

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2022 40

Entscheid vom 23. Januar 2023

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Dr.iur. Frank Lampert, Richter
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
lic.iur. Prisca Reichlin Brügger, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt D. _____,

gegen

1. **Gemeinderat B.** _____,
Vorinstanz,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
Beigeladen,

Gegenstand

Kausalabgaben (Mehrwertabgabe § 36d PBG)

Sachverhalt:

A. Die A. _____ ist Eigentümerin des in der Gemeinde B. _____ in verschiedenen Zonen gelegenen Grundstücks KTN F. _____. Der grösste Teil der Fläche ist mit Wald bestockt. Eine Teilfläche liegt in der Landwirtschaftszone angrenzend an die bestehende Wohnsiedlung G. _____. Weitere Teilflächen lagen in der Gewerbezone (südlich angrenzend an die Wohnzone) und im Reservegebiet. Im April 2015 ersuchte die A. _____ den Gemeinderat B. _____ um die Aufhebung der Gewerbezone mit einer Fläche von 3'465 m² und die Einzonung einer gleich grossen Fläche des Reservegebiets in eine Wohnzone für preisgünstigen Wohnungsbau.

Im Amtsblatt vom nn. (S. xx) publizierte der Gemeinderat B. _____ die öffentliche Auflage des Teilzonenplanes H. _____. Die in der Folge von drei Einsprechern gegen den Teilzonenplan erhobenen Einsprachen wurden vom Gemeinderat mit Beschluss vom nn. abgewiesen. Das an der Gemeindeversammlung vom nn. beratene Geschäft (Teilzonenplan H. _____) wurde an die Urnenabstimmung vom nn. überwiesen, anlässlich welcher die Stimmberechtigten der Teilzonenplanung H. _____ mit xx Ja gegen yy Nein zugestimmt haben.

B. Der Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigte den Teilzonenplan H. _____ mit Beschluss Nr. 260/2019 vom nn. wobei er im Dispositiv gleichzeitig festhielt, dass es sich um eine mehrwertabgabepflichtige Einzonung handle, welche im Grundbuch anzumerken sei. Die Gemeinde B. _____ wurde eingeladen, nach Rechtskraft dieses Genehmigungsbeschlusses die Abgabepflicht im Grundbuch anmerken zu lassen. Ferner wurde sie eingeladen, nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses die Höhe der Mehrwertabgabe zu verfügen und im Grundbuch anmerken zu lassen.

C. Die in der Folge bei der Steuerverwaltung eingeholte Verkehrswertschätzung für die von der Landwirtschaftszone (bzw. vom Reservegebiet) in die Wohnzone W2 übertragene Fläche wurde der A. _____ von der Gemeinde am 29. Mai 2020 zur Kenntnisnahme zugestellt. Im weiteren Verlauf tauschten sich die A. _____, die Gemeinde B. _____ und das von der Gemeinde beizugogene Amt für Raumentwicklung (ARE) wiederholt über die Bemessung einer Mehrwertabgabe aus. Die A. _____ beantragte in diesem Zusammenhang insbesondere, dass planungsrechtlich von einem zusammenhängenden Abtausch von zwei flächenmässig gleich grossen Grundstücken auszugehen sei und entsprechend Mehr- und Minderwerte zu egalisieren seien (Schreiben vom 30.3.2021). Die Minderwertschätzung bezüglich des aus der Gewerbezone entlassenen Landes erfolgte am 24. August 2021.

D. Mit Beschluss Nr. 359 vom 7. Oktober 2021 lud der Gemeinderat B._____ die A._____ und das ARE ein, zur folgenden aufgrund der steueramtlichen Verkehrswertschätzungen vorgenommenen Berechnung der Mehrwertabgabe Stellung zu nehmen:

Mehrwert

Landwirtschaftszone (vor Zonenplanänderung):
3'465 m² à CHF 6.30/m² = Fr. 21'829.50
Wohnzone W2 (nach Zonenplanänderung):
3'465 m² à CHF 1'250/m² = Fr. 4'331'250.00

Minderwert

Gewerbezone (vor Zonenplanänderung):
3'465 m² à CHF 800/m² = Fr. 2'772'000.00
Landwirtschaftszone (nach Zonenplanänderung):
3'465 m² à CHF 6.30/m² = Fr. 21'829.50

Verrechnung Mehrwert - Minderwert

Fr. 4'309'420.50 minus Fr. 2'750'170.40 = Fr. 1'559'250.00

Mehrwertabgabe

20% von Fr. 1'559'250.00 = Fr. 311'850.00

Mit Eingabe vom 10. November 2021 an den Gemeinderat B._____ anerkannte die A._____, dass die berechnete Mehrwertabgabe von CHF 311'850.-- nachvollziehbar sei. Es seien aber diverse wertvermindernde Umstände zu berücksichtigen (Rekultivierungskosten für die ehemalige Gewerbezone, Verpflichtung zu preisgünstigem Wohnungsbau, Gestaltungsplankosten). Die Mehrwertabgabe sei entsprechend auf CHF 36'235.-- zu reduzieren.

