

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2016 108

## Entscheid vom 31. Januar 2017

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

1. E. \_\_\_\_\_
2. F. \_\_\_\_\_
3. C. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_

### gegen

1. Z. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt D. \_\_\_\_\_
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
3. G. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt A. \_\_\_\_\_

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Gestaltungsplan "X. \_\_\_\_\_")

## **Sachverhalt:**

**A.** Am 27. November 2014 reichte die G.\_\_\_\_\_ beim Gemeinderat Z.\_\_\_\_\_ das Gesuch um Erlass des Gestaltungsplanes "X.\_\_\_\_\_" ein, welcher die Parzellen KTN H.\_\_\_\_ (vollständig), R.\_\_\_\_, S.\_\_\_\_ (je den östlichen Rand), J.\_\_\_\_ (3 Parzellen) (je den südlichen Rand), X.\_\_\_\_\_strasse in Z.\_\_\_\_\_, betrifft. Das Gestaltungsplangebiet liegt wie die Parzellen KTN I.\_\_\_\_ (2 Parzellen) in der Wohnzone 2 (W2). Die nördlich gelegenen Liegenschaften KTN J.\_\_\_\_ (3 Parzellen) gehören bis auf den südlichen dem Gestaltungsplanperimeter zugewiesenen Rand der Ein- und Zweifamilienhauszone (E2) an. Beim südlich an KTN H.\_\_\_\_ anschliessenden Grundstück KTN K.\_\_\_\_\_ handelt es sich um Reservegebiet; ansonsten schliesst östlich an KTN H.\_\_\_\_ die Landwirtschaftszone an (Grundstücke KTN L.\_\_\_\_ (2 Parzellen)).

Das Gesuch wurde im Amtsblatt \_\_\_\_\_ publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben neben Dritten auch E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_\_ öffentlich-rechtliche Einsprache. Am 30. Januar 2015 reichte die G.\_\_\_\_\_ revidierte Gestaltungsplanunterlagen ein, welche den Einsprechern angezeigt wurden. Im gleichen Amtsblatt \_\_\_\_\_ wurde auch das Baugesuch der G.\_\_\_\_\_ für drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf KTN H.\_\_\_\_ publiziert und öffentlich aufgelegt.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 101 3/3 vom 30. April 2015 wies der Gemeinderat Z.\_\_\_\_\_ die Einsprachen ab und erliess den Gestaltungsplan "X.\_\_\_\_\_", Z.\_\_\_\_\_, im Sinne der Erwägungen.

**B.** Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss erhoben neben Dritten (Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 119/2015 [Verfahren I]) am 26. Mai 2015 E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_\_ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz (Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 120/2015 [Verfahren I]) mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der angefochtene Beschluss vollumfänglich aufzuheben.
2. Eventuell sei im Sinne der nachstehenden Begründung der Gestaltungsplan mit Bezug auf die Ausscheidung des Gewässerraumes zu überarbeiten und um zusätzliche Festlegungen zur Sicherstellung eines rechtsgenügenden Hochwasserschutzes der Liegenschaft KTN M.\_\_\_\_ der Beschwerdeführer 1 zu ergänzen.
3. Es sei ein Augenschein an Ort und Stelle durchzuführen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchstellerin.

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens berichtigte der Gemeinderat Z.\_\_\_\_\_ mit GRB T.\_\_\_\_\_ den (angefochtenen) GRB U.\_\_\_\_\_. In diesem ersten Beschluss hatte der Gemeinderat Z.\_\_\_\_\_ bei den massgebenden Plänen die am 30. Januar 2015 eingereichten revidierten Unterlagen (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften [SBV], Erläuterungsbericht inkl. Richtprojekt), die seiner Beurteilung jedoch zugrunde lagen, irrtümlicherweise unerwähnt gelassen. Mit Replik vom 3. November 2015 beantragten E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_\_, es sei (im Sinne ihrer Begründung) für eine hinreichende formelle Koordination des Beschwerdeverfahrens VB 120/2015 mit der laufenden Teilrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Z.\_\_\_\_\_ zu sorgen.

**C.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 346/2016 vom 19. April 2016 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden abgewiesen.
2. Der Gestaltungsplan "X.\_\_\_\_\_", Z.\_\_\_\_\_, wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass Art. 3 Ziff. 8 SBV wie folgt abgeändert wird:  
  
"Die maximal zulässige Ausnützungsziffer im Geltungsbereich beträgt für die Parzellen KTN J.\_\_\_\_\_ (3 Parzellen) 0.35 und für die Parzellen KTN N.\_\_\_\_\_ (3 Parzellen) 0.45. Für die Parzelle KTN H.\_\_\_\_ gilt zusätzlich ein Bonus von 0.15 (unter Hinweis auf Anhang 1 BauR, S. 25)."
3. Die Vorinstanz wird aufgefordert, dem Amt für Raumentwicklung innert 30 Tagen bereinigte Sonderbauvorschriften einzureichen. Danach kann auf den Akten der Genehmigungsvermerk angebracht werden.
4. Publikation von Beschlussziffer 2 im Amtsblatt.
5. Die Kosten der Beschwerdeverfahren (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2'400.-- werden (...) zu zwei Dritteln (Fr. 1600.--) den Beschwerdeführern II auferlegt (...).
6. Der Gemeinde Z.\_\_\_\_\_ und der Beschwerdegegnerin wird eine Parteientschädigung von je Fr. 1800.-- zugesprochen. Davon haben (...) die Beschwerdeführer II je zwei Drittel (je Fr. 1200.--) zu übernehmen, dies jeweils unter solidarischer Haftbarkeit.

(7.-10. Genehmigungsgebühr, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

**D.** Gegen diesen Regierungsratsbeschluss (versendet am 26.4.2016) erheben E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 17. Mai 2016 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien der angefochtene Beschwerde- und Genehmigungsentscheid des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 19. April 2016 und demgemäss auch der Beschluss des Gemeinderates Z.\_\_\_\_\_ aufzuheben.

2. Eventuell sei die Angelegenheit zur Weiterbehandlung und zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin.

**E.** Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 27. Mai 2016 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Die sinngemäss gleichen Anträge stellen vernehmlassend am 9. Juni 2016 bzw. 4. Juli 2016 auch der Gemeinderat Z.\_\_\_\_\_ sowie die G.\_\_\_\_\_.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

1. Auf dem Gestaltungsplangrundstück KTN H.\_\_\_\_ im Halte von 5'743 m<sup>2</sup> sind die drei Baubereiche "Hochbau" A bis C (von West nach Ost) sowie ein Baubereich "Gemeinschaftsbereich" D vorgesehen. Unter diesen Baubereichen befindet sich ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Kellerräumen. In den Baubereichen A bis C sind drei Mehrfamilienhäuser mit Erdgeschoss (EG), erstem und zweitem Obergeschoss (1. und 2. OG) sowie Attikageschoss (AG) geplant. Insgesamt sollen 33 Wohnungen erstellt werden (je drei pro Geschoss und zwei pro AG). Die Erschliessung erfolgt über die westlich gelegene X.\_\_\_\_\_strasse, an welche das Grundstück KTN H.\_\_\_\_ nördlich des Grundstückes KTN O.\_\_\_\_\_ grenzt, von wo direkt in die Tiefgarage (mit [gemäss Richtprojekt] 61 Parkplätzen) eingefahren wird. Südlich der Einfahrt befinden sich gemäss Richtprojekt 10, nördlich davon 10 plus 3, total 23 Parkplätze.

