (Verfahren III 2025 15).

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

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

Der Beschwerdegegner stellt mit Vernehmlassung vom 11. Februar 2025 die Begehren, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

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

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Im Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn das Gericht für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. statt vieler VGE III 2011 151 + 155 vom 18.1.2012 E. 1; VGE 603 + 606/92 vom 23.9.1992 E. 1). Einzig das Sicherheitsdepartement beantragt die Verfahrensvereinigung. Weder die Beschwerdeführer noch Beschwerdegegner und Gemeinderat ersuchen um entsprechendes Vorgehen, auch nicht im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels, zu welchem Zeitpunkt angesichts der vorangehenden Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements bekannt sein musste, dass auch Dritte gegen den angefochtenen RRB Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben hatten. Von einer Vereinigung dieses sowie des Verfahrens III 2025 15 ist vorliegend abzusehen. Die Interessenlage der Beschwerde führenden Parteien unterscheidet sich gemessen an der Begründung in verschiedenen Punkten (etwa Rüge der Wertverminderung der beschwerdeführerischen Liegenschaften im Verfahren III 2025 15). Die (in beiden Verfahren) geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs beschlägt (angeblich) je individuell verletzte Verfahrensrechte. Insbesondere aber erschien und erscheint vorliegend angesichts des zeitlichen Auseinanderklaffens und des angeordneten doppelten Schriftenwechsels in beiden Verfahren eine Verfahrensvereinigung als nicht angezeigt und prozessökonomisch nicht als sinnvoll (vgl. VGE III 2020 207 vom 8.3.2021 E. 1.1; III 2018 198 vom 18.12.2019 E. 1.1; Bertschi/Plüss, in: Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N 59 f.), dies zumal in Anbetracht dessen, dass die Verfügung des instruierenden Richters vom 14. Januar 2025 zur Einreichung einer Stellungnahme im vorliegenden Verfahren zu einem Zeitpunkt erging, in welchem die Beschwerde im Verfahren III 2025 15 noch nicht eingereicht worden war. Nachdem wie erwähnt insbesondere weder Beschwerdeführer noch -gegner einen Vereinigungsantrag stellten und auch kein Anspruch auf Verfahrensvereinigung besteht (VGE III 2021 157 vom 20.12.2021 E. 2.1), ist vorliegend davon abzusehen.

Die Koordination der beiden Verfahren III 2025 8 und III 2025 15 wird durch die Beratung und Beurteilung an der gleichen Kammersitzung sowie die gleichzeitige Eröffnung der Entscheide sichergestellt (vgl. VGE III 2021 155 vom 20.12.2021 E. 1; III 2020 207 vom 8.3.2021 E. 1.1). Der Umstand der gleich bzw. ähnlich ge-

lagerten Fragestellungen kann im Übrigen im Rahmen der Verfahrenskosten berücksichtigt werden (vgl. unten E. 8.2).

2. Die Beschwerdeführer tragen unter den Ziff. 22 ff. beschwerdeweise Rügen vor, die von den Vorinstanzen nicht behandelt worden seien. Im Kern machen sie damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend.

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

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

2.3 Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs verfährt nicht. Der Regierungsrat hat den als rechtserheblich erachteten Sachverhalt dargelegt und insbesondere die Argumente der Beschwerdeführer rechtsgenügend gewürdigt und bei seiner Entscheidfindung berücksichtigt. Soweit der Regierungsrat auf das eine

oder andere Argument nicht eingegangen ist und/oder nicht weitere Unterlagen eingeholt hat, tat er dies in zulässiger und vorliegend nicht zu beanstandender antizipierter Beweiswürdigung. Damit hat der Regierungsrat zumindest die entscheidewesentlichen Punkte genannt, auf welche er seinen Beschluss abstützte und die Überlegungen kurz genannt, von denen er sich hat leiten lassen. Die Begründungen waren entsprechend so abgefasst, dass die Beschwerdeführer im Wissen um die Tragweite des regierungsrätlichen Beschwerdeentscheides diesen sachgerecht anfechten konnte. Dies haben sie denn auch getan. Den bundesgerichtlichen Anforderungen an die Begründungspflicht (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 142 II 49 E. 9.2; Urteil BGer 1C_318/2019 vom 31.8.2020 i.Sa. H. vs. GR Wollerau E. 4) wird der angefochtene Entscheid jedenfalls gerecht. Von der unterschiedlichen Rechtsauffassung der Beschwerdeführer divergierende Ansichten der Vorinstanz(en) stellen grundsätzlich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

Soweit die Beschwerdeführer - wie erwähnt - in Ziff. 22 ff. und über rund 12 Seiten hinweg Rügen vortragen, die der Regierungsrat angeblich nicht behandelt habe, werden diese vorliegend, soweit notwendig, im Rahmen der übrigen Begründung mitbehandelt, wobei es grundsätzlich nicht Sache des Gerichts sein kann, jede einzelne der dort angeführten Rügen - die sich regelmässig gegen die "Darstellung des Beschwerdegegners" richten (vgl. z.B. Ziff. 22.3) - den übrigen beschwerdeweise geltend gemachten Vorbringen ab S. 4 Ziff. 1 ff. - die sich mit der Begründung des Regierungsrats befassen und die Themenbereiche der angeblich nicht behandelten Rügen bereits mitumfassen (vgl. z.B. zur Bestandesgarantie S. 12 Rz. 17, S. 14 Rz. 22, zur Fussgängererschliessung S. 10 Rz. 15, S. 18 Rz. 25) - zuzuordnen.

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

Einerseits die Rahmen- bzw. Grundnutzungspläne, welche im Sinne eines durch Bauvorschriften ergänzten Zonenplans die nutzungsrechtliche Grundordnung bestimmen; andererseits die Sondernutzungspläne (wie der Gestaltungsplan), welche die zonenmässige Grundordnung weiterführen, differenzieren oder überlagern können (vgl. Aemisegger/Kissling, PK-RPG: Nutzungsplanung, 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung Rz. 1 ff.; Ruch, ebenda, Art. 26 Rz. 7; Hettich/Mathis, in: Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 1.78 ff.).

3.2 Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, dessen Funktion grundsätzlich darin besteht, für ein bestimmtes Gebiet eine architektonisch, wohngyienisch und städtebaulich einwandfreie, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und damit gesamthaft eine bessere Lösung zu erzielen, als dies mit den Bau- und Nutzungsvorschriften der Grundordnung möglich wäre (vgl. BGE 135 II 209 E. 5.2; Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kantons Schwyz, ZBI 8/2000, S. 393 ff.; VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 E. 2 m.w.H.). Sondernutzungspläne können in einem gewissen Rahmen von der bau- und zonenrechtlichen Grundordnung abweichen. Erhebliche Abweichungen sind in einer umfassenden Interessenabwägung zu begründen (VGE III 2023 121 vom 27.3.2024 E. 1.3; III 2021 108 vom 30.3.2022 E. 3.2.2; Gisler, ZBI 8/2000, S. 410). Die Abweichungen dürfen aber nicht dazu führen, dass die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften ausgehöhlt und die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird (BGE 149 II 79 E. 3.3 m.w.H.; Urteil BGer 1C_65/2023 vom 30.10.2023 E. 4.2; EGV-SZ 2011 B 8.1 E. 1.4.2). Zweck und Charakter der betreffenden Zone müssen grundsätzlich gewahrt bleiben. Umfang und Art der Abweichung dürfen den planerischen Stufenbau nicht unterlaufen (§ 24 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987; BGE 149 II 79 E. 3.3; Jeannerat/Moor, PK-RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 14 Rz. 30).

3.3 Im Gestaltungsplan werden Rahmenbedingungen festgelegt, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind (BGE 131 II 103 E. 2.4.1). Dabei dürfen sich Gestaltungspläne nicht über sämtliche Einzelheiten aussprechen, sondern müssen den Bauherren noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten belassen (VGE III 2022 166 vom 25.4.2023 E. 1.3; III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 3.3, je m.w.H.). Andererseits hat der Gestaltungsplan aber gegenüber dem Zonenplan einen höheren Konkretisierungsgrad aufzuweisen. Aus dem Gestaltungsplan (Plan und Vorschriften) soll immerhin die Erfüllung der Anforderungen erkennbar sein, welche die Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften der Grundordnung erlauben (§ 24 Abs. 2 und 3 PBG). Ein Gestaltungsplan ist nach ständiger Praxis genehmigungsfähig, wenn Erschliessungsvarianten tatsächlich wie rechtlich als realisierbar bezeichnet werden können, ohne dass im Detail bereits feststeht, wie dieses Ziel schliesslich erreicht wird (VGE III 2023 121 vom 27.3.2024 E. 1.3.4; III 2017 100 vom 20.12.2017 E. 4.2.1 f.; EGV-SZ 1997 Nr. 9 S. 23).

3.4 Der Gestaltungsplan enthält einen verbindlichen und einen orientierenden Planinhalt. Zum verbindlichen Planinhalt zählen namentlich die im Plan festgehal-

tenen Baubereiche und die Sonderbauvorschriften, die dem Grundeigentümer regelmässig ein Abweichen von der Grundordnung zulassen (Gisler, ZBI 8/2000, S. 406). Demgegenüber kommt einem Richtprojekt nur orientierender Charakter zu, muss doch der Gestaltungsplan dem Bauherrn noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten zulassen.