E. Mit Beschluss Nr. 7.14.3 vom 24. März 2022 legte der Gemeinderat B._____ die Mehrwertabgabe wie folgt fest:

1. Die Mehrwertabgabe für das Grundstück KTN F._____ B._____ wird auf Fr. 289'866.89 festgelegt und im Grundbuch angemerkt.
2. Der Gemeinderat B._____ ermächtigt das Grundbuchamt M._____, die Anmerkung gemäss Dispositivziffer 1 vorzunehmen. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber sind bevollmächtigt und werden beauftragt die Grundbuchanmerkung zu veranlassen
3. Die Verfahrenskosten im Betrage von: (...) Fr. 1'190.-- werden der A._____ überbunden (...). Die Kosten des Grundbuchamts M._____ sind von der A._____ zu bezahlen und werden später in Rechnung gestellt.
- 4.-6. (RM-Belehrung, Zufertigung)

Mit der Reduktion der Mehrwertabgabe um CHF 21'983.11 gegenüber der Ankündigung vom 7. Oktober 2021 berücksichtigte der Gemeinderat eine Erhöhung des Minderwerts der Gewerbezone aufgrund der Zuweisung zur Land-

wirtschaftszone von CHF 2'750'170.50 auf CHF 2'860'086.03 gestützt auf die von der A._____ geltend gemachten Rekultivierungskosten in Höhe von CHF 109'915.53.

F. Gegen den Gemeinderatsbeschluss lässt die A._____ mit Eingabe vom 19. April 2022 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgemäss Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Gemeinderats B._____ vom 24.03.2022 betreffend "Teilzonenplan H._____, KTN F._____, A._____, Mehrwertabgabe - Festlegung" vollumfänglich aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Sache zur Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung hinsichtlich Bestand und Höhe der Mehrwertabgabe hinsichtlich des "Teilzonenplans H._____, KTN F._____, A._____" an den Gemeinderat zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7.7 % MST) zulasten des Beschwerdegegners.

G. Mit Schreiben vom 20. Mai 2022 hat der verfahrensleitende Richter des Verwaltungsgerichts den Kanton als Verfahrensbeteiligten zum Verfahren beige-laden.

H. Mit Stellungnahme vom 15. Juni 2022 beantragt das kantonale ARE die Abweisung der Beschwerde.

Der Gemeinderat B._____ beantragt mit Vernehmlassung vom 8. Juli 2022 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Mit Replik vom 21. Oktober 2022 hält die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest. Der Gemeinderat B._____ hält mit Duplik vom 16. November 2022 seinerseits an seinen Anträgen fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Mit der am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, Planungsvorteile mit einer Abgabe zu einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen. Das kantonale Recht hat den Ausgleich so auszugestalten, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG). Gleichzeitig wurden die Kantone zur Anpassung des Richtplanes (im Sinne von Art. 8 und 8a RPG) verpflichtet und es galt ein Einzonungsstopp bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den

Bundesrat (vgl. Art. 38a Abs. 2 RPG). Am 24. Mai 2017 genehmigte der Bundesrat den nach Art. 8 und 8a RPG überarbeiteten Richtplan des Kantons Schwyz.

1.2 In Ausübung der bundesrechtlichen Vorgabe zum Mehrwertausgleich hat der Kantonsrat am 14. März 2018 eine Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) beschlossen und am 1. Juli 2018 in Kraft gesetzt. Diese sieht u.a. die Mehrwertgabe bei der Zuweisung von Land in eine Bauzone vor und räumt den Gemeinden die Kompetenz ein, für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einzuführen (§ 36d Abs. 1 und 2 PBG). Diese Teilrevision des PBG wurde vom Bundesrat in Bezug auf die Umsetzung der Vorgabe von Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG (Mehrwertausgleich) gestützt auf den Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung vom 28. März 2019 als ungenügend qualifiziert, weshalb der Kanton Schwyz im Anhang der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) aufgenommen wurde mit der Folge, dass bis zur Umsetzung der Vorgabe zum Mehrwertausgleich ein Einzonungsstopp bestand. Mit der vom Kantonsrat am 23. Oktober 2019 beschlossenen und per 1. März 2020 in Kraft getretenen Anpassung des PBG wurde den Vorbehalten des Bundesrates Rechnung getragen. Das Bauzonenmoratorium wurde vom Bundesrat in der Folge mit Beschluss vom 29. Januar 2020 aufgehoben.

2.1 Die Vorinstanz verrechnet gemäss der angefochtenen Verfügung den durch die Einzonung einer im Reservegebiet gelegenen Fläche von 3'465 m² in die Wohnzone W2 und damit in die Bauzone erzielten Mehrwert mit dem durch die gleichzeitige Auszonung einer gleichen Fläche von Gewerbeland resultierenden Minderwert. Die Beschwerdeführerin bestreitet vorab das Vorliegen eines abgabepflichtigen Planungsvorteils im Sinne einer Einzonung. Sie vertritt den Standpunkt, dass der Erlass des Teilzonenplanes H._____ eine Umzonung bzw. eine flächengleiche Umlagerung aus der Gewerbezone G in die Wohnzone W2 und keine Einzonung darstelle. Die Vorinstanz selber habe das Geschäft immer als Umzonung und Umlagerung und nicht als Einzonung bezeichnet. Es wird diesbezüglich auf eine Vorbesprechung vom 24. September 2015 sowie auf die Ausführungen der Vorinstanz im Rahmen der Vorlage des Zonenplangeschäfts vor die Gemeindeversammlung verwiesen. Es sei mit dem Teilzonenplan H._____ denn auch keine zusätzliche Bauzone geschaffen worden, sondern eine flächengleiche Umlagerung aus der Gewerbezone G in die Wohnzone W2. Gehe der Gemeinderat nun von einer Ein- anstelle einer Umzonung aus, so werde damit im Ergebnis auch der Wille der Stimmbürger verletzt. Für eine Umzonung könne keine Mehrwertabgabe erhoben werden. Das Gesetz ermögliche es den Gemeinden zwar, für Umzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

eine Mehrwertabgabe einzuführen. Die Gemeinde B. _____ habe jedoch keine diesbezügliche Regelung eingeführt und zudem habe die Liegenschaft KTN F. _____ vor der Umzonung keiner Gestaltungsplanpflicht unterlegen.