Durch das Grundstück KTN H.\_\_\_\_ fliesst der zum grössten Teil eingedolte V.\_\_\_\_\_ (Bach). Laut dem Erläuterungsbericht vom 25. November 2014 (S. 2) soll der Gewässerraum an die östliche Parzellengrenze verlegt werden. Durch die Offenlegung und die Umlegung erfahre dieser Bachbereich eine wesentliche Aufwertung des Gewässers und werde der Gewässerraum renaturiert.

Laut Erläuterungsbericht soll das Richt(bau)projekt die Aufwertungen des Gestaltungsplanes hervorheben. Als solche nennt der Erläuterungsbericht (S. 3 f.) die Erstellung preisgünstiger Familienwohnungen, die klare Trennung von Verkehrs- und Freifläche, die Einfügung ins Gesamtbild, verdichtetes Bauen, grosszügige und zusammenhängende Gemeinschaftsbereiche inkl. Gebäude, die Offenlegung und neue Führung des Bachbereiches, die Möglichkeit einer Erschliessung von KTN P.\_\_\_\_\_ (Reservezone) über KTN H.\_\_\_\_. Als "Zugeständnisse Gestaltungsplan" wurden postuliert eine Erhöhung der

Ausnützungsziffer (AZ) von 0.45 auf 0.60, die Erhöhung der Vollgeschosszahl sowie die Reduktion der inneren Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge.

**2.1.1** Nach § 17 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 scheidet die Gemeinde im Zonenplan die erforderlichen Bau-, Landwirtschafts-, Schutz- und Gefahrenzonen aus und sichert den Raumbedarf der Fliessgewässer. Schutz- und Gefahrenzonen können andere Zonen überlagern.

Nach § 18 Abs. 2 PBG können Bauzonen namentlich in folgende Zonen unterteilt werden: Wohnzonen (lit. a), Kernzonen (lit. b), Gewerbebezonen (lit. c) etc. Die einzelnen Zonen können weiter unterteilt werden. Es können auch gemischte Zonen vorgesehen werden (vgl. § 18 Abs. 3 PBG). Das Baureglement enthält Bestimmungen, die den Zonenplan näher umschreiben (vgl. § 21 Abs. 1 PBG). Gemäss § 21 Abs. 2 PBG muss das Baureglement mindestens Vorschriften enthalten über die Bauweise, die Nutzungsart und das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Zonen (lit. a), den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (lit. b), das Mass der in den einzelnen Zonen zulässigen Immissionen (lit. c) sowie die Pflicht zur Anlage von Kinderspielplätzen und von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie über die Höhe von Ersatzabgaben (lit. d).

**2.1.2** Der Gestaltungsplan wird in § 24 PBG wie folgt normiert:

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan enthält für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m<sup>2</sup> Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten werden. Für die Kernzone können die Gemeinden die Mindestfläche auf 1500 m<sup>2</sup> herabsetzen.

<sup>2</sup> Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können im Zonenplan oder Baureglement für bestimmte Gebiete oder für grössere Bauten und Anlagen die Gestaltungsplanpflicht einführen.

**2.1.3** Das kommunale Baureglement (BauR) vom \_\_\_\_\_ enthält in den Art. 53 ff. Bestimmungen zum Gestaltungsplan. Art. 53 BauR definiert die Abweichungen gegenüber der Grundordnung wie folgt:

Je mehr Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes eines Gestaltungsplanes gegenüber der ordentlichen Bauweise ins Gewicht fallen, desto grösser dürfen die nachfolgenden Ausnahmen im Gestaltungsplan sein:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um höchstens 0.15 und der Geschosszahl um ein Geschoss;
- b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
- c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;
- d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung;
- e) Zulassung der verdichteten und geschlossenen Bauweise.

**2.1.4** Die Wohnzonen W3 und W2 sind für Mehrfamilienhäuser, die Zone E2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und gleichartige Wohnbauten (Doppeleinfamilienhäuser und dgl.) bestimmt. In den Wohnzonen sind innerhalb der Gebäudelänge auch Reiheneinfamilienhäuser zulässig (Art. 44 Abs. 2 BauR). In der W2 und der E2 sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Als grosser Grenzabstand gilt mindestens der doppelte Abstand nach PBG (einfacher Grenzabstand gemäss § 60 Abs. 1 PBG bis und mit 20 m Gebäudehöhe 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m), als kleiner Grenzabstand mindestens derjenige gemäss PBG. Die Gebäudehöhe ist in der W2 auf 8 m, in der E2 auf 7 m begrenzt, die Firsthöhe auf höchstens 11 m bzw. 10 m. Die Ausnutzungsziffer (AZ) in der W2 beträgt höchstens 0.45, in der E2 höchstens 0.35 (Art. 44 Abs. 3 BauR).

**2.2** Nach der Beurteilung des Gemeinderates wird dem Einordnungsgebot genügend Rechnung getragen. Die Bauten fügten sich gut ins Landschaftsbild ein. Die detaillierte Ausgestaltung der einzelnen Bauten sei im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Zonenkonformität sei gegeben. Eine AZ von 0.6 ermögliche eine für Wohnbauten hohe Dichte. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung sei dies jedoch nicht zu beanstanden, zumal der AZ-Bonus mit entsprechenden Vorteilen hinterlegt werde. Für die vorgesehene Verschiebung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) sei ein entsprechender Gewässerraum definiert worden. Der Umfang desselben nehme Bezug auf die geltende Gewässerschutzverordnung und sei durch die zuständigen Fachstellen des Kantons, gestützt auf das vom Regierungsrat erlassene Gewässerrauminventar der Gemeinde, vorgeprüft worden, unter Einschluss der Umsetzung der notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen. Die Erhöhung der Gebäudehöhe

und Geschosshöhe sei in Art. 53 BauR vorgesehen; das gelte auch für die internen Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen. Die externen Grenzabstände seien einzuhalten. Ausgewiesen seien gegenüber der Regelbauweise grosszügige Erholungs- und Kinderspielflächen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sei jedoch in einem detaillierten Umgebungsplan die zweckmässige Ausgestaltung dieser Flächen noch aufzuzeigen. Die Trennung von Fuss- und Fahrverkehr sei als Vorteil gegenüber der Regelbauweise zu taxieren.

Die ausgewiesenen Vorteile (zweckmässiges Überbauungs- und Erschliessungskonzept; haushälterische Bodennutzung durch Verdichtung; Erstellung von preisgünstigem Wohnraum; landschaftlich und architektonisch besonders gute Einordnung; extensive Begrünung der Flachdächer; grosszügige Aussenraumsituation und Kinderspielplätze; Trennung des Fuss- und Fahrverkehrs; Einhaltung Minergiestandard) liessen die angebehrten Ausnahmen von der Regelbauweise rechtfertigen (GRB vom 13.8.2015 S. 3 ff. Ziff. 5 ff.).

