

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2015 114

Entscheid vom 18. Februar 2016

Besetzung

Dr.iur. Josef Hensler, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis und Dr.oec. Andreas Risi, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwältin B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Schwyz**,
vertreten durch Rechtsanwalt C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**,
Vorinstanzen,
3. **D.** _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt E. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die in der Zone W2D (2-geschossige Wohnzone-dicht) befindliche 1084m² Fläche umfassende Liegenschaft KTN 001._____ ist mit einem Einfamilienhaus überbaut (Gemeinde Schwyz). D._____ beabsichtigen, im südwestlichen Bereich der Parzelle ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu erstellen. Der Gemeinderat Schwyz erteilte mit Beschluss vom 28. Mai 2014 mit gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Mai 2014 die Bewilligung für das öffentlich aufgelegte Baugesuch (Abl-SZ 2013 mit späteren Projektanpassungen). Die gegen das Baugesuch erhobene Einsprache des Nachbarn A._____ (KTN 002._____) wies er ab. Mit RRB Nr. 160/2015 vom 3. März 2015 hiess der Regierungsrat eine Beschwerde des Nachbarn gut und hob den angefochtenen Beschluss des Gemeinderates Schwyz auf, weil das Bauvorhaben die zulässige Ausnützungsziffer 0.45 überschritt.

B. Die Bauherren liessen in der Folge am 9. April 2015 projektgeänderte Pläne einreichen, zu welchen sich das kantonale Amt für Raumentwicklung sowie der Einsprecher A._____ äussern konnten. Mit Beschluss vom 29. Mai 2015 entschied der Gemeinderat Schwyz was folgt:

1. Die von A._____, mit Eingabe vom 23. Dezember 2013 eingereichte Einsprache wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten für die Einsprachebeurteilung (inklusive Kanzleikosten) betragen Fr. 750.00. Diese werden zu einem Drittel (Fr. 250.00) der Bauherrschaft D._____, und zu zwei Drittel (Fr. 500.00) dem Einsprecher A._____, auferlegt. (...)
3. Für das Einspracheverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Die Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Grundstück 001._____, wird gemäss den mit Datum vom 29. November 2013 resp. 10. April 2014 resp. 9. April 2015 eingereichten Plänen und Gesuchsunterlagen erteilt. (...)
5. F._____, wird verpflichtet, spätestens innert 60 Tagen nach Rechtskraft dieser Baubewilligung kumulativ:
 - a) die beim Einfamilienhaus "G._____ strasse" ohne Baubewilligung erstellte Balkonverglasung im Erdgeschoss ersatzlos zu entfernen;
 - b) die beim Einfamilienhaus "G._____ strasse" ohne Baubewilligung vorgenommene Umnutzung der Garage in einen Büroraum aufzugeben und diesen Raum in den baubewilligten Zustand (Garagennutzung) wiederherzustellen;
 - c) im Dachraum beim Einfamilienhaus "G._____ strasse" auf einer Höhe von 1.99 m (OK Decke OG bis UK) eine Holzdecke einzubauen.

Die Fertigstellung dieser drei Massnahmen ist mit den beiliegenden Meldekarten anzuzeigen.

6. Mit den Bauarbeiten für das zur Bewilligung beantragte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf Grundstück KTN 001._____ darf erst begonnen werden, wenn die angeordneten Massnahmen gemäss Dispositivziffer 5 kumulativ ausgeführt worden sind und diese durch die Abteilung Hochbau kontrolliert wurden. Baubeginn heisst: Start mit Abhumusieren.
7. (Brandschutz)
8. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) Nr. B2013-1582 vom 22. Mai 2014 sowie das Schreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 14. April 2015 werden mit dieser Bewilligung eröffnet und bilden gesamthaft einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Die darin verfügten Auflagen sind zu befolgen.

C. Mit Eingabe vom 29. Juni 2015 lässt A._____ Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss des Gemeinderats Schwyz (...) vom 29. Mai 2015 sei vollumfänglich aufzuheben und die Baubewilligung zu Gunsten von D._____ (Geschäft-Nr. 539, kant. Reg.-Nr. 2013-208) sei nicht zu erteilen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner.

Für den Fall einer Sprungbeschwerde beantragt der Beschwerdeführer zudem eine öffentliche, mündliche Verhandlung mit Augenschein vor Ort.

D. Der Regierungsrat überwies mit Verfügung vom 6. Juli 2015 die Beschwerde zum Entscheid an das Verwaltungsgericht (§ 52 Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 6. Juni 1974, VRP, SRSZ 234.110).

E. Das ARE verzichtet mit Schreiben vom 9. Juli 2015 auf eine Vernehmlassung, fügt aber an, der Beschwerdeführer könne aus der Definition des "massgebenden Terrains" gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) nichts zu seinen Gunsten ableiten. Der Kanton Schwyz sei zwar der IVHB beigetreten, die Transformation ins innerkantonale Recht erfolge allerdings erst nächstes Jahr. Der IVHB komme keine Vorwirkung zu. Der Gemeinderat Schwyz trägt mit Vernehmlassung vom 27. Juli 2015 auf kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Beschwerde an, ebenso die Beschwerdegegner mit Vernehmlassung vom 17. August 2015. Mit Schreiben vom 10. September 2015 äussert sich der Beschwerdeführer v.a. zu den Beilagen der Vernehmlassung (Höhenkurvenplan, Fotoaufnahme). Hierzu entgegnen die Beschwerdegegner mit _____ Schreiben _____ vom _____

17. September 2015, was den Beschwerdeführer zu einer weiteren Stellungnahme mit Datum vom 16. Oktober 2015 veranlasst.

F. Mit Schreiben vom 25. Januar 2016 verzichtet der Beschwerdeführer auf eine öffentliche mündliche Verhandlung.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Der Beschwerdeführer rügt eine Unterschreitung des Grenzabstandes sowie die Verletzung der Geschossigkeit, beides vor allem bedingt durch eine aus seiner Sicht falsche Anwendung des Begriffs des gewachsenen Terrains.