2.2 Das ARE weist vernehmlassend darauf hin, dass die Einzonung einer Fläche von 3'465 m² in die Wohnzone W2 während des Bauzonenmoratoriums erfolgt sei. Nur weil gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung durchgeführt worden sei (Auszonung einer gleich grossen Fläche von Land in der Gewerbezone), sei die Einzonung damals überhaupt möglich gewesen. Des Weiteren hält es fest, der Gemeinderat B. _____ spreche zwar in verschiedenen Dokumenten zur kommunalen Nutzungsplanung untechnisch von "Umzonung". Eine flächengleiche Ein- und Auszonung stelle planungsrechtlich indes keine Umzonung dar. Eine solche liege bei einer Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart vor. Vorliegend sei aber Land in einer Nichtbauzone (Reservebauzone) in die Wohnzone W2 eingezont worden. Die Beschwerdeführerin könne aus einer falschen Begriffsverwendung durch den Gemeinderat B. _____ keine Rechtsvorteile für sich ableiten. Es gehe auch nicht an, dass durch geschickte Tauschgeschäfte die im RPG und im PBG vorgesehene Mehrwertabgabe umgangen werde. Auch ein Mehrwert aus einem flächengleichen Abtausch unterliege der Mehrwertabgabepflicht.

2.3 Der Gemeinderat hält vernehmlassend fest, der Begriff der Einzonung werde in Art. 15 RPG bundesrechtlich definiert. Für eine kantonale oder kommunale Auslegung des Begriffs bleibe kein Raum. In casu sei eine im Reservegebiet gelegene Fläche in die Bauzone eingezont worden. Reservegebiete würden als Nichtbauland gelten.

3. Vorab ist grundsätzlich unbestritten, dass die Beschwerdeführerin als selbständige Körperschaft des kantonalen öffentlichen Rechts (§ 75 Abs. 1 KV) von der Abgabepflicht nicht ausgenommen ist. § 36d Abs. 3 PBG sieht eine Ausnahme von der Pflicht zur Mehrwertabgabe für den Fall vor, dass die Ein-, Um- oder Aufzonung für ein Gemeinwesen erfolgt. Die Formulierung der Ausnahmeregelung entspricht Art. 5 Abs. 1^{quinquies} lit. a RPG, wonach das kantonale Recht von der Erhebung der Abgabe absehen kann, wenn ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre. Es geht dabei um die Ausnahme von der Abgabepflicht für Bund, Kantone und Gemeinden im Rahmen der Ausübung der ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben (vgl. Bühlmann/Perregaux DuPasquier/Kissling: Der Mehrwertausgleich im revidierten Raumplanungsgesetz, in: VLP-ASPAN Raum & Umwelt 4/2013, S. 8; Pflüger, Die Mehrwertabgabe nach Art. 142 ff. des revidierten Baugesetzes, BVR 2017 S. 273). Obwohl im Kanton Schwyz die altrechtlichen Korporationen und Genossamen im Gesetz als öffentlich-rechtlich

qualifiziert werden, ist nicht zu verkennen, dass sie keine staatlichen Aufgaben erfüllen (ausser solche würden ihnen durch den Staat übertragen, z.B. bezüglich der Wasserversorgung). Es kommen ihnen auch keine hoheitlichen Befugnisse zu. Insbesondere stellt die Ausübung der wirtschaftlichen Betätigung im Interesse der Mitglieder bzw. die Bewirtschaftung des Korporationsgutes nach unternehmerischen Grundsätzen (Art. 3 Abs. 1 der Statuten der A. _____) keine hoheitliche Aufgabe dar (VGE 919/05 vom 20.4.2006 Erw. 3.3.). Der im Gestaltungsplangebiet H. _____ vorgesehene preisgünstige Wohnungsbau stellt im Übrigen keine unmittelbare öffentliche Aufgabe dar. Anders wäre allenfalls zu entscheiden, wenn das Gestaltungsplangebiet einzig für die Realisierung von Sozialwohnungen oder Flüchtlingsunterkünften zur Verfügung stünde und die A. _____ damit eine ihr übertragene öffentlich-rechtliche Aufgabe erfüllen würde.

Unbestritten ist auch der Rechtsweg. Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden (§ 36g Abs. 3 PBG).

4.1 Bei der Mehrwertabgabe handelt es sich gemäss der Lehre um eine kostenunabhängige Kausalabgabe (Poltier in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 5 Rz. 38 m.H.). Der Ausgleich wird gemäss Art. 5^{bis} Abs. 1 Satz 2 RPG bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Gemäss der kantonalen Umsetzungsregelung entsteht der Anspruch auf die Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung (§ 36e Abs. 1 PBG). Mit der Genehmigung der Zonenplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken (§ 36e Abs. 2 PBG). Fällig wird die Mehrwertabgabe bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde (vgl. § 36i Abs. 2 PBG).

4.2 Als Minimum verlangt das Bundesrecht in Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG, dass Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden und zwar mit einem Satz von mindestens 20 Prozent. Mit dieser Mindestregelung sollen die Mittel bereitgestellt werden, um die Rückzonungen zu finanzieren, die aufgrund des revidierten Gesetzes erforderlich sind. Besteht in einem Kanton kein Bedarf nach Rückzonungen, kann das Geld für andere raumplanerische Massnahmen nach Art. 3 RPG verwendet werden (Bühlmann, Mehrwertausgleich: Empfehlungen für die kantonale Ausführungsgesetzgebung, VLP-ASPAN Inforum, 3/2015 S. 3 f.).