**2.3** Der Regierungsrat erachtete im angefochtenen Entscheid einen Augenschein nicht für erforderlich (Erw. 2.2). Mit GRB T.\_\_\_\_\_ habe der Gemeinderat die Aufführung der falschen (bzw. durch die am 30.1.2015 eingereichten revidierten) Gestaltungsplanunterlagen vom 25. November 2014 korrigiert (vgl. vorstehend Ingress lit. B), was zulässig sei. Der Regierungsrat habe die Beschwerden gestützt auf die Gestaltungsplanunterlagen vom 30. Januar 2015 beurteilt (Erw. 3.1). Im erstinstanzlichen Verfahren hätten die Beschwerdeführer keinen Ausstand des Gemeinderates beantragt. Abgesehen davon könne ein Ausstandsbegehren nicht gegen eine Gesamtbehörde gerichtet werden (Erw. 4.2).

Zentraler Streitpunkt beider Beschwerden sei die geplante Verlegung des im Bereich des Grundstücks KTN H.\_\_\_\_ eingedolten V.\_\_\_\_\_ (Bach) um einige Meter gegen die östliche Grenze des Gestaltungsplanperimeters sowie dessen Renaturierung. Eine Koordination des Beschwerdeverfahrens mit der laufenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung sei nicht erforderlich (Erw. 5.1). Eine Baubewilligung für ein konkretes Bauprojekt könne erst nach der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplanes erteilt werden. Das Gestaltungsplanverfahren könne entsprechend nicht mit dem Baubewilligungsverfahren für die Offenlegung und Renaturierung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) koordiniert werden (Erw. 5.2.1). Es sei nicht vorausgesetzt, dass ein Gewässerraum gleichmässig auf beiden Seiten des Fliessgewässers anzuordnen sei. Es sei nicht zu beanstanden, dass die Linienführung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) zum orientierenden Planinhalt gehöre (Erw. 5.2.2). Das Grundstück

KTN Q.\_\_\_\_\_ werde durch den Gewässerraum nicht tangiert und dessen Überbaubarkeit nicht in relevanter Weise eingeschränkt (Erw. 5.3.2). Das von den Beschwerdeführern gerügte Konzept für die Verlegung und Revitalisierung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) sei im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren im Detail zu prüfen (Erw. 5.4.1 f.).

Bei der Beurteilung der Vorteile des Gestaltungsplanes im Vergleich mit den beanspruchten Ausnahmen von der Normalbauweise mass der Regierungsrat dem Vorteil einer verdichteten Bauweise kein allzu starkes Gewicht bei, weil dieser Vorteil "grundsätzlich nur über eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung und der Geschosszahl erreicht werden kann" (Erw. 7.1). Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wurde als Vorteil erachtet (Erw. 7.2). Die Architektur weise kaum Vorzüge auf, die bei einer Normalbauweise nicht auch sichergestellt würden (Erw. 7.3). Die grössere von zwei Erholungsflächen (522 m<sup>2</sup> bzw. 305 m<sup>2</sup>) befinde sich an zentraler Stelle rund um den Baubereich D, welcher für Gemeinschaftsbauten vorgesehen sei. Diese Fläche weise Vorzüge auf, die bei einer Normalbauweise nicht sichergestellt werden könnten. Die zweite Grünfläche auf der nordöstlichen Seite des Gestaltungsplanareals zwischen den Baubereichen B und C in der Nähe des renaturierten V.\_\_\_\_\_ (Bach) liege an etwas peripherer Lage und erweise sich mit Blick auf die Immissionen nicht als ungünstig. Im Baubewilligungsverfahren sei allerdings sicher zu stellen, dass die internen Wege die erforderlichen Spielflächen nicht tangierten (Erw. 7.4.1 f.). Der Vorteil der Offenlegung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) sei zu relativieren, da Fliessgewässer nur korrigiert bzw. verlegt werden dürften, wenn dadurch der Zustand eines bereits verbauten oder korrigierten Gewässers verbessert werden könne (Erw. 7.5). Das Energiekonzept stelle angesichts von § 24 Abs. 2 PBG keinen besonderen Vorzug dar (Erw. 7.6). Die Begrünung der Flachdächer stelle einen gewissen Vorteil dar, der gemäss Regelbauweise nicht gewährleistet wäre (Erw. 7.7). Die Parkplätze befänden sich grösstenteils in der (verbindlich) vorgesehenen Tiefgarage. Dass die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden sollten, wirke sich in Bezug auf den Vorteil nicht negativ aus; die Umgebung der Bauten könne dennoch von Verkehrsanlagen freigehalten werden. Der Vorteil einer besonders zweckmässigen Anlage der Abstellflächen sowie eines getrennt verlaufenden Fussgänger- und Fahrverkehrs sei erfüllt (Erw. 7.8). Mithin lägen Vorteile in einem beachtlichen Ausmass vor (Erw. 8).

Die Palette der Ausnahmen gemäss Art. 53 BauR werde fast vollständig ausgeschöpft. Namentlich die Überschreitung der Gebäudehöhe und das zusätzliche Vollgeschoss hätten erhebliche Auswirkungen auf die optische Erscheinung der drei Baukörper und seien somit keineswegs geringfügig. In Anbetracht des Leistungsausweises des Gestaltungsplanes erwiesen sich die

vom Gemeinderat zugestanden. Ausnahmen indes jedenfalls als verhältnismässig (Erw. 8.2.1 f.).

**3.1** Die Beschwerdeführer erachten es als eine nicht heilbare Verletzung ihres rechtlichen Gehörs, dass der Regierungsrat keinen Augenschein durchgeführt bzw. einen solchen für nicht erforderlich erachtet hat (Beschwerde S. 3 ff. lit. A.1 ff.). Der Regierungsrat habe ohne Kenntnis der tatsächlichen baulichen Verhältnisse entschieden und damit auch nicht rechtsgenügend beurteilen können, ob die faktische Aufzonung des Gestaltungsplangebietes in eine Wohnzone W3 unmittelbar am Siedlungsrand eine der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung erlaube oder nicht. Dem Verzicht auf einen Augenschein sei es auch zuzuschreiben, dass der Regierungsrat keine Einwände gegen eine Verdichtung im Gestaltungsplangebiet im geplanten Umfang sähe, da sich in der unmittelbaren Umgebung eine Kernzone A und eine dreigeschossige Wohnzone W3 befänden (vgl. Beschwerde S. 15 f. Ziff. 16.2). Ein Augenschein sei auch unerlässlich, weil der Streitfrage, ob die Schaffung erhöhter Baumöglichkeiten im Gestaltungsplangebiet raumplanerisch rechtmässig sei oder nicht, präjudizielle Bedeutung zukomme.

**3.2** Aus Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie aufgrund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein (vgl. § 24 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974 ) angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahin gehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können (vgl. Bundesgerichtsurteile 1C\_76/2012 vom 6.7.2012 Erw. 2.3 9 [i.Sa. B. vs. GR Wollerau]; 1C\_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.S. P. c. GR Schwyz u.w.]; VGE III 2015 190 vom 25.5.2016 Erw. 7.2; VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 Erw. 7.2).