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

4. Streitig ist zunächst die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets.

4.1.1 Im angefochtenen RRB hielt der Regierungsrat fest, das Gestaltungsplana-real liege in weitestgehend überbautem Gebiet, die umliegenden Grundstücke entlang der I. _____strasse sowie auch das Gestaltungsplangebiet selbst seien bereits überbaut, mehrere Grundstücke - auch diejenigen der Beschwerdeführer - würden über die I. _____strasse erschlossen, die I. _____strasse zweige von der J. _____strasse in Richtung Südosten ab und sei insgesamt rund 170 m lang. Gemäss Art. 12 und 13 SBV erfolge die Hupterschliessung für den motorisierten Verkehr und den Radverkehr über die I. _____strasse (E. 6.1). Der Nachweis der (theoretischen) Erschliessbarkeit sei im vorliegenden Fall zweifelsfrei erbracht worden, was genüge. Das Gestaltungsplangebiet gelte bereits im heutigen Zustand als erschlossen (E. 6.2). Der definitive Ausbau, die erforderliche Breite der Erschliessungsstrasse sowie die rechtliche Sicherung seien erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Detail aufzuzeigen. Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes empfehle das Tiefbauamt im Mitbericht vom 13. Mai 2024 die Erarbeitung eines Mobi-

litätskonzepts. Mit der Baubewilligung werde dannzumal auch über erforderliche Verkehrssicherheitsmassnahmen zu entscheiden sein. Die konkreten Anforderungen an die Erschliessungsstrasse seien somit erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Da fehlende Mitbenützungsrechte oder die Mehrbeanspruchung bestehender Rechte an der I. _____ strasse und umliegenden Grundstücken (theoretisch) mittels Erschliessungshilfe eingeräumt werden könnten, könne nicht gesagt werden, dass die Realisierbarkeit des Gestaltungsplans von vornherein an einer unzureichenden Erschliessung scheitere (E. 6.4; vgl. zum Ganzen Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements Ziff. 2).

4.1.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, die "Grundpfeiler der Zufahrt" müssten bereits im Gestaltungsplan festgelegt sein (Beschwerde Rz. 4). Die I. _____ strasse sei als Zufahrtsstrasse zum Gestaltungsplanareal untauglich (Beschwerde Rz. 5). Die vorinstanzliche Behauptung (angefochtener RRB E. 6.2), wonach es im Gestaltungsplanverfahren genüge, den Nachweis der (theoretischen) Erschliessbarkeit zu erbringen, sei unzutreffend. Es genüge nicht, wenn im Gestaltungsplanverfahren einzig die tatsächliche und rechtliche Erschliessbarkeit grundsätzlich festgestellt werde; die Vorinstanz halte vorliegend aber nur dies fest. Die konkreten Erschliessungsverhältnisse dürften den Planungsbehörden nicht gleichgültig sein (Beschwerde Rz. 6). Die kurvige und unübersichtliche I. _____ strasse sei an diversen Stellen zu schmal und halte die erforderlichen Sichtwinkel gemäss VSS-Normen nicht ein. Auch sei der Ausbaustandard ungenügend. Soweit die Vorinstanz die Prüfung des definitiven Ausbaus der Strasse in das Baubewilligungsverfahren verschieben wolle, übersehe sie, dass ein solcher Ausbau an diversen Stellen gar nicht möglich sei, da sie an diversen Stellen eingemauert sei oder sich auf benachbarten Grundstücken befinde (Beschwerde Rz. 7). Der vorinstanzliche Hinweis auf Art. 21 Abs. 2 BauR sei verfehlt; diese Bestimmung komme nur bei reinen Wohnquartieren zur Anwendung. Ausserdem lägen auch keine besonderen Verhältnisse vor. Die Erschliessungsstrasse habe die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 1 BauR einzuhalten; die I. _____ strasse erfülle diese Anforderungen nicht (Beschwerde Rz. 8). Die Verweigerung der Durchführung eines Augenscheins stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar (Beschwerde Rz. 9). Den mit dem Richtprojekt entstehenden Mehrverkehr - bis siebenfaches Verkehrsaufkommen - habe die Vorinstanz gänzlich unbeachtet gelassen (Beschwerde Rz. 10).

4.1.3 Vernehmlassend hält der Gemeinderat fest, im Gestaltungsplanverfahren genüge die Möglichkeit der Erschliessung. Wie der Gestaltungsplan erschlossen werden müsse, sei indes klar. Die bestehende Erschliessung bilde die I. _____ strasse und dass diese aktuell stellenweise nicht den üblichen Ab-

messungen für eine Neuanlage entspreche, sei ebenfalls klar. Die Beschwerdeführer würden sich so verhalten, als ob es die I. _____strasse nicht schon immer gegeben habe und dass diese nicht schon bislang der Erschliessung eines Fabrikgeländes (bis 2010 in Gewerbezone 2) gedient hätte. Die I. _____strasse könne aufgrund der bestehenden Abmessungen von KTN _01 nicht auf eine durchgehende Mindestbreite von 4.50 m ausgebaut werden. KTN _01 reiche bis zur J. _____strasse, wo die I. _____strasse anschliesse. Im Abstand von ca. 25 m zur Einmündung in die J. _____strasse und dort auf einer Länge von ca. 10 m weise KTN _01 eine Breite von etwas weniger als 4.50 m auf. Allerdings an einer gerade verlaufenden, übersichtlichen Stelle. Mit Ausnahme dieser Strecke könne die I. _____strasse auf dem Baugrundstück KTN _01 auf 4.50 m ausgebaut werden. Es könne aufgrund der geschilderten Situation davon ausgegangen werden, dass die I. _____strasse der künftigen Nutzung im Gestaltungsplanareal genügen werde. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung könne auch nicht von einem wesentlichen Mehrverkehr ausgegangen werden. Es könne davon ausgegangen werden, dass die I. _____strasse der künftigen Nutzung im Gestaltungsplanareal genügen werde. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung könne auch nicht von einem wesentlichen Mehrverkehr ausgegangen werden. Die I. _____strasse verlaufe ausschliesslich auf dem Grundstück KTN _01, im Besitz des Beschwerdegegners. Einige Anlageteile von angrenzenden Grundstücken, insbesondere im westlichen Strassenabschnitt, seien in das Grundstück KTN _01 hinein erweitert worden, wozu aus Sicht der Gemeinde keine Bewilligung vorliege. Dass solche Anlagen zu Gunsten einer Verbreiterung des Strassenkörpers entfernt werden könnten, sei naheliegend (Ziff. 2.1).

Gestützt auf Art. 21 Abs. 1 BauR könne die Ausbaubreite von Strassen reduziert werden, wenn dieser Ausbau aufgrund besonderer Verhältnisse nicht möglich ist sowie für die Erschliessung reiner Wohnquartiere. Dass mit der Hangverbauung auf KTN _02 und dem Gewässerraum auf KTN _01 besondere Verhältnisse vorliegen, dürfte unbestritten sein. Das befürchtete Szenario eines rückwärtigen Einfahrens in die öffentliche J. _____strasse sei nicht glaubhaft. Die I. _____strasse weise lediglich eine erwähnenswerte Kurve auf, welche zudem aufgrund der effektiv fahrbaren geringen Geschwindigkeit nicht als unübersichtlich betrachtet werden müsse. Die Übersichtlichkeit beim Übergang des K. _____gässlis könne verbessert werden, indem die bestehende Hecke auf KTN 215 auf einen konformen Strassenabstand zurückversetzt werde. Im westlichen Strassenabschnitt weise die Strassenparzelle an der engsten Stelle eine Breite von ca. 4.35 m auf. Der Abstand dieser Stelle zur J. _____strasse betrage ca. 25 m. Zudem bestehe vor und nach dieser Stelle eine Breite von min-

destens 4.5 m. Es sei somit nicht ersichtlich, weshalb ein Fahrzeug wegen einer mangelnden Fahrbahnbreite an der genannten Stelle rückwärts in die ca. 25 m entfernte J._____strasse fahren müsste. Das öffentliche Verkehrsnetz werde keiner nennenswerten Mehrbelastung ausgesetzt; sodann weise die J._____strasse keine Kapazitätsengpässe auf (Ziff. 2.2).

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

4.2.2 Von der (rechtlichen und tatsächlichen) Erschliessbarkeit einer Bauzone ist die effektive Erschliessung eines Grundstücks als Voraussetzung für die Erteilung einer behördlichen Bewilligung zur Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen (vgl. Art. 22 Abs. 1 und 2 lit. b RPG bzw. § 53 PBG "Baureife") zu unterscheiden. Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus (§ 37 Abs. 3 Satz 1 PBG). In zeitlicher Hinsicht ist es von Bundesrechts wegen erforderlich, dass ein Bauvorhaben spätestens im Zeitpunkt der Realisierung über die für den ordnungsgemässen Betrieb erforderliche (strassenmässige) Erschliessung verfügt. Wenn beispielsweise eine Baubewilligung mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, so ist dies in dieser Hinsicht ausreichend (VGE III 2017 100 vom 20.12.2017 E. 4.2.2 m.H.a. Urteile BGer 1C_271/2011 vom 27.9.2011 E. 2.5; 1C_584/2008 vom 7.7.2009 E. 4.3; BGE 127 I 103 E. 7d; EGV-SZ 2011 C. 10.1).

Die Erteilung einer Baubewilligung steht vorliegend indes nicht zur Diskussion.