Wann von einer neuen und dauerhaften Zuweisung zu einer Bauzone und damit von einer Einzonung gesprochen werden kann, ist eine Frage des Bundesrechts.

Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG lässt den Kantonen bei der Umschreibung dieses die Abgabe auslösenden Tatbestands kaum Spielraum (vgl. Pflüger, a.a.O., S. 279). Allerdings verwendet diese bundesrechtliche Bestimmung nicht die Begriffe Ein-, Um- und Aufzonung, sondern in Satz eins von Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG wird der auslösende Tatbestand als "Planungsvorteil" definiert. In Art. 5 Abs. 1 RPG wird die Ausgleichspflicht für den durch eine Planung bewirkten Mehr- oder Minderwert definiert. Auch in dieser Bestimmung wird nicht von Ein-, Um- oder Aufzonung gesprochen. Massgeblicher Anknüpfungspunkt für eine Ausgleichspflicht ist mithin ein Planungsvor- oder -nachteil. Gemäss Art. 5^{bis} Abs. 1 Satz drei RPG hat das kantonale Recht den Ausgleich wie bereits erwähnt so auszugestalten, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden. Es ist mithin zwingend, die neue Zuweisung von Boden in eine Bauzone der Mehrwertabgabepflicht zu unterstellen. Dabei ist ohne Belang, ob ein ganzes Grundstück oder lediglich eine Teilfläche eines Grundstückes neu der Bauzone zugewiesen wird und es ist auch ohne Belang, ob gleichzeitig andernorts oder sogar innerhalb des gleichen Grundstücks eine andere Fläche aus der Bauzone entlassen wird. Der Begriff der Einzonung bzw. die Formulierung "Zuweisung in eine Bauzone" gemäss Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG und § 36d Abs. 1 PBG ist weitgehend klar: Es geht um Landwirtschafts-, Übergangs- oder andere Nichtbauzonen, die durch planerische Massnahmen in Bauzonen umgewandelt werden (Poltier in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 5 Rz. 51 m.H.; Aemisegger/Kissling in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, a.a.O., Art. 15 Rz. 86). Von einer Umzonung kann demgegenüber gesprochen, wenn ein Grundstück bzw. Land innerhalb der Bauzone in eine andere Art von Bauzone umgeteilt wird bzw. innerhalb einer gleichartigen Nutzungszone umgeteilt wird (vgl. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 7.A., S. 673; Wolf, Kommentar USG, Art. 24 Rz. 15).

4.3 Die gemäss Teilzonenplanänderung H. _____ neu in der Wohnzone W2 liegende Fläche lag vor der Teilzonenplanänderung im Reservegebiet. Es ist unbestritten, dass es sich dabei nicht um eine Bauzone handelt. Gemäss Art. 51 Abs. 1 des Baureglementes B. _____ (anschliessend BauR) haben Reservegebiete Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des "Übrigen Gemeindegebietes". Übriges Gemeindegebiet im Sinne von Art. 51 BauR liegt ausserhalb der Bauzone und es bedarf für eine Bebauung der entsprechenden bundes- und kantonrechtlichen Ausnahmegewilligungen (vgl. § 16 Abs. 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997). Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung. Gemäss Art. 1 Abs. 2 BauR sind die Reservegebiete für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt.

Eine Ausdehnung der Bauzonen hat bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten zu erfolgen.

Die Zuweisung von Boden aus dem Reservegebiet in die Bauzone W2 stellt mithin unzweifelhaft eine neue und dauerhafte Zuweisung von Land in die Bauzone im Sinne von § 36d Abs. 1 PBG und Art. 5 Abs. 1^{bis} Satz 3 RPG dar. Die gelegentliche Verwendung des Begriffs "Umzonung" durch Gemeindevertreter im Rahmen der Vorbereitung der Teilzonenplanänderung H. _____ vermag daran nichts zu ändern. Auch der Umstand, dass in casu ein Vor- und Nachteilsausgleich zwischen den an der Umlegung beteiligten Flächen stattfindet, vermag daran nichts zu ändern. Dieses unstreitig zulässige Vorgehen entbindet nicht von der Pflicht zum Mehrwertausgleich im Umfang von 20% für die neu der Bauzone zugewiesene Landfläche.

4.4.1 Im Übrigen ist es - insbesondere in Berücksichtigung der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung - auch fraglich, ob das kantonale Recht es den Gemeinden freistellen kann, für planerische Vorteile, welche durch Auf- oder Umzonungen realisiert werden, Mehrwertabgaben zu erheben, wie dies in § 36d Abs. 2 PBG vorgesehen ist. Bereits mit BGE 147 I 225 hat das Bundesgericht konstatiert, dass zwischen Abs. 1 und Abs. 1^{bis} von Art. 5 RPG ein Spannungsverhältnis bestehe, da Abs. 1^{bis} zwar als Konkretisierung von Abs. 1 formuliert sei, jedoch einzig bei Neueinzonungen zwingend einen Mehrwertausgleich gebiete, während Abs. 1 sich insbesondere auch auf jene erheblichen Planungsvorteile erstrecke, die aus Auf- und Umzonungen entstehen könnten. Allerdings gelangte es zum Schluss, dass der allgemeine Gesetzgebungsauftrag in Abs. 1 neben der ihn konkretisierenden Mindestvorschrift von Abs. 1^{bis} seinen Charakter als bindendes Recht behalte (Erw. 4.2). Der Gesetzgebungsauftrag von Art. 5 Abs. 1 RPG könne durch den Kanton selber oder die Gemeinde erfüllt werden (Erw. 4.4). In BGE 1C_233/2022 vom 5.4.2022 gelangte das Bundesgericht im Rahmen der Prüfung einer kommunalen Regelung des Mehrwertausgleiches zum Schluss, es sei nicht zulässig, Planungsvorteile bei Um- und Aufzonungen von einer Abgabepflicht zu befreien. Auch bei Planungsvorteilen durch Um- und Aufzonungen sei ein Ausgleich vorzusehen (vgl. Erw. 4.1). Auch in der Lehre wird mehrheitlich davon ausgegangen, dass der Gesetzgebungsauftrag nach Art. 5 RPG nicht allein mit der Mindestregelung erfüllt ist, sondern dass auch grössere Um- und Aufzonungen per Mehrwertabschöpfung zu kompensieren sind (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7.A., S. 274; Jud/Kissling, Der Auftrag zum Mehrwertausgleich, Raum & Umwelt, 3/2021, S. 27 ff.; Riva in Aemsiegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 5 Rz 15 f.; Poltier in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 5 Rz. 24 und 33; a.A. Rüssli,