**3.3** Der Sachverhalt ist vorliegend durch diverse Planunterlagen, die Sonderbauvorschriften sowie durch Fotoaufnahmen (RR-act. IV/03) gut dokumentiert. Der Zonenplan ist im Internet allgemein einsehbar; das gleiche gilt für Luftauf-

nahmen. Aus dem Zonenplan ergibt sich auch, dass die Beschreibung des Gestaltungsplangebietes in unmittelbarer Nähe einer Kernzone A sowie einer W3-Zone nicht als rechtfertigbar beurteilt werden kann. Im Nordwesten liegen nur wenige Meter zwischen dem Gestaltungsplangebiet und der Kernzone A; zwischen dem Gestaltungsplangebiet und der W3-Zone liegen nur die beiden (teilweise ebenfalls vom Gestaltungsplanperimeter erfassten) Grundstücke KTN I. \_\_\_\_\_ (2 Parzellen) sowie die X. \_\_\_\_\_ strasse. Vernehmlassend weist das Sicherheitsdepartement zudem zutreffend darauf hin, dass das genaue Ausmass und die konkrete Gestaltung der einzelnen Baukörper im Gestaltungsplanverfahren noch nicht bekannt sind. Zudem stellen sich namentlich Rechtsfragen. Der Regierungsrat konnte daher ohne Verletzung des Gehörsanspruches der Beschwerdeführer von einem Augenschein absehen. Ein solcher ist auch im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich.

**4.1** Die Beschwerdeführer rügen eine fehlerhafte Ausscheidung des Gewässerraumes und eine Verletzung der Koordinationspflicht (Beschwerde S. 6 ff. Ziff. 7 ff.). Der Gewässerraum sei entlang bestehender Gewässer auszuscheiden; die Festlegung eines Gewässerraumes "auf Vorrat" widerspreche der Konzeption des eidgenössischen Gewässerschutzrechts und sei nicht zulässig. Ein Projekt für die Verlegung und Renaturierung sei bei den Baubewilligungsbehörden bis heute nicht eingereicht worden. Ob die Bachverlegung den Vorgaben von Art. 37 Abs. 1 lit. c des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 entspreche, sei von den zuständigen Bewilligungsbehörden noch nicht geprüft worden. Wenn die Verlegung des V. \_\_\_\_\_ (Bach) nicht bewilligungsfähig sei, erweise sich die Ausscheidung des Gewässerraumes als unhaltbar. Die Grundsätze der Koordination seien im Art. 25a Abs. 1 bis 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 geregelt und sinngemäss auch im Nutzungs- und Gestaltungsplanverfahren zu beachten (Art. 25a Abs. 4 RPG). Unerheblich sei auch, dass der Gewässerraum im Rahmen der Richtplanung mit dem Gewässerrauminventar festgelegt und vom Regierungsrat genehmigt worden sei. Diese behördenverbindliche Festlegung bedeute nicht, dass die nachfolgende Ausscheidung des Gewässerraumes im Rahmen der (Sonder-)Nutzungsplanung rechtmässig sei. Mit der Beschwerde gegen die im Gestaltungsplan erfolgte Gewässerraumfestlegung gelte gleichzeitig auch das Gewässerrauminventar als mitangefochten. Der eingenommene Standpunkt werde durch das Bundesgerichtsurteil 1C\_164/2012 vom 30. Januar 2013 bestätigt.

**4.2.1** Die Kantone legen nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der

natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung (Art. 36a Abs. 1 lit. a-c GSchG). Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 Satz 1 GSchG). Eine analoge Bestimmung enthält der ebenfalls seit dem 1. Januar 2011 geltende Art. 38a GSchG betreffend die Revitalisierung von Gewässern. Das kantonale Recht kann anordnen, die Gemeinden hätten den Gewässerraum festzulegen (Fritzsche, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], GschG/WBG, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich 2016, Art. 36a GschG N 7). Im Kanton Schwyz hat der Regierungsrat die Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wasserbau für die Erarbeitung eines behördenverbindlichen Gewässerrauminventars zur Umsetzung der neuen Gewässerschutzbestimmungen für zuständig erklärt (angefochtener Entscheid Erw. 5.1.1; RRB Nr. 1102 vom 27.11.2012).

Die Kantone legen den Gewässerraum gemäss Art. 41a und 41b der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 bis zum 31. Dezember 2018 fest. Bis der Gewässerraum festgelegt ist, gelten die strengeren Übergangsbestimmungen (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 Abs. 1 und 2 GSchV). Der Gewässerraum beträgt gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a und Abs. 3 GSchV für Fließgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite mindestens 11 m. Die Einhaltung dieser strengeren Bestimmungen kann in diesem Fall im Baubewilligungsverfahren geprüft werden (Bundesgerichtsurteil 1C\_164/2012 vom 30.1.2013 Erw. 7.2; vgl. VGE III 2014 152 vom 4.12.2014 Erw. 3.2).

Mit der gewässerschutzrechtlichen Vorgabe, der Gewässerraum sei bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen, soll vorab eine dem Gewässerraum angemessene Nutzung planerisch gesichert werden. Die Pflicht zur Berücksichtigung des Gewässerraumes in der Richt- und Nutzungsplanung bedeutet nicht, dass die Festlegung zwingend in einem solchen Verfahren zu erfolgen hätte. Denkbar sind auch Verfahren, welche die Festlegung losgelöst von einer Änderung der Richt- oder Nutzungsplanung vorsehen und damit die Grundordnung quasi überlagern (J. Kehrli, Spielräume der Kantone in der Gesetzgebung und der Rechtsanwendung, in: URP 2016 S. 738 ff., S. 745).

**4.2.2** Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan. Im Sinne des Bundesgerichtsurteils 1C\_62/2015 vom 9. November 2015 (i.S. S. vs. Gemeinderat Wollerau) ist es zulässig, einen Gewässerraum im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens auszuscheiden. Mit der Umsetzung des behördenverbindlichen Gewässerrauminventars in einer (Sonder-)Nutzungsplanung wird

der Gewässerraum (auch) für die betroffenen Grundeigentümer verbindlich (vgl. Fritzsche, a.a.O., Art. 36a GSchG N 33 ff.). Ein Gewässerraum kann hingegen nicht in einem Baubewilligungsverfahren, z.B. im Rahmen der Genehmigung des Umgebungsplanes, festgelegt werden (Fritzsche, a.a.O., Art. 36a GSchG N 41).

Den Beschwerdeführern kann daher nicht gefolgt werden, wenn sie unter Hinweis auf die Koordinationspflicht die gleichzeitige Beurteilung der (baurechtlichen) Bewilligungsfähigkeit der Verlegung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) als Voraussetzung für die Festlegung des Gewässerraumes im Sondernutzungsplan postulieren, weil sich andernfalls auch die Ausscheidung des Gewässerraumes auf KTN H.\_\_\_\_ als unhaltbar erweise (Beschwerde S. 7 Ziff. 9). Einem solchen Vorgehen steht auch § 30 Abs. 4 PBG entgegen, wonach über das Baugesuch erst entschieden werden darf, wenn der Gestaltungsplan genehmigt ist.

**4.3.1** Fliessgewässer dürfen nur aus den in Art. 37 Abs. 1 lit. a-c GschG genannten Gründen verbaut oder korrigiert werden, unter anderem wenn der Schutz von Menschen oder erheblichen Sachwerten es erfordert (lit. a) oder wenn dadurch der Zustand eines bereits verbauten oder korrigierten Gewässers im Sinn des GSchG verbessert werden kann (lit. c). Dabei muss der natürliche Verlauf des Gewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden. Gewässer und Gewässerraum müssen so gestaltet werden, dass sie einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen können, die Wechselwirkungen zwischen ober- und unterirdischem Gewässer weitgehend erhalten bleiben und eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann (Art. 37 Abs. 2 lit. a-c GSchG). Bei der Korrektur im Sinne von Art. 37 Abs. 1 lit. c GSchG steht die Verlegung eines Fliessgewässers im Vordergrund, was etwa dann zulässig ist, wenn sonst ein Areal nicht sinnvoll überbaut werden könnte, wobei durch die Korrektur gleichzeitig auch der Zustand des Gewässers im Sinne des GSchG verbessert werden muss (Fritzsche, a.a.O., Art. 37 GSchG N 29 ff. mit Hinweis auf das Bundesgerichtsurteil 1C\_164/2012 vom 30.1.2013 = URP 2013 S. 113 ff. [Suvretta House]; Wagner Pfeiffer, Umweltrecht, Besondere Regelungsbereiche, Zürich 2013, Rz. 960).