4.3.1 Der Regierungsrat ist zutreffend zum Schluss gekommen, das Gestaltungsplangebiet gelte bereits im heutigen Zustand als erschlossen. Das Gestaltungsplangebiet, das die I._____strasse mitumfasst, ist bereits heute über die J._____strasse, vom rechtskräftigem Erschliessungsplan vom 3. März 2011

den Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen zugeordnet, erschlossen. Der Gestaltungsplan sieht die Erschliessung für den motorisierten Verkehr naheliegenderweise denn auch ab der J._____strasse vor (vgl. Situationsplan mit farblich dunkelblau markierten Dreiecken beim Übergang I._____strasse/J._____strasse; "Arealerschliessung", in: Nachweise [Viact. II/02/12] S. 17 f.). Bereits vor diesem Hintergrund kann grundsätzlich und entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung kein Zweifel an der Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets aufkommen, zumal in Anbetracht dessen, dass eine strassenmässige Erschliessung über die bzw. ab der J._____strasse bereits besteht und insofern gar fraglich ist, ob sich die Frage der Erschliessbarkeit in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht überhaupt stellt.

Kommt hinzu, dass das Gestaltungsplangebiet "G._____" als Teilstück von KTN _01 der Wohnzone W2 sowie der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeordnet und insbesondere bereits mit dem Gebäudeensemble der G._____ überbaut ist. Daneben umfasst KTN _01 bzw. das Gestaltungsplangebiet auch die I._____strasse, die von Ost nach West vom erwähnten Gebäudeensemble bis zur Einmündung in die J._____strasse führt (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 1.4; Situationsplan und Schemaschnitte; Fotodokumentation; ÖREB-Kataster KTN _01, abrufbar über webGIS des Kantons Schwyz). Mithin ist von der grundsätzlich (rechtsgenügelichen) Erschliessbarkeit dieses Gebietes auszugehen, andernfalls hätte dieses Gebiet bzw. die Parzelle KTN _01 (bzw. Teile davon) nicht der Bauzone zugeführt werden dürfen (VGE III 2013 197 vom 24.4.2014 E. 4.3, vgl. E. 4.4.2). An einen Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan werden im Sinne der vorstehenden Erwägungen einerseits grundsätzlich keine weitergehenden Anforderungen gestellt; es genügt entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung, wenn die rechtsgenügeliche Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets aufgezeigt wird. Die "Grundpfeiler der Zufahrt", welche nach Auffassung der Beschwerdeführer bereits im Gestaltungsplanverfahren festgelegt sein müssen, sind damit gegeben.

4.3.2 Die Beschwerdeführer monieren im Zusammenhang zur Hauptsache, die I._____strasse sei für die Erschliessung ungenügend. Damit aber vermögen sie hinsichtlich der Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets (vgl. E. 4.2.1 am Ende) grundsätzlich nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, gehört doch die I._____strasse, wie erwähnt, zum (internen) Gestaltungsplangebiet.

Zum verbindlichen und nicht bloss orientierenden Inhalt eines Gestaltungsplanes gehört indes grundsätzlich auch die Regelung der internen Erschliessung (VGE III 2009 186 vom 24.2.2010 E. 4.4.2; Gisler, ZBI 8/2000, S. 406). Art. 83 Abs. 1 BauR legt fest, was ein Gestaltungsplan "je nach Art, Lage und Grösse des Pro-

jekts zu enthalten" hat. Hierzu gehören namentlich auch "Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder" (lit. d) sowie "Angaben über die Versorgung und Entsorgung" (lit. e). Diesen Anforderungen wird der Gestaltungsplan "G._____" in den (verbindlichen, vgl. Art. 2 SBV) SBV gerecht (besonders Art. 12 "Verkehrerschliessung" mit Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr über die I.____strasse [und damit implizit ab der J.____strasse, in welche die I.____strasse wie erwähnt mündet], Garageneinfahrt, Verkehrsberuhigende Massnahmen, Art. 13 "Fuss- und Radwege", Art. 14 f. Abstellplätze für Motor- und leichte Zweiradfahrzeuge, Art. 16 Notzufahrt).

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

- dass die I.____strasse zwar nicht schnurgerade verläuft, von einer geradezu kurvigen und unübersichtlichen Strasse dennoch nicht die Rede sein kann, wie neben den Planunterlagen (z.B. Situationsplan und Schemaschnitte, Vi-act. II/02/2) auch aktenkundige Fotoaufnahmen (insbesondere Fotodokumentation, westwärts beginnend ab Umfassungsmauer KTN 218, Vi-act. III/03/1) belegen;
- dass die I.____strasse, wie die im webGIS öffentlich zugänglichen Geobasisdaten des Kantons (vgl. BGE 149 I 91 E. 3.4; Geokategorie Luft-, Satellitenbilder, Zeitreise Luftbild [SWISSIMAGE]) und bereits der Strassenname nahelegen, ursprünglich zum Zweck der Erschliessung der Industriebauten, wo nun die neue Überbauung geplant ist, errichten worden sein dürfte. Damit ist davon auszugehen, dass die I.____strasse etwa zwecks Zu- und Abtransport von Waren selbst von grösseren Transportfahrzeugen seit jeher benutzt werden konnte, mithin der Ausbaustandard hierfür genügte. Mit ihren Ausführungen vor Regierungsrat (Vi-act. I/01/S. 5) bestätigten die Beschwerdeführer selber, dass die I.____strasse mit Lkws und Anhängerzügen (Boots- und Wohnwagentransport) befahren wurde bzw. nach wie vor befahren wird (vgl. auch Fotodokumentation Vi-act. III/02/1, viertletzt Foto mit abgebildeten Liefer- bzw. Lastwagen beim Industriegebäude). Zutreffend

wies bereits der Gemeinderat in GRB 2024.80 (E. 3.13 S. 12 Mitte) darauf hin, dass die Erschliessung für die bisherige Nutzung genügte;

- dass zum einen von den 14 geplanten Wohnungen mitsamt den Gewerbeflächen (vgl. "Wohnungen Aufstockung" und "Wohnungen Bestand", in: Nachweise [Vi-act. II/02/12] S. 17 f.) nur ein geringer, jedenfalls kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten ist (vgl. Urteil BGer 1A.197/2001 vom 18.4.2002 E. 4.3) und dass zum andern das Verwaltungsgericht in einem früheren Entscheid erkannt hatte, dass Abklärungen betreffend Aufnahmemöglichkeit von Mehrverkehr auf einer bestehenden Zufahrt im Baubewilligungsverfahren (und nicht bereits im Gestaltungsplanverfahren) vorgenommen werden können (VGE III 2016 221 vom 28.6.2017 E. 3.5 betr. Verkehrsgutachten);
- dass, soweit die Beschwerdeführer auch die rechtliche Sicherstellung in Frage ziehen möchten, dem entgegenzuhalten ist, dass die I._____strasse auf KTN _01 dem Beschwerdegegner gehört und diesbezüglich - unabhängig von hierauf bestehender zivilrechtlicher Lasten (vgl. Grundbuchauszug vom 18.11.2021, Vi-act. III/02/Beilage 2) - keine Schwierigkeiten die rechtliche Sicherung betreffend erkennbar sind (vgl. VGE III 2016 221 vom 28.6.2017 E. 3.4);
- dass sich - wie dargelegt - die Situation der geplanten Erschliessung ab der J._____strasse und insbesondere entlang der I._____strasse sich aus den aktenkundigen Plänen und fotografischen Darstellungen (besonders Vi-act. III/03/1) sowie aus den öffentlich zugänglichen elektronischen Karten sowie Luftbilder (gis.sz.ch, vgl. VGE III 2024 205 vom 18.6.2025 E. 2 m.H.a. Urteil BGer 1C_593/2020 vom 12.5.2021 E. 2.1) ergibt. Inwiefern ein Augenschein zusätzliche Erkenntnisse erbringen soll, die für das Gestaltungsplanverfahren erheblich wären, ist nicht ersichtlich. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher hinsichtlich der Frage der Erschliessung verzichtet werden. Aus denselben Gründen konnten die Vorinstanzen hinsichtlich der Frage, ob die vorgesehene Erschliessung über die I._____strasse tatsächlich und rechtlich möglich sei, ohne Verletzung des Gehörsanspruches der Beschwerdeführer, auf diese vorhandenen Angaben abstellen und von einem Augenschein absehen, zumal im Besonderen davon auszugehen, dass dem Gemeinderat die Situation vor Ort bestens bekannt sein dürfte (zutreffend Vernehmlassung des Beschwerdegegners S. 4).

4.3.3 Zusammenfassend ist die Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets für den gegenwärtigen Planungsstand zu bejahen und wird das Vorhandensein einer rechtlich gesicherten und technisch hinreichenden Zufahrt - als Voraussetzung für die Erteilung einer behördlichen Bewilligung zur Errichtung oder Änderung

von Bauten und Anlagen (vgl. Art. 22 Abs. 1 und 2 lit. b RPG bzw. § 37 Abs. 3 PBG) - im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Die konkreten Anforderungen an die sinngemäss bemängelte Verkehrssicherheit bzw. an den Ausbaustandard (vgl. Art. 21 BauR) der vorgesehenen (gestaltungsplaninternen) Erschliessungsstrasse I. _____ strasse sind nicht im vorliegenden Verfahren zu beurteilen (vgl. VGE III 2023 121 vom 27.3.2024 E. 5.5). Auf die abseits der I. _____ strasse geplante Langsamverkehrserschliessung ist weiter unten einzugehen.