Kommentar zu 1C_233/2021 vom 5.4.2022 in ZBI 9/2022 S. 462 ff.). Soweit die Kantone die Erfüllung der ihnen vom Bund in Art. 5 Abs. 1 und Abs. 1^{bis} RPG auferlegten Gesetzgebungspflicht an die Gemeinden delegierten, müssten sie aufsichtsrechtlich dafür sorgen, dass die Gemeinden die an sie delegierte Gesetzgebungsaufgaben auch tatsächlich materiell korrekt erfüllen würden (Jud/Kissling, a.a.O., S. 30 f.).

4.4.2 Die kantonrechtliche Kann-Vorschrift bzw. die fehlende Regelung eines Mehrwertausgleiches bei Um- und Aufzonungen im kommunalen Recht der Gemeinde B. _____ ist vorliegend grundsätzlich ohne Relevanz, da es sich bei der Zuweisung einer Teilfläche von KTN F. _____ in die Wohnzone um eine dauerhafte Zuweisung in eine Bauzone im Sinne von Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG handelt. Dem Einwand, bei einer "Umzonung" sei ohne entsprechende gesetzliche Grundlage im kommunalen Recht keine Mehrwertabgabe geschuldet, kann nach dem Gesagten allerdings nicht uneingeschränkt gefolgt werden. Darüber hinaus erscheint auch fraglich, ob die Bestimmung von Art. 36d Abs. 2 PBG vor dem Grundsatz der Rechtsgleichheit Stand hält (vgl. auch BGE 147 I 225 Erw. 4.8 f.). Da indes nicht die Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen Streitgegenstand bildet, kann die Frage offengelassen werden.

5.1 Für den Fall, dass von einer Einzonung auszugehen sei, verlangt die Beschwerdeführerin eine Reduzierung der Mehrwertabgabe, wobei sie eine Reduktion der Mehrwertabgabe von 20% auf einen einstelligen Prozentwert verlangt (Beschwerdeschrift S. 12), ohne allerdings die Verkehrswertschätzung des Grundstückes durch die Steuerverwaltung konkret zu beanstanden. Vielmehr führt sie aus, es gehe nicht an, die vermeintlichen Vorteile der Gestaltungsplanpflicht mit den Nachteilen der Verpflichtung zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum gleichzusetzen. Die Gestaltungsplanpflicht an sich bewirke noch keine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit und damit auch keinen Mehrwert. Die Pflicht zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum stelle demgegenüber einen massiven finanziellen Nachteil dar. Es sei von einem Minderertrag von ca. Fr. 114'000 pro Jahr auszugehen. Dieser Minderwert müsse bei der Festlegung der Mehrwertabgabe zwingend berücksichtigt werden, woraus die Beschwerdeführerin wie bereits erwähnt auf die Reduktion der Mehrwertabgabe auf einen einstelligen Prozentwert schliesst. Die Kosten für die Vorbereitung und Ausarbeitung des Gestaltungsplanes seien zudem ebenfalls zu berücksichtigen, wobei diesbezüglich von Kosten in Höhe von mindestens Fr. 50'000 auszugehen sei.

5.2 Das ARE führt vernehmlassend aus, die Motivation für die Einzonung (Schaffen von preisgünstigem Wohnraum) sei für die Höhe der Mehrwertabgabe

ohne Belang. Des Weiteren hält es fest, die Mehrwertabgabe dürfe von Bundesrechts wegen nicht unter 20% liegen.

5.3 Der Gemeinderat B._____ weist darauf hin, dass die amtliche Verkehrswertschätzung von der Beschwerdeführerin nicht bestritten werde. Ihrem Begehren um Berücksichtigung der Rekultivierungskosten sei Rechnung getragen worden. Eine weitere Reduktion des Mehrwerts sei nicht zulässig. Der für das in der ruhigen und gut erschlossenen Wohnzone W2 geschätzte Wert von Fr. 1'250/m² liege zudem an der unteren Grenze der Richtwerte für Baulandpreise in der Gemeinde B._____. Der Gemeinderat hält vernehmlassend zudem fest, dass die Beschwerdeführerin den Erlass des Teilzonenplanes H._____ nur deshalb habe erwirken können, weil sie mit dem im öffentlichen Interesse liegenden preisgünstigen Wohnungsbau einverstanden gewesen sei. Ansonsten hätte sie bis zur nächsten Gesamtrevision des Zonenplanes warten müssen. Die Beschwerdeführerin sei auch mit der Gestaltungsplanpflicht einverstanden gewesen. Die Mehrwertabgabe sei zudem eine kostenunabhängige Kausalabgabe und für den Mehrwert sei einzig der Wert des Bodens relevant. Der Mehrwert werde somit unabhängig von allfälligen Folgekosten bestimmt.