Der Gewässerraum, der aus dem Raum für eine natürliche Gerinnesohle und den beiden Uferbereichen besteht, muss eine von der Gerinnesohle abhängige Mindestbreite aufweisen (vgl. vorstehend Erw. 4.2.1). Er stellt einen Korridor dar, wobei das Gerinne nicht in der Mitte dieses Korridors liegen muss. Der Korridor ermöglicht es, den Gewässerraum an die Gegebenheiten im Umfeld des Gewässers anzupassen und dabei auch die Interessen der betroffenen Grundeigentümer angemessen zu berücksichtigen (Fritzsche, a.a.O., Art. 36a GSchG N 47 f.).

**4.3.2** Mit RRB Nr. 1166 vom 3. Dezember 2013 hat der Regierungsrat das Gewässerrauminventar der Gemeinde Z.\_\_\_\_\_, beinhaltend die Inventartabelle und die Gewässerraumkarte Bereich Siedlung, genehmigt (RR-act. II/06/2 f.). In den Technischen Erläuterungen (Anhang 1 zum Erläuterungsbericht vom 30.10.2013) wurde ausgeführt, dass im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_\_ bei den Abschnitten 0057\_001L/R (Grundstück KTN H.\_\_\_\_) Baulinien bestünden, welche einen Korridor von 10 m um das teilweise eingedolte Gewässer auswiesen. Die Grundeigentümerschaft sehe vor, den Bach im Rahmen der Überbauung des Grundstücks offen zu legen, zu rekultivieren und in Richtung Osten an die Parzellengrenze zu verlegen. Dies sei aus ökologischer Sicht und im Sinne des Hochwasserschutzes eine Verbesserung der heutigen Situation.

**4.3.3** In den SBV zum Gestaltungsplan wird unter "Gewässerraum" unter anderem bestimmt (Ziff. 4.4 f.), dass der V.\_\_\_\_\_ (Bach) im Bereich Gewässerraum gemäss dem Gewässerraumkonzept offengelegt und rekultiviert wird. Die Gestaltung des offenen fliessenden Gewässers, die differenzierten Böschungsneigungen und der Hochwasserschutz werden im Bauprojekt definitiv definiert und bestimmt und sind in jenem Verfahren zur definitiven Bewilligungen zu führen.

**4.3.4** Gemäss dem technischen Bericht zum Gestaltungsplan X.\_\_\_\_\_ betreffend "Gewässerraum, permanenter Objektschutz und Bachausdolung V.\_\_\_\_\_ (Bach)" der AH.\_\_\_\_\_ AG vom 25. November 2014 besteht für die Parzelle KTN H.\_\_\_\_ im Osten eine erhebliche Gefährdung entlang des Baches (Stufe rot), für die westliche Parzellenfläche eine mittlere bis geringe (blau und gelb) Gefährdung. Durch die Ausdolung und Verbreiterung des Gerinnes gemäss den Vorgaben für ein Hochwasser HQ 100 kann die Hochwassersicherheit auf der Parzelle KTN H.\_\_\_\_ deutlich verbessert werden (S. 2 Ziff. 2.1; S. 3 Ziff. 4). Der Regierungsrat weist zudem auf die grundsätzlich positive Beurteilung der Offenlegung des Fliessgewässers durch das Umweltdepartement im Rahmen der Vorprüfung vom 20. Mai 2014 hin (angefochtener Entscheid Erw. 5.4.2).

**4.3.5** Es ist mithin davon auszugehen - und besteht kein Anlass, hieran zu zweifeln -, dass mit der Ausdolung und (geringfügigen) Verschiebung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) bzw. des entsprechenden Gewässerraumes sowie der Rekultivierung des Gewässerraumes im Sinne von Art. 37 Abs. 1 GSchG eine verbesserte Situation erzielt werden kann, was sowohl den Hochwasserschutz (Schutz von Menschen und Sachwerten) wie auch den Zustand des Gewässers anbelangt. Die Festsetzung des Gewässerraumes im Gestaltungsplan, welche in

Einklang mit dem Gewässerrauminventar als einer hinreichenden planerischen Grundlage (behördenverbindlicher Richtplan) erfolgt, erweist sich mithin als rechtmässig.

Die Zulässigkeit einer Verschiebung des Gewässerraumes ergibt sich des Weiteren auch aus dem grundsätzlich zulässigen Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes bei eingedolten Fliessgewässern, da ohne ein konkretes Projekt in vielen Fällen unklar ist, wo der Gewässerlauf bei einer allfälligen zukünftigen Ausdolung angelegt wird. Zur Wahrung öffentlicher Interessen ist der Gewässerraum indessen auszuschneiden, wenn dies insbesondere aus Gründen des Hochwasserschutzes oder zur Sicherstellung von genügend Raum für eine allfällige spätere Ausdöhlung nötig ist (Fritzsche, a.a.O., Art. 36a GSchG N 64). Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Zum einen bestehen konkrete Vorstellungen über die Anlage des ausgedolten V.\_\_\_\_\_ (Bach); zum andern wird damit - wie dargelegt - der Hochwasserschutz verbessert.

Dabei spielt es keine Rolle, wenn der Verlauf des Gerinnes mit dem Gestaltungsplan noch nicht exakt festgelegt wird. Der Gewässerraum für Fliessgewässer nach Art. 41a GSchG wird wie erwähnt grundsätzlich als Korridor festgelegt, wobei das Gewässer nicht in der Mitte liegen muss (vgl. Kehrl, a.a.O., S. 752). Es entspricht der planerischen Stufenfolge (Richtplan bzw. Gewässerrauminventar, [Sonder-]Nutzungsplanung, Baubewilligungsverfahren), dass der exakte Verlauf des V.\_\_\_\_\_ (Bach) innerhalb des festgelegten Gewässerraumes auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu bestimmen ist. Es ist diesbezüglich auf die zutreffende Ausführung im angefochtenen Entscheid zu verweisen (Erw. 5.5.2 und 5.4.1 f.).

**4.4** Unbegründet ist die von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang vorgebrachte Rüge der Gehörsverletzung und der materiellen Rechtsverweigerung, weil sich der Regierungsrat nicht zu ihrem Vorbringen geäußert habe, die Mindestbreite des Gewässerraumes müsse aus Hochwasserschutzgründen erhöht werden (Beschwerde S. 10 Ziff. 14).