5. Die Beschwerdeführer bemängeln im Weiteren das Verhältnis zwischen den im Gestaltungsplan "G. _____" vorgesehenen Ausnahmen im Vergleich zu den anerkannten Vorteilen. Sie bestreiten, dass es sich bei den vom Regierungsrat anerkannten vier Vorteilen, davon ein untergeordneter Vorteil, um relevante Vorteile im öffentlichen Interesse handle (Beschwerde Ziff. C.12).

5.1.1 Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben (§ 24 Abs. 2 PBG). Vorteile im Sinne von Abs. 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden (§ 24 Abs. 3 PBG).

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

- a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einfügen;

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

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

5.1.2 Das Ausmass der anerkannten Vorteile ist bei der Gewährung der Ausnahmen zu berücksichtigen. Was die Korrelation zwischen Vorteilen des Gestaltungsplanes und den beantragten Abweichungen von der Regelbauweise anbelangt, gilt dabei nach konstanter Rechtsprechung, dass je mehr Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG ins Gewicht fallen, desto grösser die Ausnahmen im Gestaltungsplan sein dürfen (vgl. VGE III 2010 66 vom 26.8.2010 E. 2.1 mit Hinweisen, u.a. auf Gisler, ZBI 8/2000, S. 410; vgl. auch BGE 135 II 223 E. 5.8, wonach erhebliche Abweichungen von der Grundnutzungsordnung in einer umfassenden Interessenabwägung zu begründen sind). Dies bedeutet umgekehrt, dass bei geringen Vorteilen des Gestaltungsplanes im Vergleich zur Grundordnung weniger Abweichungen von der Regelbauweise gerechtfertigt sind. Mit anderen Worten ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vorteilen des Gestaltungsplanes einerseits und dem (zulässigen) Ausmass der Abweichungen von der Regelbauweise andererseits nötig. Die Überprüfung dieses dargelegten Verhältnisses setzt voraus, dass nicht nur die Vorteile bzw. Mehrleistungen des Gestaltungsplanes untersucht und bejaht werden, sondern auch das Ausmass der (maximalen) Abweichungen von der Regelbauweise hinreichend überprüft und definiert wird. Anzuführen ist, dass die Abweichungen nicht dazu führen dürfen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert

wird (BGE 135 II 219 E. 5.2; VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 E. 4.4.3; VGE III 2011 118 vom 21.12.2011 E. 1.4.2 [in EGV-SZ 2011 B. 8.1]).

5.1.3 Es gilt in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass im Bereich der Gestaltungsplanung dem Gemeinderat bei der Gewichtung der einzelnen Vorteile des Gestaltungsplanes und bei der Beurteilung der Ausgewogenheit der beanspruchten Ausnahme daher ein gewisses Ermessen zukommt - wie ihm ganz grundsätzlich im Bereich der Nutzungsplanung ein Ermessensspielraum zusteht (Art. 2 Abs. 3 RPG; vgl. VGE III 2018 68 vom 21.1.2019 E. 4.3 m.H.a. Urteil BGer 1C_76/2012 vom 6.7.2012 E. 4.6; BGE 140 I 326 E. 7.3). Demgegenüber kommt dem Verwaltungsgericht im Nutzungs- und somit auch im Gestaltungsplanungsverfahren beschränkte Kognition zu, während dem Regierungsrat im Beschwerdeverfahren als erste Beschwerdeinstanz prinzipiell volle Überprüfungszuständigkeit zusteht (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Der Regierungsrat hat zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist, freilich im Bewusstsein seiner spezifischen Rolle als kantonale Rechtsmittelinstanz und nicht als kommunale Planungsinstanz. Die Überprüfung hat sich sachlich in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollen. Sie hat aber so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Die Rechtsmittelbehörde hat sich zudem institutionell auf ihre Kontrollfunktion zu beschränken, d.h. sie darf nichts Neues schöpfen, sondern sie hat die kommunale Planung an einem Sollzustand zu messen. Unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen kann die Gemeinde wählen. Die übergeordnete Behörde hat dann einzuschreiten, wenn die vorgesehene Lösung aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unzulässig erscheint oder den für die Raumplanung begleitenden Grundsätzen und Planungszielen (auch Richtplanaussagen, welche jedoch auf die Rechtmässigkeit hin überprüfbar sind) nicht entspricht (vgl. VGE III 2013 198 vom 24.4.2014 E. 6.2.1 f.; VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 E. 2.3, mit zahlreichen Hinweisen; BGE 131 II 81 E. 7.2.1; BGE 127 II 238 E. 3b/aa; Aemisegger/Haag, Kommentar RPG, Art. 33 Rz. 55 ff.; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 33 N 64 ff.).

Dem Verwaltungsgericht kommt demgegenüber gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP sowie in Beachtung von Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.010) vom 4. November 1950 als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermes-

senskontrolle (vgl. VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 E. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen, unter anderem auf VGE III 2008 247 vom 28.7.2009 E. 2.2 mit Hinweisen auf BGE 131 II 81 E. 6.6; Herzog, Art. 6 EMRK und die kantonale Verwaltungsrechtspflege, S. 369 f.; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 33 N 80a, 81; VGE 1023-1025/04 vom 27.8.2004 E. 3.2). Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG wird Genüge getan, wenn einer übergeordneten und von der planfestsetzenden Behörde unabhängigen Beschwerdeinstanz, welche nicht ein Gericht sein muss, volle Kognition zukommt (BGE 127 II 238 E. 3b/bb).

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

5.2.2 Der Regierungsrat anerkannte im angefochtenen Beschluss (E. 8) als Vorteile "v.a. hochwertige architektonische Bebauung [vgl. E. 7.5.6], besonders grosszügige und qualitativ hochwertige Anlage von Freiflächen [vgl. E. 7.4.3], Bündelung der Parkplätze in einer gemeinsamen Garage [vgl. E. 7.6.2], frühe Ableitung des Fahrzeugverkehrs von der Strasse in die Garage [vgl. E. 7.6.2], Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr [vgl. E. 7.6.2]". Diese Vorteile lägen insgesamt in einem beachtlichen Ausmass vor.

5.3 Der Regierungsrat hat sich, sie vom Sicherheitsdepartement vernehmlassend (Ziff. 4) zu Recht festgestellt, im angefochtenen RRB eingehend mit den Vorteilen des Gestaltungsplans "G. _____" auseinandergesetzt. Die diesbezüglichen Ausführungen und Schlussfolgerungen des Regierungsrats sind grundsätzlich nicht zu beanstanden, wie nachfolgend aufzuzeigen ist:

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

5.4.1 Selbst wenn den Beschwerdeführern beizupflichten wäre, und das Wohnquartier den Charakter eines (Doppel-)Einfamilienhaus-Quartiers hätte, vermag dies nichts an der zutreffenden Beurteilung zu verändern. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass - wie der Regierungsrat zutreffend anführt - die Konzeption des Gestaltungsplans zum Ziel hat, die - vorbestehenden - einst industriell genutzten Bauten in eine Wohn- und Gewerbenutzung zu überführen. Nicht zu übersehen ist damit, dass sich diese angestrebte Nutzung im Vergleich zur früheren industriellen Nutzung wesentlich besser mit den benachbarten Wohnquartieren vereinbaren lässt.

5.4.2 Inwiefern die angeblichen, nicht näher belegten grösseren Licht- und Lärmimmissionen etwas an der Qualifikation der hochwertigen architektonischen Bebauung ändern könnte, ist sodann unerfindlich. Positiv zu beurteilen ist vorliegend der Umstand, dass das Richtprojekt die Erhaltung der schützenswerten Bauten - die G._____ ist im Kantonalen Schutzinventar KSI mit dem Schutzziel III, Pflicht zur Erhaltung des Charakters, verzeichnet - vorsieht. Das Amt für Kultur mit der Abteilung Denkmalpflege hat die Erarbeitung denn auch eng begleitet und unterstützt die Planungsabsichten der Bauherrschaft (vgl. angefochtener RRB E. 7.5.5). Das Sheddach, welches nach Auffassung der Beschwerdeführer "Grundlage für die Erhaltung der architektonischen Struktur sein" soll, ist zum einen heute nicht (mehr) vorhanden (vgl. Vi-act. II/02/11 S. 2 Mitte) und damit zum andern nicht (Teil-)Schutzobjekt, das i.S. des Schutzziels erhalten (bzw. wiederhergestellt) werden müsste. Im Übrigen ist die in Art. 6 Abs. 2 SBV vorgegebene Dachform i.S. eines Flachdachs kein Unikum in der näheren Umgebung. Angesichts dessen, dass die bereits vorhandenen, das Landschafts- und Ortsbild bereits prägenden, grossen und schützenswerten Fabrikbauten, namentlich die G._____ (Jg. 1770), die M._____ (Jg. 1840) und die N._____ (Jg. 1889) (vgl. Situationsplan, Bestandsbauten A, B und C) vollumfänglich saniert werden sollen, nur die kleineren An- und Zwischenbauten aus verschiedenen Zeitabschnitten entfernt und (lediglich) das 1977 aufgesetzte Blechdach zurückgebaut werden soll, um (auf der N._____) eine zeitgemässe Aufstockung zu realisieren (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 2.2 inkl. Visualisierung; Nachweise S. 24 f.), kann entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung nicht gesagt werden, das Gebäudeensemble gliedere sich nicht ins Ortsbild ein.