5.4 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt gemäss § 36f Abs. 1 PBG für Einzonungen 20% und für Um- oder Aufzonungen maximal 20% des Mehrwerts. Beträgt der Mehrwert bei einer Ein-, Um- oder Aufzonung weniger als Fr. 30'000, wird keine Abgabe erhoben. Für die Um- und Aufzonungen wird im kantonalen Recht mithin ein Maximalsatz festgelegt, für Einzonungen wird demgegenüber zwar der bundesrechtliche Minimalsatz von 20% erwähnt, ohne jedoch diesen als Maximalsatz festzulegen. Damit wird im kantonalen Recht zumindest stillschweigend berücksichtigt, dass Art. 5 Abs. 1 und Abs. 1^{bis} RPG nicht so verstanden werden dürfen, dass kantonsweit der Minimalsatz von 20% generell und zudem noch beschränkt auf Neueinzonungen vorgesehen werden darf. Eine solche kantonale Anordnung würde aus der Mindestvorschrift von Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG eine Maximalvorschrift machen, was dem Sinn des Bundesrechts zuwiderlaufen und zu einer weitgehenden Nichtumsetzung desselben führen würde (Aemisegger, Der Mehrwertausgleich gemäss Art. 5 Abs. 1 - 1^{sexies} RPG, AJP 2016 S. 635). Entsprechend besteht für die Gemeinden Spielraum für eine höhere Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen (vgl. Aemisegger, a.a.O., S. 635). In casu hat die Gemeinde B._____ allerdings im kommunalen Reglement keinen höheren Abgabesatz festgelegt. Es gilt demgemäss der im kantonalen Recht vorgesehene Satz von 20%, welcher dem bundesrechtlichen Minimalsatz entspricht. Die Anwendung eines unter diesem Minimalsatz liegenden Satzes ist sowohl gestützt auf das kantonale Recht wie auch gestützt auf das Bundesrecht nicht

zulässig. Dem beschwerdeführerischen Antrag auf Reduktion der Mehrwertabgabe auf einen einstelligen Prozentwert kann daher nicht gefolgt werden.

5.5.1 Nicht konkret beanstandet wird von der Beschwerdeführerin die Bemessung des Verkehrswertes der neu der Bauzone zugewiesenen Fläche (abgesehen vom Einwand der Berücksichtigung der Gestaltungsplankosten). Ebenfalls nicht beanstandet wird die Bemessung des Wertverlustes der ausgezonten Fläche.

5.5.2 Der Mehrwert - als Grundlage für die Mehrwertabgabe - bemisst sich gemäss § 36f Abs. 2 PBG nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Zonenplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt (§ 36 Abs. 2 Satz 2 PBG).

Gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung legt der Gemeinderat die Höhe der Mehrwertabgabe fest. Der Gemeinderat hört den Abgabepflichtigen an, bevor er die Höhe der Mehrwertabgabe verfügt (§ 36g Abs. 1 PBG). Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt (§ 36g Abs. 2 PBG). Fällig wird die Mehrwertabgabe bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde (vgl. § 36i Abs. 2 PBG).

Analog zur Bemessung der Abgabepflicht für einen planerischen Mehrwert sieht § 36k PBG die Entschädigung für erhebliche Eigentumsbeschränkungen durch Planungen vor. Die Entschädigung bemisst sich wiederum nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Planungsmassnahme. Sie wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt (§ 36k Abs. 2 PBG).

5.5.3 Was unter einer amtlichen Verkehrswertschätzung zu verstehen ist, wird im PBG nicht definiert. Im Bericht des Regierungsrates zur Vorlage der PBG-Teilrevision an den Kantonsrat vom 24. Oktober 2017 (RRB Nr. 806/2017, S. 14) führt der Regierungsrat diesbezüglich aus, die Verkehrswerte würden durch eine entsprechende Verkehrswertschätzung der kantonalen Steuerverwaltung (Abteilung Liegenschaftsschätzung) festgelegt. Die Steuerverwaltung führt die Schätzung von nicht überbauten und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken gestützt auf das Gesetz über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (NLSchätzG, SRSZ 172.230) und der vom Regierungsrat gestützt auf § 20 NLSchätzG erlassenen Schätzungsanleitung durch. Beim Erlass der Schätzungsanleitung werden die Richtlinien des jeweils gültigen Schätzerhandbuches der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer / Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder berücksichtigt (§ 20 NLSchätzG).

Gemäss § 14 Abs. 1 NLSchätzG entspricht der Verkehrswert dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis. Er wird in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt. Bei unüberbauten Grundstücken ist der Ertragswert allerdings ohne Relevanz (vgl. § 14 Abs. 2 und 3 NLSchätzG). In der Schätzungsanleitung (Kapitel 3, Bewertung nicht überbauter Grundstücke) wird u.a. festgehalten, dass der Verkehrswert dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis entspricht. Sofern ein Kaufpreis fehlt oder nicht dem Verkehrswert entspricht, erfolgt der Vergleich mit anderen gehandelten Grundstücken. Bei diesem Preisvergleich sind beim zu bewertenden Grundstück die Abweichungen von den Vergleichsgrundstücken durch Zuschläge bzw. Abzüge zu berücksichtigen und zwar bezüglich der individuellen Vor- und Nachteile, Besonderheiten, Lage, Grösse, Qualität, Erschliessungszustand, Umfang der Nutzungsmöglichkeiten und der Realisierungsmöglichkeit (Schätzungsanleitung Anhang 3, Ziff. 2.2.2). Im Zusammenhang mit den Nutzungsmöglichkeiten sind u.a. die Ausnützungsziffer und die Nutzungsvorschriften zu berücksichtigen. Des Weiteren sind unter dem Titel "Realisierungsmöglichkeit" Bauvorschriften, Bausperren sowie die Gestaltungsplanpflicht (bzw. die Möglichkeit zur Gestaltungsplanung) zu berücksichtigen.