Zum einen ist es nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte bzw. auf jene Aspekte beschränken, die von der Behörde ohne Willkür als wesentlich betrachtet werden (vgl. BGE 136 I 229 Erw. 5.2; BGE 136 I 184 Erw. 2.2.1; Bundesgerichtsurteil 1C\_452/2012 vom 18.11.2013 i.S. A. et al. vs. VerwGer SZ Erw. 2.2; Bundesgerichtsurteile 9C\_101/2011 vom 21.7.2011 Erw. 6.1; 9C\_257/2011 vom 25.8.2011 Erw. 5.1). Konkret hat sich der Regierungsrat auf die Festlegung des Gewässerraumes im Gewässerrauminventar be-

zogen, wo der Gewässerraum auf 11 m festgelegt worden war (angefochtener Entscheid Erw. 5.1.2). Damit wurde dieser Gewässerraum konkludent als ausreichend erachtet, was im Lichte der vorstehend zitierten Berichte (Erw. 4.3.2 ff.) nicht zu beanstanden ist.

Zum andern machen die Beschwerdeführer nicht geltend, dass sie eine ungenügende Breite des Gewässerraumes bereits im Mitwirkungsverfahren (6.9.2013 bis 7.10.2013, vgl. Amtsblatt Nr. 36 vom 6.9.2013 S. 2008) zur Erarbeitung des Gewässerrauminventars vorgebracht haben.

**5.1** Die Beschwerdeführer bestreiten des Weiteren das Vorliegen gewichtiger Vorteile des Gestaltungsplanes gegenüber der Regelbauweise. Die bauliche Verdichtung sei nur deshalb möglich, weil die Beschwerdegegnerin ganz erhebliche Ausnahmen von der Regelbauweise in Anspruch nehmen wolle (höhere Ausnützung, ein Vollgeschoss mehr, Erhöhung der Gebäudehöhe, Unterschreitung der Abstände). Es sei ein Widerspruch in sich, diese Abweichungen damit rechtfertigen zu wollen, dass sie beansprucht werden. In der verdichteten Bauweise könne keine Mehrleistung erblickt werden (Beschwerde S. 10 f. Ziff. 15.1). In den Sonderbauvorschriften fehle der Zusatz "Familien" beim Kriterium des preisgünstigen Wohnraums; damit sei nicht sichergestellt, dass dieser Wohnraum tatsächlich für Familien zur Verfügung stehe. Der Vorteil von § 24 Abs. 3 PBG sei damit nicht ausgewiesen (Beschwerde S. 11 Ziff. 15.2; S. 16 Ziff. 16.3). Der Regierungsrat habe sich zur Einordnung nicht näher geäußert. Bezüglich der Bauten habe er eine gute Gesamtwirkung durch das Flachdach und die Ausrichtung erkannt. Die architektonische Gestaltung der Häuser weise jedoch kaum Vorzüge auf, die bei einer Normalbauweise nicht sichergestellt wären (Beschwerde S. 11 Ziff. 15.3). Bereits die Regelbauweise schreibe die Schaffung von gut besonnten Erholungsflächen von 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche vor. Wenn der Gestaltungsplan nun 20% verlange, stelle dies noch keine besondere Leistung dar, zumal die Abgrenzung in den Plänen ziemlich willkürlich vorgenommen worden sei (Beschwerde S. 12 Ziff. 15.4). Die Begrünung der Flachdächer werde in § 24 Abs. 2 PBG nicht namentlich als Vorteil aufgeführt und sei heutzutage bei Flachdachbauten üblich (Beschwerde S. 12 Ziff. 15.6). Auf dem Baubereich C könne nur eine Baute realisiert werden, wenn der V. \_\_\_\_\_ (Bach) verlegt werde. Die Anforderungen an die Gestaltung des Gewässers und Gewässerraums würden vom Gesetz vorgegeben. Ein Vorteil könne hierin nicht gesehen werden (Beschwerde S. 12 f. Ziff. 15.7). Was die Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr anbelange, könnte nur dann von einem Vorteil gegenüber der Regelbauweise gesprochen werden, wenn die 22 Besucherparkplätze auch unterirdisch angelegt würden (Beschwerde S. 13 Ziff. 15.8). Insgesamt weise der Ge-

staltungsplan nur unwesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise auf. Unter dem Aspekt des Bezugs zur baulichen Umgebung habe der Gestaltungsplan sogar klare Nachteile (Beschwerde S. 14 Ziff. 15). Der Regierungsrat gehe davon aus, dass die Beschwerdegegnerin die Palette an Ausnahmen "fast vollständig" ausschöpfen möchte. Es sei aber nicht ersichtlich, welche weitergehenden Ausnahmen noch möglich sein sollten. Der Gestaltungsplan sehe zusätzlich zur Vergrösserung der Vollgeschosszahl, der Erhöhung der Ausnützung auf 0.6 und der Unterschreitung der Gebäudeabstände eine Erhöhung der zonen gemässen Gebäude- und Firsthöhe (Art. 53 lit. b BauR) sowie eine Reduktion des Mehrlängenzuschlags zwischen den Gebäuden innerhalb der Überbauung (Art. 53 lit. d BauR) vor. Zusätzlich werde eine verdichtete Bauweise zugelassen (Art. 53 lit. e BauR). Die möglichen Ausnahmen würden also vollständig ausgeschöpft. Hinzu komme, dass nach der Grundordnung grundsätzlich eine Schrägdachpflicht bestehe (Art. 10 Ziff. 1 BauR), weshalb mit dem Flachdach eine weitere Ausnahme zugelassen werde (Beschwerde S. 14 f. Ziff. 16.1). Durch den Gestaltungsplan werde am Rand des Siedlungsgebietes eine Kleinstbauzone mit erhöhten Baumöglichkeiten geschaffen, welche an diesem Ort planerisch unzweckmässig sei und den Planungsgrundsätzen widerspreche (Beschwerde S. 15 f. Ziff. 16.2). Faktisch finde eine Aufzonung in eine W3-Zone statt (Beschwerde S. 16 Ziff. 16.3). Die Wohnhygiene der Liegenschaften der Beschwerdeführer, namentlich des Beschwerdeführers Ziff. 2, würden beeinträchtigt (Beschwerde S. 17 Ziff. 16.4).

**5.2.1** Der Gestaltungsplan ist nach den vorerwähnten Bestimmungen (Erw. 2.1.1 ff.) und der Rechtsprechung ein Sondernutzungsplan, dessen Funktion grundsätzlich darin besteht, für ein bestimmtes Gebiet eine architektonisch und hygienisch gute, 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. VGE III 2011 80 vom 23.11.2011 Erw. 3.4 mit Hinweisen; M. Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: ZBI 2000, S. 393ff., S. 394f.; VGE 602/89 vom 29.5.1990, Erw. 4.2, publ. in EGV-SZ, S. 65, mit Verweis auf BGE 113 Ib 230).

**5.2.2** Was die Korrelation zwischen Vorteilen des Gestaltungsplanes und den beantragten Abweichungen von der Regelbauweise anbelangt, gilt 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 Erw. 2.1 mit Hinweisen, u.a. auf Gisler,

a.a.O., ZBI 2000, S. 393ff., v.a. S. 410; vgl. auch BGE 135 II 223, Erw. 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 das Bundesgericht im zit. Urteil 1C\_188/2007 vom 1. April 2009 (= BGE 135 II 219) in Erwägung 5.2 festgehalten hat, dass die Abweichungen nicht dazu führen dürfen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde.