1.1 Der kantonale Grenzabstand beträgt (für Bauten bis und mit 20m Gebäudehöhe) 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3m (§ 60 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987, PBG, SRSZ 400.100). Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG). In der hier massgeblichen Zone W2D (2-geschossige Wohnzone-dicht) sind zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 7m erlaubt (Art. 26 Abs. 2 BauR). Es werden keine vom kantonalen Recht abweichende (strengere) Grenzabstände verlangt. Für die Berechnung der Geschoszahl ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die bei mehr als der Hälfte der Gebäudeabwicklung das gewachsene Terrain um mehr als einen Meter überragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen (Art. 22 Abs. 1 und 2 BauR).

1.2 Der Begriff des "ausgemittelten gewachsenen Bodens" ist im Gesetz nicht näher umschrieben; es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der auslegungsbedürftig ist. Klar ist, dass grundsätzlich pro Fassade eine Gebäudehöhe zu ermitteln, mithin pro Fassade jeweils das gewachsene Terrain auszumitteln ist. Bei mehr oder weniger gradlinigen Terrainverläufen genügen wenige Messpunkte (z.B. beide Eckpunkte) bei komplizierteren Terrainbegebenheiten ist eine aufwendigere Ausmittlung zumutbar (EGV-SZ 1990 Nr. 16 Erw. 4b). Liegt eine Geländeänderung (Aufschüttung / Abtragung) unter freiem Himmel schon längere Zeit zurück (d.h. ca. 10 Jahre oder länger; so schon F. Huwyler, Die materiellen Bestimmungen des Baugesetzes, in: EGV-SZ 1971, S. 130 - 150, S. 138) und ist sie dem umgebenden (benachbarten) Geländeverlauf angepasst, dann kann sie als gewachsenes Terrain gelten, weil nach einer solch langen Pe-

riode der ursprüngliche Verlauf kaum mehr im Detail eruiert werden kann. Aus dieser Definition geht hervor, dass im Einzelfall nicht starr auf die 10-Jahres-Frist abzustellen ist, sondern dass in der Regel erst dann angepasstes Terrain als gewachsenes zu qualifizieren ist, wenn der ursprüngliche Verlauf nicht mehr im Detail eruiert werden kann (EGV-SZ 2002 Nr. C.10.1 Erw. 3.3; EGV-SZ 1999 Nr. 44 Erw. 3.2 = BR 2001 S. 26). Es ist also jeweils zu versuchen, den ursprünglichen Verlauf aufgrund der unmittelbaren Umgebung ausfindig zu machen, wobei auch allfällige planerische und/ oder geometrische Daten herangezogen werden dürfen. Ist der ursprüngliche Verlauf rekonstruierbar, genügt somit eine Zeitdauer von 10 Jahren sowie die Angepasstheit einer Aufschüttung an die benachbarte Umgebung für die Annahme eines gewachsenen Terrains nicht ohne weiteres (EGV-SZ 1999 Nr. 44 Erw. 3.2 mit Hinweis auf (EGV-SZ Nr. 12 Erw. 3f sowie EGV-SZ 1987 Erw. 3b). Mit zu berücksichtigen ist vielmehr im Einzelfall, in welchem baurechtlichen Zusammenhang die Verwendung des gewachsenen Terrains steht, welchen Zweck die anzuwendende Bauvorschrift verfolgt und welche Festlegung des gewachsenen Terrains diesem Zweck eher gerecht wird. Auch drängt sich u.U. im konkreten Fall auf, die erheblich längere Zeitdauer als 10 Jahre seit der Geländeänderung mit in Betracht zu ziehen. Zum vornherein eher auf das geschaffene Terrain abzustellen ist dort, wo beispielsweise im Rahmen einer Landmelioration kleinere Unebenheiten beseitigt wurden, der Vorzustand aber anhand von Unterlagen rekonstruiert werden könnte (EGV-SZ 1987 Nr. 9 Erw. 3b; EGV-SZ 1999 Nr. 44 Erw. 3.2).

Das Verwaltungsgericht hat in VGE 1047/05 vom 27. Oktober 2005 Erw. 3.3 / 3.4 (= EGV-SZ 2005 B 8.9) entschieden, an dieser dargelegten Rechtsprechung sei grundsätzlich festzuhalten. Es hat alsdann weiter ausgeführt: Indes ist zu beachten, dass es angesichts der technischen Entwicklung (vorliegend bes. planerischer, geometrischer und photographischer sowie photogrammetrischer Art) sowie der planerischen Pflichten (vgl. z.B. zur Eintragung des gewachsenen Terrains in Gestaltungsplänen EGV-SZ 2002 Nr. C.10.1 Erw. 3.2) in Verbindung mit modernen Archivierungsmöglichkeiten und -gepflogenheiten zunehmend leichter sein wird, den Nachweis eines ursprünglichen Terrainverlaufes noch während langer Zeit bzw. auf unabsehbare Zeit zu erbringen. Mithin wird die Frage, ob nach Ablauf von zehn Jahren oder einer anderen Richtdauer der ursprüngliche Geländeverlauf noch eruierbar ist, zwangsläufig zunehmend an Bedeutung verlieren. Diese Nachweismöglichkeit darf nun nicht dazu führen, dass ein "gewachsenes Terrain" baurechtlich auf unabsehbare Zeit auf diesen eruierbaren Verlauf fixiert bleibt. Ein auf einen nicht absehbaren Zeithorizont hinaus andauerndes Auseinanderklaffen von tatsächlichem Terrainverlauf und rechtlich massgebend-