5.5.4 Die Teilzonenplanrevision "H._____" umfasst auch eine Baureglementsergänzung mit Gestaltungsplanrichtlinien für den GP H._____. Darin wird festgehalten: 1. Das Gestaltungsplangebiet H._____ ist vollumfänglich für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum bestimmt. 2. Auf dem Gestaltungsplangebiet ist eine Mindestdichte von 85 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare zu erreichen.

Mit Beschluss vom 6. Mai 2021 hat der Gemeinderat das Reglement "Vermietung Wohnbauten (Gestaltungsplan) H._____ B._____" erlassen. Darin werden u.a. maximale Nettomietzinse/Monat festgelegt. Der maximale Nettomietzins/Mt. für eine 2 1/2 Zimmerwohnung wird auf Fr. 1'450, für eine 3 1/2 Zimmerwohnung auf Fr. 1'650, und für eine 4 1/2 Zimmerwohnung auf Fr. 1'900 bis Fr 2'150

(je nach Wohnfläche) festgelegt. Dieses Reglement basiert auf Art. 24a BauR B._____. Danach kann im Baureglement ein Ausnützungsbonus für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden (Art. 24a Abs. 1 BauR). In Art. 53 Abs. 2 lit. d BauR wird entsprechend statuiert, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum die Ausnahme von den Bauvorschriften im Rahmen der Gestaltungsplanung erlaubt. Die Gestaltungsplanung erlaubt die Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10% (Art. 37 Abs. 4 BauR) sowie von zusätzlichen 10% bei preisgünstigem Wohnungsbau (vgl. Art. 53 Abs. 7 BauR). Die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum sind erfüllt, wenn die Bauherrschaft entweder eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von

Art. 36 ff. der Wohnraumförderungsverordnung (WFV, SR 842.1) vom 26. November 2003 ist oder sich die Bauherrschaft für die Erstellung, die Vermietung oder den Verkauf von Wohnraum zur Einhaltung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG, SR 842), vom 21. März 2003 verpflichtet. Der Gemeinderat kann andere Finanzierungsmodelle bewilligen, sofern diese eine dem WFG mindestens gleichwertige Verbilligung gewährleisten (Art. 24a Abs. 2 BauR). Bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden die höchstzulässigen Mietzinse zwischen dem Gemeinderat und der Bauherrschaft bzw. dem Eigentümer nach den Grundsätzen des WFG festgelegt (Art. 24a Abs. 3 BauR).

5.5.5 Die von der Steuerverwaltung am 5. Mai 2020 vorgenommene Verkehrswertschätzung (per 9. April 2019) ergab für das in der Wohnzone W2 (nach der Zonenplanänderung) liegende Land einen Wert von Fr. 4'331'250 (3'465 m² à Fr. 1'250) und für dasselbe Land in der Landwirtschaftszone (vor der Zonenplanänderung) einen Wert von Fr. 21'829.50 (3'465 m² à Fr. 6.30). Die am 24. August 2021 vorgenommene Verkehrswertschätzung ergab für das in der Gewerbezone liegende Land (vor der Zonenplanänderung) einen Wert von Fr. 2'772'000 (3'465 m² à CHF 800/m²) und für dasselbe Land in der Landwirtschaftszone (nach der Zonenplanänderung) einen Wert von Fr. 21'829. Wie bereits erwähnt werden diese Verkehrswertschätzungen von der Beschwerdeführerin nicht beanstandet.

Es ist nicht zu verkennen, dass die Pflicht zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum und die öffentlich-rechtliche Beschränkung der maximalen Nettomietzinse ein objektives Kriterium darstellt, welches den Verkehrswert einer Liegenschaft beeinflusst (vgl. Urteil BGer 1C_62/2017 vom 19.4.2018 Erw. 2.4), weshalb die entsprechende Einzonung zu einem vergleichsweise geringeren Mehrwert führt. Andererseits führt die mit dem preisgünstigen Wohnungsbau verbundene zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeit zu einem Mehrwert, worauf die Vorinstanz zu Recht hingewiesen hat. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin bestehen allerdings keine Hinweise dafür, dass bei der Bemessung der Mehrwertabgabe bzw. des durch die Aufzonung begründeten Mehrwertes die Vorteile der Gestaltungsplanpflicht mit den Nachteilen des preisgünstigen Wohnungsbaus gleichgesetzt wurden. Beide Kriterien sind allerdings bei der Mehrwertbemessung zu berücksichtigen.

Wie bereits erwähnt, ist die Vorinstanz gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung für die neu eingezonte Landfläche von einem Landwert von Fr. 1'250/m² ausgegangen. Die Kantonale Steuerverwaltung publiziert regelmässig Richtwerte für Baulandpreise der einzelnen Gemeinden. Die aktuellsten