Wollte man im Übrigen das "massige Mehrfamilienhaus" als solches qualifizieren, wobei die Beschwerdeführer namentlich die Aufstockung bei der N._____

(Baubereich D gemäss Situationsplan) ansprechen dürften, ist dem entgegenzuhalten, dass sich unweit des Gebäudeensembles weitere grosse (Wohn-)Gebäude(ensembles) finden lassen (z.B. KTN _07, _08 [beide Freienbach], _09 [Wolterau]; vgl. auch Nachweise S. 3 [Modellbild]).

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

5.5.1 Er weist dabei zu Recht auf den Umstand hin, dass angesichts dessen, dass die bestehenden, denkmalgeschützten Bauten nicht abgebrochen werden, der Platz auf dem Gestaltungsplanareal beschränkt sei. Vor diesem Hintergrund ist es schwierig, qualitativ hochwertige, zusammenhängende und abseits vom Verkehr gelegene Spiel- und Erholungsflächen zu erstellen. Dennoch vermag der Gestaltungsplan drei Spiel- und Erholungsflächen Süd, Nord und West von total rund 598 m² auszuweisen, entsprechend 33% der Bruttogeschossfläche, die zu Wohnzwecken genutzt wird. In diesem Zusammenhang ist hinzuweisen, dass Art. 19 SBV die Ausscheidung von mindestens 30% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche als Spiel- und Erholungsfläche vorsieht, was eine Verdoppelung des baureglementarisch Geforderten bedeutet (15%, vgl. Art. 14 Abs. 1 BauR). Mit dem Richtprojekt wird diese Vorgabe offenkundig gewahrt bzw. übertroffen. Entgegen der Auffassung des Regierungsrats (E. 7.4.2) kann zwar nicht von gänzlich zusammenhängenden Spiel- und Erholungsflächen die Rede sein. Namentlich die Erholungsfläche Nord ist separat platziert und die Erholungsfläche Süd (erhöht) auf dem Dach der ehemaligen N._____ gelegen (vgl. Nachweise, S. 8 [Südan sicht], 11; Erläuterungsbericht S. 10 Ziff. 2.7). Angesichts der erwähnten beschränkten Platzverhältnisse erweist sich die angestrebte Lösung dennoch als adäquat. Gemäss der baureglementarischen Vorgabe ("grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten" [Art. 14 Abs. 1 BauR; vgl. angefochtener RRB E. 7.4.1]) sind nicht die Spiel- und Sitzgelegenheiten zusammenhängend zu erstellen, sondern die Grünflächen. Sodann lässt die Bestimmung Spielraum für im Einzelfall getrennt angeordnete Grünflächen (mit Spiel- und Erholungsflächen). Die Spiel- und Erholungsflächen sind vorliegend denn auch durch die übrige Grünfläche west-, süd-, ost- und nordostwärts miteinander verbunden (vgl. Situationsplan, Umgebungsanlagen [grün]; Nachweise, S. 7 Umgebungskonzept Grundriss).

5.5.2 Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, es sei keineswegs sichergestellt, dass diese Flächen dauernd zu diesem Zweck erhalten bleiben (Beschwerde Ziff. 13.2), ist ihre Befürchtung unbegründet. Auch wenn die SBV keine explizite Regelung enthalten, wonach diese Flächen zweckbestimmt zu erhalten wären,

ist darauf hinzuweisen, dass die Regelungen des BauR subsidiär zur Anwendung gelangen (vgl. Art. 3 Abs. 2 SBV; vgl. VGE III 2012 151 vom 13.2.2013 E. 1.2), damit einhergehend auch Art. 14 Abs. 1 BauR mit der Vorgabe zur Erhaltung der Erholungsflächen.

5.5.3 Soweit die Beschwerdeführer mangelnde Besonnung der Spiel- und Erholungsflächen geltend machen und soweit im vorliegenden - und nicht erst im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren - überhaupt einzugehen ist, ist sich zu vergegenwärtigen, dass diese Flächen bereits aufgrund der vorherrschenden Situation mit den bestehenden hohen Gebäuden, insbesondere aber wegen der geografischen Lage in der O. _____ schlucht, aus- bzw. eingangs P. _____ in einem ehemaligen Steinbruch (vgl. Vi-act. II/02/11 S. 2 oben), einem gewissen Schattenwurf unterliegen. Ferner ist dieser Schattenwurf einerseits jahres- und tageszeit- sowie sonnenstandsabhängig unterschiedlich, andererseits gilt dasselbe für zahlreiche Erholungs- und Spielflächen je nach deren Ausrichtung und Situierung (vgl. VGE III 2025 62 vom 24.9.2025 E. 6.3.2; VGE III 2016 205 vom 25.4.2017 E. 5.4.4 betr. einen schattigen Kinderspielplatz im Waldabstand, bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 1C_321/2017 vom 7.8.2018 E. 5.3 f.).

Ergänzend ist festzuhalten, dass sich nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung eine weniger sonnenexponierte Positionierung von Erholungs- und Spielflächen durchaus auch als Vorteil erweisen kann. Jedenfalls ist das Erfordernis einer guten Besonnung insofern zu relativieren, als beispielsweise Kinder im Vorschulalter - welche zu den hauptsächlichen Nutzern der Spielfläche gehören dürften - wie auch ältere Semester die pralle Sonne nach Möglichkeit vermeiden sollten (vgl. VGE III 2025 62 vom 24.9.2025 E. 6.3.2 m.H.; VGE III 2020 163 vom 22.1.2021 E. 3.4.3 m.H.a. VGE III 2016 205 vom 24.4.2017 E. 5.4.4 [betreffend Spielplatz/Erholungsfläche im Waldabstand], bestätigt vom Bundesgericht mit Urteil 1C_321/2017 vom 7.8.2018 E. 5.3 f.). Das Gleiche dürfte auch für ältere und betagte Personen gelten.

5.5.4 Schliesslich rügen die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang zu Unrecht, die Spiel- und Erholungsflächen seien nicht abseits des Verkehrs angelegt. Vorauszuschicken bzw. zu wiederholen und in die Würdigung miteinzubeziehen sind die gegebenen örtlichen, engen Platzverhältnisse beim bestehenden Gebäudeensemble. Was die insbesondere beanstandete Fläche von 124.71 m² im Nordosten anbelangt, ergeht aus den aktenkundigen Unterlagen unzweideutig, dass diese getrennt von der Verkehrsfläche, die bei der nordöstlichen Gebäudeecke der ehemaligen N. _____ endet, gelegen ist. Die örtlich bestehenden 9 Parkplätze werden entfernt (vgl. Nachweise S. 12 "Abstellplätze Autos & Velos, Keller"). Wollte man im Sinne der beschwerdeführerischen Auffassung argumen-

tieren, wäre auch (bzw. erst recht) die westliche Spielfläche von 187.46 m² als nicht abseits vom Verkehr gelegen zu qualifizieren, da sie (leicht) näher an der ausgeschiedenen Verkehrsfläche liegt (vgl. zum Ganzen Nachweise S. 7 "Umgebungskonzept", S. 10 "Erschliessung und Entsorgung", S. 11 "Spiel- und Erholungsfläche"). Solches machen die Beschwerdeführer bezeichnenderweise aber nicht geltend.

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

5.6.1 Die Garage wird zwar nicht unter Terrain und damit entgegen den Ausführungen des Regierungsrats (E. 7.6.1 f.) nicht als Tiefgarage angelegt, indessen soll der Südteil der bestehenden, schützenswerten N._____ auf Erdgeschossniveau für die gebündelte Fahrzeugparkierung der Bewohner verwendet werden. Damit geht eine sinnvolle Folgenutzung des Erdgeschosses mit der Möglichkeit, dem denkmalschützerisch geforderten Erhalt des Charakters nachzukommen, einher. Die Garageneinfahrt erfolgt am Ende der Zufahrtsstrasse, d.h. der I._____strasse, und damit anfangs des Gebäudeensembles, was die Lärmemissionen insbesondere auf die östliche Hälfte des Areals minimiert und einen autofreien Vorplatz für zusätzliche Spiel- und Erholungsflächen vor der G._____ und M._____ schafft (vgl. Situationsplan; Nachweise S. 12 "Abstellplätze Autos [...]", S. 16 "Bruttogeschossfläche").

5.6.2 Soweit die Beschwerdeführer in der Erwägung (7.6.2) des Regierungsrats, wonach "mit dem geplanten Verkehrsregime zwar nicht gerade eine enorme Verbesserung auf der I._____strasse herbeigeführt" werde, ein Hindernis für die Anerkennung eines Vorteils erblicken, so ist dem entgegenzuhalten, dass baureglementarisch grundsätzlich einzig die Garagenerstellung sowie die Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr oder verkehrsberuhigende Massnahmen verlangt sind. Eine Vorgabe zur Verbesserung einer bestehenden Verkehrssituation ist nicht gefordert, was nahe liegt in Anbetracht dessen, dass es sich bei der Neuanlage eines Gestaltungsplans i.d.R. um Gebiete handeln dürfte, die noch nicht überbaut sind und insofern keine vorbestehende Verkehrssituation bzw. -probleme auf dem betreffenden Gebiet vorhanden ist. Immerhin ist in den verbindlichen SBV vorgesehen, auf der I._____strasse verkehrsberuhigende Massnahmen zu treffen bzw. die zulässige Geschwindigkeit auf 20 km/h zu reduzieren - was vorinstanzlich angesichts der konkreten Begebenheiten vor Ort zum einen zu Recht nicht als Vorteil gewertet worden ist (vgl. GRB Nr. 2024.80 vom

22.4.2024 E. 2.6 S. 6) und zum andern ohnehin erst im Rahmen eines "strassenrechtlichen Verfahrens" wird weiterverfolgt werden können (vgl. angefochtener RRB B. Genehmigung, E. 4.5).