dem "gewachsenen Terrain" widerspricht nicht nur der Realität der durch planerische und bauliche Massnahmen mitgestalteten Umwelt, zumal der Begriff des "gewachsenen Terrains" nicht auf die natürlich gewachsene Topographie beschränkt ist, sondern birgt auch die Gefahr der Blockierung einer raumplanerischen und baulichen Weiterentwicklung in sich. Das Kriterium der (Nicht-)Eruierbarkeit hat folglich mit fortschreitender Zeit unabhängig von der technischen Möglichkeit in den Hintergrund zu treten. Gleiches gilt mit fortschreitender Zeit auch für das Kriterium der Angepasstheit einer Aufschüttung (oder Abgrabung) ans umgebende Gelände. In diesem Fall drängt sich ein Abweichen vom jeweils aktuellen Gelände als "gewachsenem Terrain" nur dort auf, wo kumulativ die Abweichung gegenüber dem (an sich leicht) eruierbaren ursprünglichen Geländeverlauf offensichtlich ist und ein Abstellen auf den aktuellen Geländeverlauf zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führt. Entsprechend ist den Kriterien des baurechtlichen Zusammenhanges, in welchem ein gewachsenes Terrain Verwendung findet, sowie der Zweckbestimmung einer anzuwendenden Bauvorschrift erhöhtes Gewicht beizumessen.

Zusammenfassend folgerte das Verwaltungsgericht, im Sinne der vorstehenden Ausführungen verliere die Frage der Eruierbarkeit sowie der Angepasstheit einer Aufschüttung oder Abgrabung ans umgebende Gelände mit fortschreitender Zeitdauer an Bedeutung; vorbehalten bleibe, dass die Abweichung des geschaffenen (bestehenden) Terrains als "gewachsenes Terrain" vom ursprünglichen Geländeverlauf nicht offensichtlich sei und ein Abstellen auf das geschaffene Terrain nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führe.

1.3 Der Beschwerdeführer stellt die oben dargelegte Rechtsprechung, auf welche im angefochtenen Baubewilligungsbeschluss abgestellt wird (Erw. 4.5), unter Hinweis auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 in Frage. Der harmonisierte Begriff des massgebenden Terrains wird im Anhang 1 des IVHB wie folgt umschrieben: "Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden." Der Kanton Schwyz ist dieser Vereinbarung per 1. Januar 2013 als zwölfter Kanton beigetreten (RRB Nr. 457/2014 vom 23. April 2014 betr. Abschaffung der Ausnützungsziffer, Beantwortung der Motion M 9/13, Ziffer 2.3; siehe auch § 52 Abs. 3 PBG). Eine Umsetzung in das kantonale Recht hat bis heute nicht stattgefunden. Mangels gesetzlicher Grundlage kommt eine (negative) Vorwirkung des

fraglichen harmonisierten Baubegriffes zudem nicht in Frage (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6.A., Rz. 351), weshalb weiterhin die bisherige bewährte Rechtsprechung auf der Grundlage des geltenden Rechts gilt. Es ist nicht auszuschliessen, dass der Umsetzungsprozess noch längere Zeit beanspruchen wird (siehe vergleichsweise die Regelung im Kanton Aargau: § 16 und 64 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011, SAR 713.121), was wiederum Unwägbarkeiten nach sich ziehen kann. Im Übrigen geht es nicht an, über das Konstrukt der "Auslegungshilfe" nicht geltendes Recht anstelle des geltenden Rechts zu setzen. Auch der gestützt auf § 52 Abs. 3 für den Konkordatsbeitritt zuständige und federführende Regierungsrat sah in RRB Nr. 160/2015 vom 3. März 2015 Erw. 1.5 (Ingress lit. A) zu Recht keinen Anlass, vorausseilend von der bisherigen konstanten und sachlich-pragmatischen Rechtsprechung abzuweichen. Schliesslich kann die vom Konkordat vorgesehene Regel nicht für sich beanspruchen, dass sie die alleinige, sachlich und juristisch vertretbare Lösung darstellt (siehe Peter Heer/Christian Munz, IVHB - ein Werkstattbericht aus dem Kanton Aargau, in: Anwaltspraxis, 2013, S. 440ff. mit kritischer Würdigung in Ziffer V).

Soweit der Beschwerdeführer die Rechtsprechung in Frage stellt, weil in casu das gewachsene Terrain nicht nur für den Grenzabstand, sondern auch für die Beurteilung der Geschossigkeit (Definition des Untergeschosses, siehe oben Erw. 1.1) als Referenzgrösse dient, so ist auch dieser Einwand unbehelflich. Dass das gewachsene Terrain für verschiedene Gebäudeparameter als Referenzgrösse dient oder dienen kann, liegt in der Sache begründet. Diese Multifunktionalität des Begriffs hat aber nicht zur Folge, dass nur die Definition der IVHB sachlich zu genügen vermöchte. Entscheidend ist vielmehr, dass der kantonale und kommunale Baugesetzgeber in Kenntnis der anzuwendenden Definition einerseits die zulässigen Grössen (Abstände, Höhen, Anzahl, Vollgeschosse) festlegt und andererseits allenfalls korrigierend eingreift (z.B. bei der Bestimmung des Untergeschosses mit der Vorgabe, dass auf das gestaltete Terrain abzustellen ist, wenn es tiefer als das gewachsene liegt, siehe Art. 22 Abs. 2 BauR).

Ob die Einführung der harmonisierten Baubegriffe für künftige Baubewilligungnehmer Rechtsnachteile mit sich bringen wird, ist einerseits für den vorliegenden Fall irrelevant und könnte im Übrigen erst dann zumal anhand konkreter Baugesuche beurteilt werden. Andererseits gehen allfällige nachteilige Konsequenzen anstehender Rechtsänderungen nicht zu Lasten von Baugesuchen, die noch nach geltendem Recht zu beurteilen sind (Verbot der negativen Vorwirkung). Ob und inwieweit man mit der Umsetzung der Konkordatsregeln eine materielle

Rechtsänderung in Kauf nehmen will oder nicht, ist in jenem Gesetzgebungsverfahren zu prüfen.