Richtwerte (2017 vom 22.5.2020) sehen für die Gemeinde B._____, Ortsteil B._____, für die Wohnzone einen Rahmen von Fr. 1000 - 4500/m² vor. Der berücksichtigte Landwert bewegt sich mithin im untersten Rahmen, welcher knapp noch akzeptiert werden kann. Von einer reformatio in peius wird vorliegend abgesehen unter dem Hinweis, dass es nicht angehen kann, bei der Bemessung der Mehrwertabgabe generell von einem unterdurchschnittlichen Landwert auszugehen. Soweit die Beschwerdeführerin auf die von ihr in Auftrag gegebene Projektstudie mit zwei Mehrfamilienhäusern der N._____ AG AG vom 29.10.2021 verweist und diesbezüglich einen Minderertrag von Fr. 114'000/Jahr geltend macht (Mietsertrag für 26 Wohnungen ohne Mietzinsbeschränkung Fr. 708'000/Jahr und Bruttorendite von 4.19% versus Mietertrag für dieselben Wohnungen bei Mietzinsbeschränkung von Fr. 594'000/Jahr und Bruttorendite von 3.5%), ist darauf hinzuweisen, dass diese Projektstudie fraglich einen preisgünstigen Wohnraum umfasst. So liegen bereits die Wohnflächen der diversen Wohnungen relevant über den im Reglement preisgünstiger Wohnraum der Gemeinde B._____ festgelegten maximalen Bruttoflächen (vgl. Art. 3 Reglement preisgünstiger Wohnraum vom 30.1.2020). Auch Dreizimmerwohnungen verfügen über zwei Nasszellen und alle Wohnungen sind mit grossflächigen Balkonen ausgestattet. Das fragliche Projekt lässt mithin keinen unmittelbaren Schluss auf eine Reduktion des Verkehrswertes zu. Gemäss dem vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen Leitfaden "Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich" vom 30.6.2012 (einsehbar unter www.bwo.admin.ch → Das BWO → Dokumentation/Publikationen) sind mit Standardprojekten Nettomieten/m² erzielbar, welche nur leicht unter den mit sog. "gängigen Objekten" erzielbaren Nettomieten/m² liegen. Es ist in diesem Zusammenhang zu betonen, dass das Gestaltungsplangebiet H._____ zwar für preisgünstigen Wohnraum mit öffentlich-rechtlich definierten maximalen Nettomieten vorgesehen ist, es besteht aber keine Ertragsbeschränkung und es wird kein gemeinnütziger Wohnungsbau verlangt bzw. es ist keine Mietzinsregulierung im Sinne von Kostenmieten vorgesehen.

Insgesamt ist zwar die Beschränkung der Nutzung der eingezonten Fläche für preisgünstigen Wohnraum bei der Bemessung des Mehrwerts zu berücksichtigen, die vorgenommene Verkehrswertschätzung, welche sich im alleruntersten Rahmen der aktuellen Richtwerte für Bauland in der Wohnzone des Ortsteils B._____ bewegt, ist allerdings - auch unter Einbezug der zulässigen hohen Ausnützung - nicht zu beanstanden, zumal die Beschwerdeführerin diese Bemessung auch nicht konkret rügt. Die Verkehrswertschätzung wurde zudem von einer fachlich kompetenten Behörde vorgenommen. Die Gerichte dürfen grundsätzlich auf die Meinung von Fachstellen abstellen, wenn die Rechtsan-

wendung technische Probleme oder Fachfragen betrifft, zu deren Beantwortung und Gewichtung die verfügende Behörde aufgrund ihres Spezialwissens besser geeignet ist, oder wenn sich Auslegungsfragen stellen, welche die Verwaltungsbehörde aufgrund ihrer örtlichen, sachlichen oder persönlichen Nähe sachgerechter zu beurteilen vermag als das Gericht (Urteile BGer 1C_375/2009 vom 10.5.2010 Erw. 3.2; 1C_544/2008 vom 27.8.2009 Erw. 8.6; Plüss in: Kommentar VRG, 3.A., § 7 Rz. 149); dies insbesondere dann, wenn keine erkennbaren Indizien vorliegen, welche gegen die Einschätzung einer Fachstelle sprechen und auch keine konkreten Rügen gegen eine fachliche Stellungnahme geltend gemacht werden.

Nicht zuletzt gilt zu berücksichtigen, dass eine gewisse Schematisierung und Pauschalisierung im Abgaberecht zulässig und oft unausweichlich ist (BGE 141 II 338 Erw. 4.5; 133 II 305 Erw. 5.1; 128 I 240 Erw. 2.3).

5.6 Es stellt sich im Weiteren die Frage, ob die Kosten für die Vorbereitung und Ausarbeitung des Gestaltungsplanes in Höhe der geltend gemachten Fr. 50'000 wertmindernd zu berücksichtigen sind. Diese Frage ist zu verneinen. Es handelt sich dabei um Massnahmen zur Realisierung des Planungsmehrwerts, welche (wie auch die Kosten für die Ausarbeitung des Baugesuches, die Kosten der Überbauung oder der Verkaufs- oder Vermietungsaufwand) den mit der Einzonung einhergehenden Mehrwert nicht unmittelbar reduzieren. Es handelt sich um Kosten, welche im Zusammenhang stehen mit einer allfälligen Überbauung ohne unmittelbarem Zusammenhang mit dem Landwert (vgl. Eymann, Grundsätze zur Ermittlung des Planungsmehrwerts nach Art. 5 RPG, ZBI 2015 S. 171 f.).

6.1 Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden der Beschwerdeführerin auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

6.2 Die Beschwerdeführerin hat der anwaltschaftlich vertretenen Gemeinde eine dem Aufwand angemessene Entschädigung auszurichten (§ 74 Abs. 1 und 2 VRP). Die Höhe der Parteientschädigung wird 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 sowie in § 2 GebTRA die Bemessungskriterien erwähnt, auf Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühren, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 2'500.-- festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt. Die Beschwerdeführerin hat diesen Betrag innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Gemeinde B. _____ eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Gemeinde (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE (EB)
 - und das Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern (A).

Schwyz, 23. Januar 2023

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 30. Januar 2023