5.6.3 Klarzustellen ist, dass die verbindlichen SBV in Art. 5 vierter Punkt vorgeben, dass die Anordnung sämtlicher Bewohner-Parkplätze in einer gemeinsamen Garage vorzunehmen ist. Dem wird sich eine Bauherrschaft nicht entziehen können, wenngleich einerseits in Art. 14 Abs. 3 SBV eine gewisse Abschwächung dieser Vorgabe erblickt werden könnte, wonach die Abstellplätze "grundsätzlich" in der Garage der N._____ anzuordnen sind. Andererseits auch deshalb nicht, wenn in den nicht verbindlichen (vgl. Art. 2 SBV) Nachweisen (S. 12 "Abstellplätze Autos & Velos, Keller") zum Gestaltungsplan mindestens erforderliche 27 Parkplätze "Wohnen" genannt werden, demgegenüber aber im Richtprojekt in der Garage offenkundig nur deren 25 Parkplätze (hiervon zwei "Doppelparkplätze", d.h. zwei in der Tiefe hintereinander angelegte Parkplätze) ausgewiesen werden.

5.6.4 Was die erwähnte Trennung von Fuss- und Fahrverkehr anbelangt, so ist zwar zu konstatieren, dass auch über die I._____strasse eine Fusswegverbindung verlaufen soll. Daneben sind aber zwei weitere Fusswege in nördlicher bzw. nord-westlicher Richtung über KTN _03 und _04 vorgesehen, die in den S._____ münden. Diese Wege erweisen sich für die Benutzer nicht nur deshalb als attraktiv, weil sie nicht vom motorisierten Verkehr befahren werden, sondern auch deshalb, weil sie eine direktere Verbindung zum Bahnhof H._____ (SBB) ermöglichen.

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

5.6.7 Die Beschwerdeführer rügen zu Unrecht, "dem Beschwerdegegner" stünden die benötigten Rechte für eine "Fussgänger-Erschliessung" über KTN _03 und _04 nicht zu (Ziff. 15.1).

5.6.8 Zur Ermittlung des Zwecks und des Umfangs einer Dienstbarkeit gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 151 III 313 E. 2 m.H.a. Urteil BGer 5A_397/2024 vom 8.11.2024 E. 2): Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Soweit jedoch der Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d.h. auf den Begründungsakt. Dies ist namentlich der Fall, wenn der Eintrag die Dienstbarkeit nicht weiter spezifiziert, sondern sich dieser in der blossen Benennung wie "Baubeschränkung" erschöpft. Ist auch der Erwerbgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit - im Rahmen des Eintrags - aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; vgl. Urteil BGer 5A_397/2024 vom 8.11.2024 E. 2.1 m.H.a. BGE 128 III 169 E. 3a; 130 III 554 E. 3.1; 138 III 650 E. 5.3; Urteil BGer 5A_955/2022 vom 26.5.2023 E. 3.3.1, nicht publ. in BGE 149 III 400).

5.6.9 Gemäss dem aktenkundigen Grundbuchauszug vom 18. November 2021 (Vi-act. III/02/2 S. 1) besteht für das Grundstück KTN _01 zulasten von KTN _03 und KTN _04 ein Fuss- und Fahrwegrecht (Nr. ____) bzw. ein Fusswegrecht (Nr. ____) zulasten von KTN _04 (vgl. Art. 13 Abs. 2 SBV; Vernehmlassung des Beschwerdegegners S. 5). Für den strittigen Inhalt der Dienstbarkeiten gibt deren Benennung "Fuss- und Fahrwegrecht" bzw. Fusswegrecht im Grundbuch nichts her. Es ist deshalb auf den Erwerbgrund und damit auf den zugrundeliegenden Grunddienstbarkeitsvertrag abzustellen (Urteil BGer 5A_66/2013 vom 29.8.2013 E. 6.1, nicht publ. in BGE 139 III 404).

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

- dass gemäss Kaufprotokoll F 143 vom 22. Oktober 1892 zugunsten von KTN _01 "Ein Fahrweg, sieben Fuss breit (2.10m) bei Gebr. Q. _____ (KTN _03) R. _____ vorbei, hinunter nach H. _____ laut Vergleich vom 16. März 1870 (der Vergleich ist nicht mehr auffindbar)" errichtet worden war; und

- gemäss Bereinigungsprotokoll 35 vom 3. Februar 1960 Freienbach: "Uebertragung einer Dienstbarkeit-Last: Das Fuss- und Fahrwegrecht, 2.10 m breit wird als Last ab GBNr. _05 (Stammgut) auf die GBNr. _06 (KTN _03) übertragen."

5.6.10 Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit richten sich bei den ungemessenen Dienstbarkeiten nach den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks oder der dienstbarkeitsberechtigten Person, bei gemessenen Dienstbarkeiten hingegen nach den entsprechenden Bestimmungen im Grundgeschäft. Ein Wegrecht ist in der Regel ungemessen, kann aber auch aufgrund der Regelung im Dienstbarkeitsvertrag insofern gemessen sein, als es z.B. nur zu einer bestimmten Anzahl an Fahrten oder nur zu Fahrten während bestimmter Tageszeiten berechtigt (VGE III 2014 201 vom 25.3.2015 E. 2.5 m.H.a. Urteil BGer 5A_602/2012 + 5A_625/2012 vom 21.12.2012 E. 3.4.1). Weder dem Grundbucheintrag - wie erwähnt -, noch dem Beleg bzw. Kaufprotokoll F 143 vom 22. Oktober 1892 vom 28. Oktober 1974 noch dem Bereinigungsprotokoll lassen sich - abgesehen von der festgelegten Breite von 2.1 m (räumlich gemessen, vgl. Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, 2021, S. 111 f. Rz. 239) - Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass die Begründungsparteien eine Regelung getroffen hätten in Bezug auf Inhalt und Umfang. Namentlich haben sie den Zweck nicht positiv bzw. einschränkend umschrieben. Eine Einschränkung dergestalt, dass das Wegrecht einzig Arbeitern, die zu Fuss zu einer Fabrik auf KTN _01 gelangen wollen, dienen soll, ergibt sich nicht. Zweck bzw. Inhalt bestehen im Sinne einer Erschliessungsfunktion schlicht darin, KTN _03 zu Fuss oder fahrend zu überqueren, um auf KTN _01 zu gelangen bzw. von diesem in nördlicher Richtung (insb. S. _____ [bereits ersichtlich auf Landeskarte 1894, vgl. WebGIS, Geokategorie Zeitreise Landeskarte, Publikation 1994, vgl. auch 1991]) wegzugehen (vgl. auch Art. 740 ZGB i.V.m. § 62 und 64 EGzZGB; Vallati, a.a.O., S. 89 Rz. 190). Die Begründungsparteien haben insofern ein ungemessenes Wegrecht vereinbart (vgl. Vallati, a.a.O., S. 111 Rz. 239). Massgebend für Inhalt und Umfang sind deshalb die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks. Eine gewisse künftige Entwicklung wird damit nicht ausgeschlossen. Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks, darf dem Verpflichteten zwar eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Bei der ungemessenen Dienstbarkeit ist dem Dienstbarkeitsbelasteten aber diejenige Mehrbelastung grundsätzlich zumutbar, die auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse zurückgeht (vgl. zum Ganzen BGE 139 III 404 E. 7.3; Urteil BGer 5A_714/2021 vom 8.3.2022 E. 4.1), worunter vorliegend auch die Einzonung in eine Wohn- und Gewerbezone zu subsumieren ist. Erst wenn die - verglichen mit dem früheren Zustand - gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zur Befriedigung der Bedürfnisse des

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

Das Bedürfnis des herrschenden Grundstückes besteht zum einen unabhängig von der konkreten Nutzung der darauf stehenden Gebäude: künftige Bewohner des Gestaltungsplangebiets bzw. des herrschenden Grundstücks profitieren gleichermaßen vom Zweck bzw. der Möglichkeit, KTN _03 zu überqueren, wie damals die Fabrikarbeiter. Knüpft dieser Zweck mithin nicht an den Fabrikbetrieb als solchen, lässt sich nicht sagen, dass die Identität der Dienstbarkeit gebrochen wäre (vgl. BGE 151 III 313 E. 4.7). Selbst wenn mit der neu geplanten Wohnnutzung auf dem Gestaltungsplanareal eine gewisse Mehrbelastung einher gehen sollte, fällt diese nicht derart ins Gewicht, dass geradezu von einer erheblichen Überschreitung der ungemessenen Dienstbarkeit und damit von einer unzumutbaren Mehrbelastung gesprochen werden müsste (vgl. GRB Nr. 2024.80 vom 22.4.2024 S. 12 unten). Dabei fällt zum einen ins Gewicht, dass eine Vielzahl der Bewohner das Areal über die I. _____strasse erreicht bzw. verlässt, sei es motorisiert oder im Rahmen des Langsamverkehrs. Zum andern dürfte beim ursprünglichen Fabrikbetrieb eine Grosszahl von Personen die strittigen Wegrechte in Anspruch genommen haben: Mangels damaliger Automatisierung etwa dürfte die Fabrik viel Personal beschäftigt haben. Sodann herrschte noch kein motorisierter Individualverkehr vor, der (einzig) die I. _____strasse hätte benutzen können und damit die übrigen Wegrechte nicht hätte beanspruchen müssen. Kommt hinzu, dass die Wegrechte trotz aufgegebenem Fabrikbetrieb offenkundig während längerer Zeit zivilrechtlich unangefochten blieben und bis heute fortbestehen (vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 3. Aufl. 2009, S. 317 Rz. 1280). Zusammenfassend ist nicht ersichtlich, dass der Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit verletzt wird oder eine unzumutbare Mehrbelastung auf den mit den strittigen Wegrechten belasteten Grundstücken vorliegt.