1.4 Der Beschwerdeführer anerkennt, dass vor rund 30 Jahren auf KTN 001._____ (= Bauliegenschaft), KTN 003._____ und KTN 004._____ in unterschiedlicher Intensität Land aufgeschüttet wurde, es werde jedoch fälschlicherweise dasselbe für KTN 002._____ (Liegenschaft des Beschwerdeführers) angenommen. Zum letzteren Grundstück seien durch die Aufschüttungen Niveauunterschiede von bis zu 120cm entstanden (weitere Angaben des Beschwerdeführers: Niveauunterschiede KTN 001._____ zum Landwirtschaftsland: 300cm; Aufschüttung auf KTN 004._____: ca. 150cm) (Beschwerdeschrift S. 6f.). Weiter führt der Beschwerdeführer aus, bereits heute sehe er auf der nachbarlichen KTN 001._____ an eine Betonmauer von durchschnittlich 100cm Höhe. Auch zu den übrigen Nachbarn sei der Terrainunterschied immer noch beträchtlich. Es könne nicht von einer Anpassung an die umliegenden Grundstücke oder gar von einer harmonischen Einheit mit diesen ausgegangen werden. Auf der Bauliegenschaft sei eine eigentliche Plattform errichtet worden, welche sich nie an den natürlichen Geländeverlauf anpassen werde (Beschwerde S. 9). Der Beschwerdeführer bestreitet, dass mit dem Abstellen auf den aktuellen Geländeverlauf es zu keinem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führen werde. Er weist auf die doppelte Konsequenz dieses Vorgehens hin (Unterschreitung des Grenzabstandes und überzähliges Vollgeschoss) und ortet im Vergleich zum dem Präjudiz zugrundeliegenden Sachverhalt (EGV-SZ 2005 B 8.9; siehe vorn Erw. 1.2) verschiedene Abweichungen (in casu: Aufschüttungen nach Bau des Wohnhauses, kein angepasstes Terrain; kein Vorteil für Nachbarschaft) (Beschwerde S. 10f.). Des Weiteren rügt der Beschwerdeführer, dass das in den eingereichten Plänen bezeichnete "gewachsene Terrain" dem effektiv aufgeschütteten Geländeverlauf nicht entspreche. Die "ausgemittelte" Fassadenhöhe von 7.26m liege über dem zulässigen Mass von 7m (Beschwerde S. 13). Die nicht korrekte Einzeichnung des Terrainverlaufs im Fassadenplan führe auch zu einer falschen Beurteilung der Geschossigkeit (Beschwerde S. 13f.). Der Neubau würde mit Mehrhöhen von 1.60m an der Südfassade und 0.70m an der Ostfassade sowie mit 3 Vollgeschossen bewilligt (Beschwerde S. 14).

1.5 Geht man davon aus, dass die bisherige Rechtsprechung weiterhin anzuwenden ist (vorn Erw. 1.3) und zieht man den vom Beschwerdeführer dargelegten Sachverhalt in Betracht, so ergibt sich, dass der (unbestrittenen) rund 30-jährigen Aufschüttung auf dem Baugrundstück beim Kriterium der Eruiierbarkeit des ursprünglichen Terrainverlaufs und der Angepasstheit des veränderten Ter-

rainverlaufs keine entscheidende Bedeutung mehr zukommt. Ein Abweichen vom jeweils aktuellen Gelände als gewachsenem Terrain drängt sich nur dort auf, wo kumulativ die Abweichung offensichtlich ist und ein Abstellen auf den aktuellen Geländeverlauf zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führt. Von Letzterem ist auf aufgrund der konkreten Sachlage, welche nebst Plänen auch fotografisch genügend dokumentiert ist (weshalb es keines Augenscheins bedurfte und bedarf) nicht auszugehen. Zum einen sind die "Mehrhöhen" von 1.60m und 0.70m nicht derart, dass man einen baupolizeilich unhaltbaren Zustand annehmen müsste (siehe auch EGV-SZ 2005 B 8.9. Erw. 4.2). Dies gilt auch für die entsprechende "Höherlegung" des Untergeschosses. Zum anderen ist aufgrund der nurmehr marginalen Bedeutung der Anpassung nicht entscheidend, ob die Terrainaufschüttung auch nach langer Zeit noch erkennbar ist oder nicht. Gerade in Hanglagen sind stufenweise Gestaltungen nicht unüblich, ebenso dass sich Einzelparzellen hinsichtlich Terraingestaltung voneinander unterscheiden ohne gegenseitig von einer koordinierten Planung und Gestaltung profitieren zu wollen. Unerheblich ist des Weiteren, ob die Aufschüttung gleichzeitig mit einem Bauvorhaben oder erst später vorgenommen wurde und ob die subjektive Wahrnehmung der Nachbarn von einem unangepassten Terrain und einem baupolizeilich unhaltbaren Zustand ausgeht. Vielmehr ist eine objektivierete Betrachtungsweise erforderlich, welche vorliegend zur oben erwähnten Beurteilung führt. Auch unter dem Aspekt der Einordnung ist nicht von einem baupolizeilich unhaltbaren Zustand auszugehen (siehe auch nachfolgend Erw. 4).

1.6 Der Gemeinderat kommt, abstützend auf den aktuellen Geländeverlauf als gewachsenes Terrain und unter Hinweis auf RRB Nr. 160/2015 vom 3. März 2015 Erw. 1.5 und 1.6, zur Erkenntnis, dass auf jeder Gebäudefassade die Gebäudehöhe von 7m und der erforderliche Mindestgrenzabstand von 50% der Gebäudehöhe eingehalten werden. Diese Beurteilung ist aufgrund der Gesuchsunterlagen nachvollziehbar (Plan.Nr. 03.20 Schnitte/Fassaden, rev. 31.3.15; Plan.Nr. 03.0. Situation, rev. 9.4.14; Plan.Nr. 03.01 Grundrisse, rev. 31.3.15).