**5.2.3** Im Beschwerdeverfahren kommt dem Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz prinzipiell volle Überprüfungszuständigkeit zu (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Dem steht der Grundsatz, dass den nachgeordneten Planungsträgern der nötige Ermessenspielraum zu belassen ist (vgl. § 15 Abs. 3 PBG), nicht entgegen. 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. Er hat dann einzuschreiten, wenn die vorgesehene Lösung aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig 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 Erw. 6.2.1 m.w.H.; BGE 131 II 81 Erw. 7.2.1; BGE 127 II 238 Erw. 3b/aa; Aemisegger/Haag, Kommentar RPG, Art. 33 Rz. 55 ff.; Waldmann/ Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 33 N 64 ff.; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5.A., 2008, S. 529 f.). Soweit der Regierungsrat den Gestaltungsplan nicht als Beschwerde- sondern als Genehmigungsbehörde prüft, ist dagegen zu beachten, dass er seit dem Erlass des PBG 1987 nicht mehr befugt ist, im Rahmen der Genehmigung nach § 28 PBG bei der Prüfung von Plänen und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit kantonalen Plänen zusätzlich noch eine Zweckmässigkeitsprüfung durchzuführen. Dies wurde vom Gesetzgeber bewusst gestrichen (vgl. VGE III 2009 125 Erw. 3.2.1 ff.).

**5.2.4** Dem Verwaltungsgericht kommt gestützt auf § 55 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP, SRSZ 234.110) sowie in Beachtung von Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 6 EMRK (SR 0.010) als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (vgl. VGE III 2008 247 vom 28.7.2009 Erw. 2.2 mit Hinweisen auf BGE 131 II 81 Erw. 6.6; R. Herzog, Art. 6 EMRK und die kantonale Verwaltungsrechtspflege, S. 369f.; Waldmann/Hänni a.a.O. Art. 33 N 80a, 81; VGE 1023-1025/04 vom 27.8.2004 Erw. 3.2; VGE 1015/99 vom 19.11.1999 Erw. 4c, Prot. S. 1246). 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 Erw. 3b/bb; Bundesgerichtsurteile 1C\_420/2015 vom 22.4.2016 Erw. 3.4; 1a.123/2003 und 1P.345/2003 vom 7.6.2004 Erw. 4.1 [i.S. S. u.w. vs. Gemeinderat Arth]).

**5.3.1** Vorab ist festzuhalten, dass der Regierungsrat der verdichteten Bauweise kein besonderes Gewicht beimass, in der Architektur kaum einen Vorzug sah und den Vorteil der Offenlegung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) relativierte. Die Offenlegung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) kann trotz ihrer Vorzüge nicht als Vorteil erachtet werden. Bei Fehlen einer Festlegung des Gewässerabstandes gegenüber eingedolten Gewässern mittels Baulinien ist ein Abstand von 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung zu wahren ist (§ 34 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [SRSZ 400.111; VVzPBG] vom 2.12.1997). Mithin macht erst die Verlegung des V.\_\_\_\_\_ (Bach) eine Überbauung im vorgesehenen Umfang möglich.

Das Energiekonzept erachtete der Regierungsrat mit Bezug auf § 24 Abs. 2 PBG richtigerweise nicht als besonderen Vorzug; gemäss dieser Bestimmung kommt der "Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten" neben den weiteren Vorteilen, welche ein Gestaltungsplan gegenüber der Normalbauweise beinhalten muss, damit Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewährt werden können, infolge des kumulativ zu verstehenden "und" eine selbständige Bedeutung im Sinne einer *conditio sine qua non* zu (VGE III 2011 80 vom 23.11.2011 Erw. 3.2.3; VGE III 2013 198 vom 24.4.2014 Erw. 6.4.1).

Was den Vorteil der verdichteten Bauweise anbelangt, kann mit dem Regierungsrat in der geplanten Anordnung der drei Wohnhäuser und der dadurch ermöglichten Gewährung von Freiflächen zwischen den Baukörpern, womit gleichzeitig eine haushälterische Nutzung des Bodens erzielt werden

kann, durchaus ein gewisser Vorteil erkannt werden (vgl. auch Vernehmlassung des Gemeinderates S. 9 unten).

**5.3.2** Es ist zutreffend, dass in Ziff. 3.9 SBV bei der Definition der Nutzweise von 75% der Wohnung als preisgünstiger Wohnraum von Familien nicht die Rede ist. Indessen ist dem Gemeinderat beizupflichten, dass es sich hierbei um einen sehr hohen Anteil handelt (Vernehmlassung S. 9). Hinzu kommt, dass der Begriff des preisgünstigen Wohnraumes unter Bezugnahme auf das Mietzinsniveau vergleichbarer Wohnungen in der Gemeinde festgelegt wird (20% darunter) und ein Mietzinsplan mit den maximalen Anfangsmietzinsen vor der Baufreigabe dem Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten ist. Die Beschwerdegegnerin weist ihrerseits unter anderem (neben der privatrechtlichen Verpflichtung, auch die restlichen 25% der Wohnungen preisgünstig zu vermieten) darauf hin, dass preisgünstige Wohnungen auch einem Bedürfnis verschiedener (weiterer) Gesellschaftsschichten entsprechen (Vernehmlassung S. 7). Angesichts der modernen gesellschaftlichen Entwicklung mit einem weiten Begriffsverständnis von Familie könnten sich bei einer Einengung des preisgünstigen Wohnraums auf Familien bei der Wohnungsvermietung leichthin Abgrenzungsfragen stellen. Da es sich bei § 24 Abs. 3 PBG um eine nicht abschliessende Aufzählung von Vorteilen handelt, kann auch die Schaffung preisgünstigen Wohnraums für weitere Bevölkerungskreise - zumal im vorerwähnten Umfang und zu den erwähnten Konditionen - ohne weiteres als Vorteil betrachtet werden.

**5.3.3** Gemäss Art. 14 BauR sind beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder ähnlichen Überbauungen (wie Terrassenhäusern) mit mindestens 4 Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Sie sind in der Baueingabe auszuweisen (Abs. 1). Erholungsflächen sind grundsätzlich als Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten, sie sind in der Baueingabe auszuweisen und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten (Abs. 2). Ihre Fläche hat wenigstens 15 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen (Abs. 3 Satz 1).

Ziff. 4.1 SBV definiert die Erholungsbereiche. Innerhalb des Erholungsbereichs sind Kinderspielflächen für verschiedene Altersstufen, aufenthaltsfreundliche Plätze mit Sitzgelegenheiten und Wege anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen und mit einer ansprechenden Bepflanzung zu versehen. Die entsprechende Fläche hat wenigstens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen und ist abseits des Verkehrs anzulegen.