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

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

malanforderungen beträgt sowie die Eigenstromerzeugung mindestens 20 W pro m² EBF beträgt. Der einzuhaltende Minergiestandard kann nicht gleichzeitig auch noch als Vorteil gewichtet werden (vgl. VGE III 2013 198 vom 24.4.2014 E. 6.4.1 m.H.a. VGE III 2011 125 vom 30.11.2011 E. 2.2 und 4.7). Die Realisierung im sog. "Minergie-P-Standard" statt im Minergiestandard stellt gemäss der kantonalen Planungshilfe (ARE, Planungshilfe Gestaltungsplan, 25.11.2019, Ziff. 6.2.1) eine wesentliche Verschärfung der Energievorgaben dar und kann als Vorteil im Sinne des PBG angerechnet werden.

5.7.2 Die Beschwerdeführer bestreiten die Qualifikation der verschärften Minergievorgaben als Vorteil zu Unrecht (Beschwerde Rz. 16). Sie blenden mit ihrer Argumentation aus, dass mit Art. 23 SBV für den Neubau nicht nur der Minergiestandard, sondern - wie erwähnt - im Sinne einer Verschärfung der Minergie-P-Standard gefordert wird. Nach der Planungshilfe des ARE (der als Orientierungshilfe zwar kein verbindlicher Charakter zukommt; vgl. VGE III 2025 119 vom 27.10.2025 E. 5.4.1 m.H.a. VGE III 2021 211 vom 23.5.2022 E. 5.5.3) könnte gar ein gewichtiger Vorteil gegenüber der Normalbauweise erblickt werden. Dass der Regierungsrat hierin lediglich, aber immerhin, auf einen untergeordneten Vorteil erkannt hat, ist vor diesem Hintergrund jedenfalls nicht zu beanstanden. Hinzuweisen ist, dass der Regierungsrat diesem Vorteil bei der Gegenüberstellung zu den beanspruchten Ausnahmen kein entscheidewesentliches Gewicht beigemessen hat (vgl. angefochtener RRB E. 8).

Art. 23 SBV i.V.m. Art. 2 SBV gilt als verbindlich und ist damit nicht als blosser Absichtserklärung zu verstehen, wie dies die Beschwerdeführer ferner geltend machen. Der Neubau muss also zwingend vorschriftsgemäss erstellt werden (vgl. VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 E. 4.2). Die Einhaltung dieser Vorgaben, etwa mittels Zertifikaten, wird im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Die diesbezüglichen Bedenken und Rügen erweisen sich damit ebenso als unbegründet.

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

6. Für den Fall, dass einzelne Vorteile als relevante Vorteile erkannt würden, besteht nach Auffassung der Beschwerdeführer kein ausgewogenes Verhältnis, da die verlangten Ausnahmen die Vorteile überwiegen würden (Beschwerde Rz. 19 ff.; Replik Rz. 27).

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

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

6.2.2 Der Regierungsrat hat die erstinstanzliche Begründung aufgegriffen, wonach einige Ausnahmen wie die Unterschreitung des Waldabstandes, die Erhöhung der Gebäudelänge sowie die interne Unterschreitung der Gebäudeabstände direkte Folgen der Übernahme des Bestandesvolumens seien und sich unter anderem aus dem Umgang mit den zu schützenden Gebäuden ergäben; neue Ausnahmen, welche nicht von der Bestandesgarantie gedeckt seien, seien lediglich die Erhöhung der Ausnutzungsziffer, die Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse sowie die Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen. Er erachtete diese Beurteilung als zutreffend. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, dass die Bestandesgarantie nicht greifen könne, da es an der nutzungsmässigen Wesensgleichheit fehle (Beschwerde Rz. 17). Im Übrigen erachten die Beschwerdeführer die Ausnahmen als massive Privilegierungen, die nicht in einem erträglichen Mass seien bzw. die Vorteile überwiegen würden.

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

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

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

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

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

6.4.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung richtet sich der Bestandesschutz innerhalb der Bauzone primär nach kantonalem Recht (Urteil BGer 1C_332/2017 vom 23.2.2018 E. 3.2.2). Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 72 Abs. 3 PBG (wonach der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht hat, ein bestehendes Gebäude, das abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wurde, im früheren Umfang wieder aufzubauen) verlangt die Beanspruchung des Wiederaufbaurechts für ein abzubrechendes Gebäude nicht ein sklavisches Festhalten an den bisherigen Gebäudeformen; in diesem Sinne ist keine Identität zwischen Altbau und Ersatzbau erforderlich. Es hat aber praxisgemäss der frühere Umfang als Richtschnur des Wiederaufbaus zu gelten und es muss auch die nutzungsmässige Wesensgleichheit gewährleistet sein (vgl. EGV-SZ 2011 B 8.4 E. 3.1; VGE III 2019 29 vom 24.10.2019 E. 8.3.2 m.w.H.). Diese Voraussetzungen entsprechen der bundesgerichtlichen, zu Art. 24 RPG entwickelten Rechtsprechung, wonach eine Wiederaufbaute dem alten Bauwerk in Grösse und Nutzungsart ungefähr entsprechen muss (vgl. VGE III 2015 32 vom 16.7.2015 E. 2.3 m.w.H.). Die kantonale Regelung des Bestandesschutzes hat gemäss Bundesgericht zum einen die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) zu respektieren, darf zum andern aber auch nicht dazu führen, dass die bundesrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum ausgehöhlt werden (Urteil BGer 1C_332/2017 vom 23.2.2018 E. 3.2.2). Die Nutzungsänderung einer Baute ist mit dem Recht auf Wiederaufbau vereinbar, wenn sie keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schafft, den bestehenden Zustand somit weiterführt oder allenfalls der bestehenden Nutzungsordnung näherbringt, mitunter eine Verbesserung des bestehenden Zustandes, gemessen an den Zielen des Gesetzgebers, herbeiführt (vgl. VGE III 2019 29 vom 24.10.2019 E. 8.3.2 m.w.H.; vgl. auch Gisler, Das Wiederaufbaurecht, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, S. 66). Ob diese Voraussetzungen für den Wiederaufbau erfüllt sind, ergibt sich aus dem Vergleich zwischen dem Altbau und einem konkreten Bauprojekt (zum Ganzen VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 3.4). Da weder Gestaltungsplan noch Sonderbauvorschriften (noch Richtprojekt) ein Bauprojekt vorwegnehmen dürfen, ist es insofern nicht möglich, die Frage der Rechtmässigkeit eines Wiederaufbaus anhand des verbindlichen Planinhalts eines Gestaltungsplanes zu überprüfen und abschliessend zu beantworten (vgl. VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 4.3).

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

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

6.4.3 Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. e RPG sollen Wälder ihre Funktion erfüllen können; sie sind durch die Forstgesetzgebung geschützt (Art. 18 Abs. 3 RPG). Nach Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) vom 4. Oktober 1991 sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstandes unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3). Die Zielsetzung dieser Bestimmungen liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrandes Rechnung tragen. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt würden (Urteile BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 4.1; 1C_620/2023 vom 17.1.2025 E. 5.1.1; 1C_77/2021 vom 25.5.2021 E. 5.1.1). Der gesetzliche Waldabstand im Kanton Schwyz beträgt 15 m (§ 67 Abs. 1 PBG). Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der im Waldfeststellungsverfahren vermessenen Stockgrenze (§ 35 Abs. 2 PBV).