Strittig ist der bei der Südfassade im Schnitt/Fassadenplan eingezeichnete aktuelle Terrainverlauf (= gewachsenes Terrain) bzw. die Ausmittlung des gewachsenen Bodens in der Fassadenmitte. Die Beschwerdegegner führen in der Vernehmlassung vom 17. August 2015 aus, die Pläne würden präzise mit einem CAD-Programm gezeichnet und basierten auf den Höhenmessungen H._____ AG; Abweichungen seien ausgeschlossen (S. 14). Sie reichten zudem den Höhenkurvenplan H._____ AG vom 2.5.2013 ins Recht. Hierzu wendet der Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 10. September 2015 unter zusätzlichem Hinweis auf seine am 20. März 2014 vorinstanzlich einge-

reichten "korrigierten Schnitt- und Fassadenpläne" ein, aus dem Höhenkurvenplan ergebe sich, dass das Terrain gestuft sei und nicht linear ansteige, wie dies in den Schnitt- und Fassadenplänen der Beschwerdegegner eingezeichnet worden sei. Dem halten die Beschwerdegegner in der Stellungnahme vom 17. September 2015 entgegen, es sei unbestritten, dass das Gelände aufgeschüttet wurde und nicht linear verlaufe. In den Schnitt- und Fassadenplänen sei das ausgemittelte gewachsene Terrain zwecks Ermittlung der Gebäudehöhe dargestellt worden. Es liege bei 593.20m, welches Ergebnis sowohl durch die Ermittlung des arithmetischen Mittels der beiden Eckpunkte als auch bei Einbezug sämtlicher markanter Geländepunkte zustande komme. Der Stellungnahme lag der Südfassadenplan (dat. 16.9.2015) bei, in welchem auch das effektiv gewachsene Terrain dargestellt wird. Der Beschwerdeführer bestreitet mit Eingabe vom 16. Oktober 2015 die Richtigkeit der von den Beschwerdegegnern vorgenommenen Ausmittlung. Der Bereich zwischen der Linie des tiefer liegenden (effektiv) gewachsenen Terrains und der Linie des gemittelten gewachsenen Terrains sei grösser als der Bereich zwischen der Linie des ausgemittelten Terrains und der Linie des höher liegenden (effektiv) gewachsenen Terrains. Auch die arithmetische Vorgehensweise führe zu einer tieferen ausgemittelten Kote von 593.075m (Aufteilung der Fassadenlänge 9.7m auf 6m à 592.675m und 3.7m à 593.725m).

Ausgehend von einer massgebenden Südfassadenlänge von 9.71m befindet sich gemäss Südfassadenplan das gewachsene Terrain bei der südwestlichen Ecke bei 593.80m und bei der südöstlichen Ecke bei 592.60m. Das Mittel dieser beiden Höhenkoten ergibt ein ausgemitteltes gewachsenes Terrain in der Fassadenmitte von 593.20m, womit die Gebäudehöhe von 7m und der erforderliche Grenzabstand von 3.5m eingehalten werden. Die erwähnten beiden Höhenkoten sind zwar im nachgereichten Höhenkurvenplan nicht eingezeichnet. Aufgrund der vorhandenen Höhenkurven kann indes deren Richtigkeit nicht ernsthaft in Frage gestellt werden (was auch den von den Beschwerdegegnern dargestellte effektiven Terrainverlauf zwischen den beiden Höhenkoten betrifft). Mit dem Gebot der Ausmittlung des gewachsenen Terrains, wobei der Gesetzgeber die Art der Ausmittlung nicht näher vor- und umschreibt, soll des Weiteren ein zufälliger nicht repräsentativer Terrainverlauf als massgeblicher Messpunkt ausgeschaltet werden (EGV-SZ 1990, Nr. 16). Indem vorliegend die beiden Eckpunkte zur Ausmittlung herangezogen werden, wird diesem Gebot in vertretbarer Weise nachgelebt. Dies zeigt auch die vom Beschwerdeführer angestellte eigene arithmetische Ausmittlung, welche eine nur geringfügig tiefere ausgemittelte Höhenkote aufzeigt. Die Repräsentativität des angenommenen ausgemittelten gewachsenen Terrains ist nicht in Frage gestellt.

1.7 Hinsichtlich des Untergeschosses bzw. der untersagten Gebäudeabwicklung von mehr als 50%, die mehr als 1m über das gewachsene bzw. das gestaltete Terrain hinausragt (Art. 22 Abs. 2 BauR; siehe oben Erw. 1.1 in fine), hat der Regierungsrat in RRB Nr. 160/2015 vom 3. März 2015 Erw. 2.3, abweichend von der gemeinderätlichen Beurteilung festgehalten, dass der "eingeschossig auskragende Gebäudeteil" bei der Berechnung der Gebäudeabwicklung mit zu berücksichtigen sei. Darauf und auf die weiteren regierungsrätlichen Ausführungen basierend geht der Gemeinderat sinngemäss von einer freigelegten Gebäudeabwicklung von 27.3m (Südfassade 9.8m + 6.5m, Ostfassade 9.1m und Westfassade 1.9m) und einer Gesamtabwicklung von 58.6m (von nord/nordwestlicher Fassade im Gegenuhrzeigersinn: 6.8m + 6.7m + 5.5m + 16.3m + 15.2m + 8.1m; siehe Grundrissplan Nr. 03.01, rev. 31.3.15, Untergeschoss) aus, so dass die freigelegte Gebäudeabwicklung mit 46.58% klar unter der 50% Grenze liegt. Dies würde auch zutreffen, wenn auf der Westseite nicht nur 1.9m, sondern die gesamte Breite der Abtiefung (3.4m) mit berechnet würde (28.8m = 49.15%, siehe auch Nachweis Vollgeschoss Plan Nr. 10.00, 27.11.2013; die Westfassade wurde diesbezüglich im aktuellen Projekt offensichtlich nicht geändert). Die gemeinderätliche bzw. regierungsrätliche Beurteilung erweist somit als nachvollziehbar. Es kann mithin offenbleiben, ob der (ursprüngliche) gemeinderätliche Standpunkt, wonach der "eingeschossig auskragende Gebäudeteil" nicht mit zu berücksichtigen sei, zutreffend ist (siehe Überprüfung Geschossigkeit vom 26.3.2014). Der Beschwerdeführer vermag keine Einwände vorzutragen, welche das vorliegende Ergebnis in Frage stellen könnten. Offenkundig unbehelflich ist vor allem auch der Hinweis, der Brandschutzexperte gehe (brandschutztechnisch) von drei Geschossen aus. Dasselbe gilt, soweit der Bewilligungsentscheid allenfalls terminologisch unklar sein sollte.

2.1 Der Beschwerdeführer bemängelt die Nichteinhaltung der Ausnützungsziffer. Er rügt zum einen, dass bei der wegen der regierungsrätlichen Aufhebung vorgenommenen Projektänderung lediglich an der Ostfassade im Erdgeschoss eine Aussentüre zum Kellerraum weggelassen wurde. Zum anderen verletze das Bauprojekt Sinn und Zweck des Instituts der Ausnützungsziffer. Es entstünden überproportional viele kalte Räume, insbesondere bezüglich der Einliegerwohnung. Zudem seien die Waschküche und der Abstellraum in der Einliegerwohnung als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar.

2.2 Der Regierungsrat hielt in RRB Nr. 160/2015 vom 3. März 2015 (siehe Ingress lit. A) fest, die Ausnützungsziffer (Art. 17ff. BauR) betrage in der

Wohnzone W2D 0.45 (Art. 26 BauR). Die anrechenbare Landfläche von KTN 001._____ betrage unbestrittenermassen 1048m². Sämtliche Bauten auf KTN 001._____ dürften demnach insgesamt eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 471.6m² aufweisen. Das bestehende Haus habe gemäss zutreffender gemeinderätlicher Berechnung eine Bruttogeschossfläche von 215 m². Die Beschwerdegegner hätten für den Neubau eine anrechenbare BGF von 254.92m² errechnet, der Gemeinderat eine solche von 256m². Beide Berechnungen würden fälschlicherweise die Treppe im UG, die ins EG führe, nicht mitberücksichtigen. Mit Ausnahme von Verkehrsflächen, die lediglich nicht anrechenbare Räume erschliessen würden, gehörten sämtliche Erschliessungsflächen zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (Art. 18 Abs. 1 und Abs. 2 lit. d BauR). Das geplante Bauvorhaben sei vom UG her zugänglich. Vom Korridor gelange man über die Treppe ins EG und ins OG, welche unbestrittenermassen zur BGF zählten. Sämtliche Geschosse könnten auch über die Aussenanlage erreicht und betreten werden. Der Korridor und die Treppe würden nicht nur die Kellerräume und die Waschküche, sondern auch die darüber liegenden Wohnebenen erschliessen. Der schmale Korridor und die Treppe im UG (zusammen ca. 10.66m²) – nicht aber die Aussentreppe, die nicht Teil der einzelnen Geschossflächen sei – müssten bei der BGF berücksichtigt werden. Die anrechenbare BGF betrage ca. 264m² ($[10.66\text{m}^2 + 71.8\text{m}^2 + 114.8\text{m}^2 + 113.3\text{m}^2] - [310.56\text{m}^2 * 0.15]$) (gemäss Art. 18 Abs. 2 lit. k BauR reduziert sich die anrechenbare Bruttogeschossfläche nach Berücksichtigung der Abzüge von 15 Prozent). Zusammen mit dem bestehenden Haus (215m²) belaufe sich die anrechenbare Bruttogeschossfläche auf 479m², was die zulässige Ausnutzungsziffer (0.45 bzw. 471.6m²) überschreite. Der Regierungsrat könne nicht von sich aus bestimmen, auf welche ausnutzungsrelevanten Räume verzichtet werden müsse, weshalb das Bauprojekt zu überarbeiten sei. Im Übrigen sei festzuhalten, dass es keine verbindliche Verhältnisziffer für die Beziehung zwischen anrechenbarer und nichtanrechenbarer BGF gebe und dass selbst ein Verhältnis von etwa 1 zu 2 zwischen Keller- oder Anstellräumen und Wohn- oder Arbeitsräumen noch nicht per se über das zulässige Mass hinausgehe.

2.3 Der Beschwerdegegner reichte am 9. April 2015 projektgeänderte Pläne ein, wonach an der Ostfassade im Untergeschoss anstelle einer Aussentüre mit nebenan liegendem Fenster, die den Kellerraum erschloss, nur noch ein Fenster vorgesehen ist (angef. Baubewilligung vom 29.5.2015, Ingress lit. L). Der Gemeinderat folgert, damit bestehe keine Zugangsmöglichkeit mehr von aussen ins Haus bzw. vom Haus nach aussen. Mit dieser Projektänderung zählten

Korridor und Treppe im Untergeschoss in Anwendung von Art. 18 Abs. 2 lit. d BauR nicht mehr zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Für die Bauliegenschaft verbliebe eine BGE Reserve von 1m² (215m² bestehendes Haus + 256m² Neubau = 471m²). Im Übrigen sei das Verhältnis zwischen anrechenbarer und nicht anrechenbarer Bruttogeschossfläche 1 zu 3.5 (angef. Baubewilligung vom 29.5.2015, Erw. 4.10f.).

2.4 Der Gemeinderat führt vernehmlassend aus, Einfamilienhaus und Einliegerwohnung verfügten über je einen Kellerraum und eine Waschküche. Hinzu käme ein gemeinsamer Technikraum, welcher auch noch als Kellerraum diene. Die Einliegerwohnung habe zudem einen Abstellraum, welcher lediglich vom gedeckten offenen Aussensitzplatz zugänglich sei. Diese Räume seien nicht ausnutzungsrelevant, zumal die Belichtung nur über Oblichter erfolge (ausser Kellerraum bei der Einliegerwohnung, welchem kein natürliches Licht zugeführt werde).