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

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

6.5.1 Vorliegend ist unbestritten, dass die Baubereiche C (Bestand, Umnutzung insbesondere in Garage und Kellerräume geplant) und D (Erweiterungsbau) den Waldabstand tangieren. Dies gilt im Übrigen auch für die Spiel- und Erholungsfläche S auf der Bestandesbaute C. Die Waldgrenze stellt im fraglichen Bereich zugleich die Grenze des Gestaltungsplanperimeters dar (zum Ganzen vgl. Situationsplan). Beim Waldabstand gegenüber des an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Waldgebiets des P._____ handelt es sich um einen gestaltungsplanexternen Abstand, von welchem nicht mittels Gestaltungsplan abgewichen werden kann. Zu unterscheiden sind die gestaltungsplaninternen Abweichungen von der Regelbauweise von der im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung im Sinne von § 73 PBG. Danach kann die zuständige Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den in diesem Gesetz oder in den Bauvorschriften der Gemeinde festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und so weit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, d.h. eine Ausnahmesituation vorliegt (vgl. dazu § 73 Abs. 1 lit. a - d PBG), und eine Ausnahmebewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist sowie keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzt werden (§ 73 Abs. 2 PBG). Die Prüfung der Rechtmässigkeit der Abweichung von der Regelbauweise im Rahmen der Gestaltungsplanung im Sinne von § 24 PBG und die Prüfung einer Ausnahmebewilligung im Sinne von § 73 PBG erfolgt mithin anhand unterschiedlicher Kriterien. Aus diesem Grunde können Sonderbauvorschriften diese Prüfung und den Entscheid im Baubewilligungsverfahren nicht vorwegnehmen, indem sie z.B. die Ausnahme von einer gestaltungsplanexternen Abstandsvorschrift festlegen und deren Bewilligungsfähigkeit vorwegnehmen. Eine Ausnahme von der Einhaltung des gegenüber eines Waldes einzuhaltenden Abstands kann mithin nicht, auch nicht unter Berufung auf die Bestandesgarantie (vgl. hierzu sogleich E. 6.5.2 ff.), im Rahmen des Gestaltungsplanes festgelegt werden, da es sich um die Ausnahme von einer gestaltungsplanexternen Abstandsvorschrift handelt. Eine Ausnahmebewilligung ist vielmehr im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (vgl. VGE III 2024 162 vom 28.3.2025 E. 3.3 m.H.a. VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 3.3). Damit aber erhellt, dass die Regelung gemäss Art. 4 SBV (Unterschreitung des Waldabstan-

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

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

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

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

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

die Zielsetzung des Waldabstands nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung u.a. darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren und dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung zu tragen. Neben dem Walderhaltungsinteresse, welches nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung abstrakt gilt, d.h. ohne Rücksicht auf Zustand, Wert und Funktion des konkreten Waldes und das den Waldrand mitumfasst, ist auch die fundamentale Bedeutung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet als öffentliches Interesse zu beachten (vgl. Urteil BGer 1C_587/2023 vom 24.4.2025 E. 5.3 [betr. Wiederherstellungsmassnahme] m.w.H.). Kommt hinzu, dass der Waldabstand unter Vorbehalt einer Ausnahmesituation stets einzuhalten ist, was nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch bei einem Wiederaufbau gilt, wenn eine Verschiebung des Gebäudes aus dem Waldabstand möglich ist (vgl. Urteil BGer 1C_415/2014 vom 1.10.2015 E. 2.5; BGer 1C_163/2020 vom 7.6.2021, in: URP 2022 S. 232 ff., S. 240 [je betr. Bauen ausserhalb der Bauzone]). Selbst wenn bereits im vorliegenden Verfahren im Rückbau der Lagerhalle über der ehemaligen N._____ und dem ersatzweisen Aufstockungsbau bzw. der Anlage einer Spiel- und Erholungsfläche auf der sich ergebenden Dachfläche eine leichte Verbesserung bzw. eine gewisse Entlastung der Situation für den südlich gelegenen Wald erblickt werden könnte bzw. sich die Auswirkungen durch den Abriss der Lagerhalle und die Aufstockung über dem alten Erdgeschoss in Bezug auf den westlichen Waldrand in etwa die Waage halten (Umweltdepartement, Mitbericht des AWN, S. 2, in: Vi-act. IV/01/4 S. 2), kann diese Frage nicht vorweg und abschliessend im Gestaltungsplanverfahren geklärt werden. Die Frage der Zulässigkeit der (Teil-)Ersatzbauten in den Bereichen D und S auf dem Dach der ehemaligen N._____ (Baubereich C) im Rahmen des Wiederaufbaurechts/Bestandesschutzes bzw. ggf. der Ausnahmebewilligungsfähigkeit ist erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und zu beantworten. Vorliegend aber ergibt der Plan mit den definierten Baubereichen zusammen mit den SBV und seinen definierten baulichen Massen, dass diese Bauten bzw. Anlagen zulässig seien und garantiert würden. Soweit die zitierten Sonderbauvorschriften in Art. 4, Art. 6 und Art. 19 für die Baubereiche D und S die so normierten Bauvorhaben als im Bestand geschützt bzw. ausnahmebewilligt für zulässig erklären, ist der Gestaltungsplan nicht bewilligungsfähig (VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 4.3 f.).

7.1 Ist ein Gestaltungsplan nicht genehmigungsfähig, ist die Genehmigung grundsätzlich zu verweigern. Ein reformatorisches Einschreiten kann indes bei untergeordneten Mängeln angezeigt sein oder - selbst bei Fehlen kantonal- oder kommunalrechtlicher Regelungen - gar geboten sein, wenn dies gestützt auf das Verhältnismässigkeitsprinzip einer mildereren Massnahme gleichkommt (vgl. in

diesem Sinne bezüglich Baubewilligung Urteil BGer 1C_475/2016 vom 9.3.2017 E. 2.4). Zudem muss der untergeordnete Mangel auf einfache Weise behebbar sein, ohne dass dadurch in die Planungsfreiheit eingegriffen wird, weil es etwa mehrere verschiedene zulässige Möglichkeiten für eine Plananpassung gäbe. In einem solchen Fall kann der Verzicht auf einen reformatorischen Entscheid unverhältnismässig sein (vgl. VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 E. 5.2 m.H.a. RRB Nr. 223/2019 vom 2.4.2019, mit welchem der Regierungsrat mehrere Anpassungen an einem Gestaltungsplan vornahm und ihn mit diesen Änderungen genehmigte, in: VGE III 2019 93 vom 23.1.2020; auch RRB Nr. 740/2018 vom 16.10.2018, in: VGE III 2018 98 vom 18.12.2019 sowie VGE III 2018 201 vom 18.12.2019; RRB Nr. 844/2018 vom 20.11.2018, in: VGE III 2018 234 vom 26.6.2019; RRB Nr. 227/2018 vom 27.3.2018, in: VGE III 2018 68 vom 21.1.2019).

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

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

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

7.4 Bei diesem Verfahrensausgang erübrigt sich die Prüfung der übrigen Rügen. Abgesehen davon besteht beim vorliegenden Verfahrensausgang kein Anspruch auf die Behandlung der übrigen Rügen (vgl. VGE III 2024 47 vom 29.8.2024 E. 5). Die Tatsache, dass die Planung womöglich in modifizierter Form weiterverfolgt wird, kann es jedoch aus verfahrensökonomischen Gründen sowie bei liquidem Sachverhalt nahelegen, zu (einzelnen) weiteren Rügen gleichwohl Stellung zu nehmen. Von einer zusätzlichen Beurteilung der Rügen, wovon ohnehin zurückhaltend Gebrauch zu machen ist und die im Normalfall keinen abschliessenden Charakter hat (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.6; VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 E. 4.6; VGE III 2014 183 vom 19.5.2014 E. 4 mit zahlreichen Hinweisen), wird vorliegend indes abgesehen, wobei offen bleiben kann, inwieweit eine Auseinandersetzung mit den weiteren Parteistandpunkten überhaupt vorzunehmen wäre (vgl. oben E. 2.2). Den Beschwerdeführern wird es grundsätzlich freistehen, in einem allfälligen zweiten Verfahrensdurchgang insbesondere unbehandelte Rügen formeller wie materieller Art vorzutragen und prüfen zu lassen (vgl. VGE III 2021 210 vom 23.5.2022 E. 3.6). Hinzuweisen ist lediglich, dass zahlreiche erhobene Rügen im Zusammenhang mit dem Bestandesschutz bzw. dem Waldabstand und der Erschliessungsthematik stehen und/oder nicht im Rahmen des Gestaltungsplanungs- bzw. im Zuge des diesbezüglichen Rechtsmittelverfahrens zu behandeln sein dürften, sondern in einem nachfolgenden Baubewilligungsverfahren anhand eines konkreten Bauprojekts (vgl. z.B. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements Ziff. 6 f.).

8.1 Die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur erneuten Abklärung und neuem Entscheid (mit noch offenem Ausgang) gilt nach ständiger Praxis für die

Frage der Auferlegung der Gerichtskosten wie auch der Zuspreehung einer Parteientschädigung als Obsiegen der beschwerdeführenden Partei, unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt, oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder Eventualantrag gestellt wird (vgl. BGE 137 V 210 E. 7.1; VGE I 2019 75 vom 16.3.2020 E. 6.2, je mit Hinweisen).

8.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, die in Berücksichtigung der weitestgehend gleichen Fragestellungen wie im Parallelverfahren III 2025 15 auf Fr. 2'400.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) festzusetzen sind, werden zu je einem Drittel (je Fr. 800.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt.

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

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

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der RRB Nr. 970/2024 vom 17.12.2024 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'400.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu je einem Drittel (je Fr. 800.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt.

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

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Die Beschwerdeführer haben am 16. Januar 2025 einen Kostenvorschuss von Fr. 3000.-- geleistet, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstaten ist.

3. Der Beschwerdegegner, die Gemeinde und der Kanton haben den bewalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von je Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 2'400.--, zu bezahlen.
4. Über die Kosten- und Entschädigungsfolge des vorinstanzlichen Verfahrens wird der Regierungsrat mit neuem Entscheid zu befinden haben.
5. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff., Art. 82 ff. sowie Art. 90 ff. BGG innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.
6. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB).

Schwyz, 26. Januar 2026

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 5. Februar 2026