2.5 Die gemeinderätliche Beurteilung, dass die Ausnutzungsziffer nach der erfolgten Projektänderung eingehalten wird, ist nicht zu beanstanden. Die vom Regierungsrat beanstandeten Korridor und Treppe erschliessen ausschliesslich nicht anrechenbare Räume (Art. 18 Abs. 12 lit. d BauR). Eine ausnutzungsrelevante Verwendbarkeit der für die Einliegerwohnung geplanten Waschküche sowie des von aussen bzw. über den Aussensitzplatz erreichbaren Abstellraum ist nicht anzunehmen. Waschküche (mit Oblicht) und Keller (ohne natürliches Licht) sind zwar nur durch die Einliegerwohnung erreichbar, sie liegen jedoch nicht innerhalb, sondern angrenzend an den eigentlichen Wohnraum. Diese Situierung ist vor allem durch die Anlage der Einliegerwohnung im Untergeschoss bedingt. Eine missbräuchliche dem Wohnen dienende ausnutzungsrelevante Nutzung ist nicht zu antizipieren, was indes die Bewilligungsbehörde nicht davon abhalten darf, nebst der ordentlichen Baukontrolle falls erforderlich auch später die Nutzungsverwendung zu kontrollieren (siehe auch angef. Baubewilligung Disp.Ziff. 10 lit. f. betr. Auflage Aussensitzplatz). Zutreffend sind auch die allgemeinen Ausführungen zum Verhältnis anrechenbare und nicht anrechenbare Bruttogeschossflächen (EGV-SZ 2008, B 8.9; VGE III 2010 194 vom 20.1.2011 Erw. 6.3.3). Auch hier ist des Weiteren mitzuberücksichtigen, dass die nicht anrechenbare Bruttogeschossfläche vor allem und der traditionellen Bauweise entsprechend im Untergeschoss situiert wird, was nicht zu beanstanden ist.

3.1 Der Beschwerdeführer bestreitet eine genügende Verkehrssicherheit. Über die G. _____ strasse würden etwa 28 Häuser bzw. 40 Wohneinheiten

erschlossen. Anzunehmen, die G._____strasse sei ungefährlich oder der Verkehr sei hausgemacht, sei falsch. Gerade die Besucher der Besenbeiz in der G._____ seien mit den Quartierörtlichkeiten nicht bekannt. Die Anordnung der sieben Parkplätze würden den Anforderungen von Art. 15 Abs. 1 BauR nicht entsprechen. Nicht nur entgegenkommende Fahrzeuge, sondern auch Personen (Fussgänger, spielende Kinder) seien gefährdet. Bei den Parkplätzen 3 und 4 bestünde nur noch ein Freiraum von 1.20m bis zur Strasse. Es werde auch mit ungleichen Ellen gemessen (Hinweis auf Abbruch und Neubau auf KTN 4855).

3.2 Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Zudem ist bei jeder Garage ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche ein Vorplatz von mindestens 5 Meter Tiefe vorzusehen (Art. 15 Abs. 1 und 3 BauR). Der Gemeinderat geht vorliegend nachvollziehbar von einem relativ geringen Verkehrsaufkommen (10 bis 20 Wohneinheiten, gemäss gemeinderätlicher Vernehmlassung nach detailliert vorgenommener Nachrechnung 14 Häuser mit 21 Wohneinheiten) und übersichtlichen Verhältnissen aus. Es ist nicht zu beanstanden, dass dabei die erschliessungsmässig Richtung Rickenbachstrasse vorgelagerten Liegenschaften nicht mitberücksichtigt werden, da deren Bewohner in der Regel den Bereich der Bauliegenschaft nicht passieren müssen. Nicht zu beanstanden ist auch, dass im Wesentlichen von hausgemachtem Verkehr ausgegangen wird. Besucher (insbesondere auch der Besenbeiz) sind nicht zwingend ortsunkundig, und falls sie es dennoch sind, befahren sie ihnen unbekannte Feinerschliessungsstrassen in der Regel mit der gebotenen Vorsicht. Jedenfalls ist von Bewohnern und Besuchern in Wohnquartieren eine rücksichtsvolle Fahrweise zu erwarten (VGE III 2015 85 vom 28.10.2015 Erw. 2.3, 3. Absatz; Bundesgerichtsurteil 1C_34/2012 vom 3.4.2012 Erw. 2.3). Mit allfälligen notorischen Schnellfahrern ist das Gespräch zu suchen (siehe Bf-act. 9, 19) oder es sind andere Massnahmen in Betracht zu ziehen (gemäss Beschwerdeschrift, S. 17, und gemeinderätlicher Vernehmlassung, S. 10, sind bereits Tafeln "Freiwillig 30, für unsere Kinder" aufgestellt worden). Unbehelflich ist auch der Hinweis auf den Neubau auf KTN 4855, ging es dort nach der gemeinderätlichen Sachdarlegung um einen ursprünglich vorgesehenen Strassenabstand von 0.5m, welcher zur Einhaltung der Sichtweite auf 1.12m ausgedehnt werden musste. Der Grundrissplan Nr. 03.01, rev. 31.3.2015, Erdgeschoss, zeigt dagegen unmissverständlich auf, dass keine Unterschreitung des Strassenabstandes in Frage steht, die Parkplätze eine Tiefe von 5m aufweisen, bei den drei Garagenplätzen der verlangte Vorplatz von 5m eingehalten wird und die vier offenen Plätze ca. 1.2m bis 2.3m vom Strassenrand entfernt sind. Es liegen keine knappen und unübersichtlichen Verhältnisse vor,

welche das Ein- und Ausfahren zu einem relevanten Gefährdungstatbestand machen könnten.

4.1 Der Beschwerdeführer stellt eine rechtsgenügende Einordnung ins Quartierbild in Abrede. Es gebe keine Bauten "in der zweiten Reihe" auf den freien Grünflächen. Der Quartiercharakter würde zerstört. Der Landverkauf durch die Genossame Schwyz habe Freiraum schaffen wollen. Unberücksichtigt geblieben sei auch, dass auf dem Baugrundstück (recte: dem beschwerdeführerischen Grundstück) ein möglicherweise dem Heimatschutz zu unterstellendes Bauernhaus stehe. Die Gestaltung eines Neubaus bezüglich Grösse, Form und Farbe sei besonders sorgfältig zu prüfen.

4.2 Nach konstanter Rechtsprechung steht der kommunalen Baubewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (vgl. VGE III 2013 186+191 vom 12.3.2013 Erw. 2.2; VGE III 2010 73 vom 18.8.2010 Erw. 2.1, 2.2; VGE III 2007 38 vom 24.5.2007 Erw. 1.2 mit Hinweisen u.a. auf VGE 1031/00 vom 22.12.2000 Erw. 3b). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen.

4.3 Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (§ 56 Abs. 1 PBG, negative ästhetische Generalklausel). Der kommunale Gesetzgeber hat diese Norm in Art. 8 Abs. 1 BauR übernommen. Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten (§ 56 Abs. 2 PBG). Der kommunale Gesetzgeber stellt für gewisse Zonen und Lagen und Gebietsbereiche erhöhte Anforderungen, so zum Beispiel in exponierten Hanglagen oder im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen (Art. 8 Abs. 2 BauR).

4.4 Eine exponierte Hanglage liegt in casu nicht vor. Im kantonalen Gesamtscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Mai 2014 (siehe auch Schreiben ARE vom 14.4.2015 sowie Vernehmlassung ARE vom 9.7.2015) werden keine denkmalpflegerischen Vorbehalte angebracht (siehe insb. S. 6). Auch der Beschwerdeführer trägt vor Verwaltungsgericht keine substantiellen Vorbringen vor, die für eine erhöhte Eingliederungsanforderung sprechen würden. Die geltend gemachte Schaffung von Freiraum hat sich in der hier zu beachtenden Nutzungsplanung nicht niedergeschlagen. Vielmehr ist sogar eine 2-geschossige Wohnzone-dicht (W2D) geschaffen worden. Allfällige privatrechtlich begründete Zugeständnisse müssten vor dem Zivilrichter durchgesetzt werden. Bei dieser

Sach- und Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der aktenkundigen Pläne und Farbfotos ist deshalb nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat keine Verletzung des Einordnungsgebotes feststellte, sondern aufgrund einer Gesamtbetrachtung die Verträglichkeit mit der Bauweise der umliegenden Bauten bejahte. Der Gemeinderat weist auch zu Recht darauf hin, dass die Beschwerdegegner im Rahmen der geltenden Zonenordnung bauen dürfen. Diese Zonenordnung ist für die Beurteilung der Einordnung primär massgebend (EGV-SZ 1994 Nr. 5).

5.1 Nicht nachvollziehbar ist, weshalb die – wie der Beschwerdeführer selbst feststellte (Beschwerde S. 3) – geringfügige Projektänderung nochmals hätte öffentlich ausgeschrieben und aufgelegt werden müssen. Konkrete Nachbarn, die durch die Projektänderung beeinträchtigt werden und denen das rechtliche Gehör nicht gewährt wurde, werden keine aufgeführt. Dass dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör gewährt wurde, ist unbestritten (Beschwerde S. 4). Der Regierungsrat hat zudem explizit nur die gemeinderätliche Bewilligung aufgehoben (RRB Nr. 160/2015 vom 3.3.2015 Erw. 7; Disp.-Ziffer 1) und das kantonale Amt für Raumentwicklung teilte mit Schreiben vom 14. April 2015 mit, der Gesamtentscheid vom 22. Mai 2014 behalte weiterhin seine Gültigkeit. Auch diese prozessuale Ausgangslage spricht gegen die Durchführung eines neuen Bewilligungsverfahrens. Schliesslich stellt die fragliche Projektänderung auch kein aliud dar, welches die Durchführung eines neuen Baubewilligungsverfahrens geboten hätte.

5.2 Ein Augenschein war und ist nicht erforderlich (siehe auch vorn Erw. 1.5). Der Sachverhalt ist aufgrund der vorliegenden Akten und Parteieingaben genügend eruierbar, um die Beschwerde beurteilen zu können. Hinzu kommt des Weiteren die Möglichkeit, auf dem jedermann zugänglichen WebGIS-SZ die örtliche Situation (Katasterplan, Luftbild, Verlinkung StreetView) zu betrachten (VGE III 2015 85 vom 28.10.2015 Erw. 2.3 in fine). Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich des Weiteren, dass es keiner Gutachten und Befragungen sowie zusätzlicher Beweisvorkehren bedarf.

5.3 Nicht erkennbar ist, dass der Beschwerdeführer wegen der Besprechung vom 9. April 2014 (angef. Baubewilligung vom 29. Mai 2015, Ingress lit. H) in seinen Verfahrensrechten verletzt wurde. Es wird auf die Ausführungen in den Vernehmlassungen des Gemeinderates vom 27.7.2015 und der Beschwerdegegner vom 17.8.2015 verwiesen (S. 3f., bzw. S. 5).

6. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend gehen die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'500.-- zu Lasten des Beschwerdeführers.

Der Beschwerdeführer hat zudem den beanwalteten Beschwerdegegnern und dem vom beanwalteten Gemeinderat vertretenen Gemeinwesen eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, sowie der in § 2 enthaltenen Kriterien und in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf je Fr. 2'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Nachdem der Beschwerdeführer am 13. Juli 2015 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- entrichtet hat, ist die Rechnung ausgeglichen.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern und der Gemeinde Schwyz je eine Parteientschädigung von Fr. 2'200.-- (insgesamt Fr. 4'400.--) zu entrichten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)

- den Rechtsvertreter des Gemeinderates Schwyz (2/R)
- das kantonale Amt für Raumentwicklung
- den Regierungsrat des Kantons Schwyz
- und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 29. Februar 2016