Der Regierungsrat hat bezüglich der Situierung der beiden vorgesehenen Erholungsflächen von 522 m<sup>2</sup> und 305 m<sup>2</sup> eine nuancierte Beurteilung vorgenommen, die nicht zu beanstanden ist. Der grösseren, von den drei Baubereichen umgebenen Fläche kommt eine Zentrumsfunktion zu. Die kleinere Fläche im Nordosten liegt zwar peripher, was ihr aber nicht zum Nachteil gereicht. Durch ihre Lage am ausgedolten und renaturierten V. \_\_\_\_\_ (Bach) kann sie dem Erholungszweck zweifelsohne gut gerecht werden. Beiden Flächen ist zudem eigen, dass sie an (derzeit noch) unverbaubares Land (Reserve- bzw. Landwirtschaftszone) angrenzen. Der Vorwurf einer willkürlichen Ausscheidung dieser beiden Flächen ist unberechtigt; sie vermitteln den Eindruck eines sinnvollen Konzeptes. Zur Gewährleistung dieser Erholungsflächen hat der Regierungsrat zudem die Sicherstellung verlangt, dass die internen Wege die Spielflächen nicht tangieren. Unbestritten ist, dass die planerisch ausgeschiedenen Erholungsflächen die quantitativen Anforderungen der SBV erfüllen (wobei unklar ist, ob als Bezugsgrösse nur die Ausnützung des Grundstücks KTN H. \_\_\_ mit einer Fläche von 5'743 m<sup>2</sup> entsprechend bei einer AZ von 0.6 Erholungsflächen von mindestens 689.16 m<sup>2</sup> oder aber des gesamten Gestaltungsplanareals genommen wurde [wobei davon auszugehen, dass auch diesfalls 20% erreicht würden, zumal angesichts der tieferen AZ der übrigen von der Gestaltungsplanpflicht teilweise mitbetroffenen Grundstücke]). Mit (wenigstens) 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden die baureglementarisch vorgegebenen (mindestens) 15% rechnerisch um einen Drittel übertroffen. Zu Recht wurden die Erholungsflächen als Vorteil beurteilt.

**5.3.4** Der Tatsache, dass die Begrünung von Flachdächern häufig anzutreffen ist, hat der Regierungsrat insofern Rechnung getragen, dass er hierin nur einen gewissen Vorteil erachtete. Nachdem eine Begrünung durch die Regelbauweise nicht gewährleistet bzw. nicht verlangt wird und die Aufzählung der Vorteile in § 24 Abs. 2 PBG wie erwähnt keinen abschliessenden Charakter hat, besteht kein Anlass, diese Beurteilung zu korrigieren.

**5.3.5** Mit dem Regierungsrat ist auch das Parkkonzept und die damit verbundene Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr positiv zu würdigen, wobei der Regierungsrat auch der oberirdischen Anordnung der Besucherparkplätze ein besonderes Augenmerk geschenkt hat. Mit Ausnahme der Notzufahrt (Feuerwehr etc.) wird das Gestaltungsplangebiet bis auf die Zufahrt zur Tiefgarage und die bei dieser Zufahrt angeordneten Besucherparkplätze frei gehalten. Der Gemeinderat (Vernehmlassung S. 8 unten) sowie die Beschwerdegegnerin (Vernehmlassung S. 9 unten) weisen unwidersprochen darauf hin, dass sich im Bereich der Besucherparkplätze bereits heute ein

Parkplatz befindet. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Regelbauweise ein gleiches bzw. vergleichbares Verkehrs-/Parkkonzept nicht oder nur schwer zu realisieren wäre.

**5.4.1** Zu prüfen sind schliesslich die beanspruchten Ausnahmen. Es ist nicht zu verkennen, dass die Beschwerdegegnerin die baureglementarisch vorgesehenen Ausnahmen weitestgehend beansprucht, was im Sinne der Beurteilung des Regierungsrates angesichts der dargelegten Vorteile grundsätzlich noch vertretbar wäre. Auch wenn das konkrete Richtprojekt nur schwerlich auf eine W2 als Grundordnung schliessen lässt, kann bei einer abstrakten Betrachtungsweise das Argument der Beschwerdeführer, der Zonencharakter werde verändert, grundsätzlich nicht verfangen. Die Erhöhung um ein Geschoss (ohne dass dadurch eine Attikawohnung verunmöglicht wird) wird als Ausnahme von Art. 53 lit. a BauR vorgesehen, ist mithin vom Gesetzgeber gewollt und entsprechend in Kauf zu nehmen. Wird in einer W2-Zone ein zusätzliches Geschoss erlaubt, nähert sich der Zonencharakter zwangsläufig demjenigen einer W3-Zone an. Das gleiche ergibt sich auch bei Gewährung einer Erhöhung der AZ um 0.15: die in der W2-Zone zulässige AZ von 0.45 erhöht sich im diesem Fall auf die in der W3-Zone zulässige AZ von 0.60 (vgl. Art. 44 Abs. 3 BauR). Im konkreten Fall wird der Umstand, dass sich die auf dem Gestaltungsplangebiet vorgesehene Überbauung durch das Zugeständnis eines zusätzlichen Geschosses zweifelsohne markant von den angrenzenden W2- und E2-Zonen abhebt, einerseits durch die periphere Lage am Rand des Baugebietes entschärft, andererseits grenzt das Gestaltungsplangebiet zwar nicht unmittelbar an die Kernzone A sowie an eine W3-Zone an; mit dem Regierungsrat kann gleichwohl von einer unmittelbaren Nähe zu diesen Zonen gesprochen werden.

**5.4.2** In der W3-Zone gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 14 m (Art. 44 Abs. 3 BauR). Mit maximalen Gebäudehöhen von 10.8 m (Baubereich A), 10.6 m (Baubereich B) und 10.10 m (Baubereich C; vgl. Ziff. 3.6 SBV) werden die baureglementarischen Vorgaben selbst der W3-Zone nicht mehr gewahrt. Das gleiche gilt für das Richtprojekt, welches für das Gebäude B und C die gleichen Höhen ausweist und für das Gebäude A eine gegenüber den SBV minim geringere Höhe von 10.75 m.

Bei diesen konkreten Höhendimensionen, welche mit der Regelbauweise selbst in einer W3-Zone (wie auch in einer WG3-Zone, vgl. Art. 43 Abs. 2 BauR) nicht mehr zu vereinbaren sind, hat der Gestaltungsplan bzw. haben die gemäss Gestaltungsplan möglichen (und auch geplanten) Bauten nicht nur "erhebliche Auswirkungen auf die optische Erscheinung der drei Baukörper", welche auch der Regierungsrat als "keineswegs geringfügig" charakterisiert hat

(angefochtener Entscheid Erw. 8.2.2.). Vielmehr kann bei diesen konkreten Massen nicht mehr gesagt werden, der Charakter der Grundordnung (W2) werde noch gewahrt. Effektiv findet, wie die Beschwerdeführer zu Recht rügen, eine Aufzonung in eine W3-Zone statt, bzw. eine Aufzonung, die noch über das in der W3-Zone zulässige Mass hinaus geht.

**5.4.3** Der Gestaltungsplan erweist sich mithin unbesehen seiner konkreten Auswirkungen auf die Umgebung (Aussicht, Belichtung, Besonnung) als unzulässig.

**5.4.4** Die Beschwerde ist daher gutzuheissen. Der angefochtene RRB Nr. 346/2016 vom 19. April 2016 sowie der ihm zugrundeliegende GRB T. \_\_\_\_\_ sind insoweit aufzuheben, als der Gestaltungsplan "X. \_\_\_\_\_", Z. \_\_\_\_\_, genehmigt bzw. erlassen wurde. Nicht betroffen von der Aufhebung sind die der Gesuchstellerin (d.h. Korporation) mit dem GRB T. \_\_\_\_\_ (Disp.-Ziff. 6) in Rechnung gestellte Gemeindegebühr von Fr. 3'000.-- sowie die der Gemeinde vom Regierungsrat in Rechnung gestellte Staatsgebühr von Fr. 2'500.-- für die Genehmigung des Gestaltungsplanes (RRB Nr. 346/2016 vom 19.4.2016 Disp.-Ziff. 7). Die Gebühr trägt (nach dem Verursacherprinzip), wer die öffentliche Sache oder Anstalt beansprucht oder eine Amtshandlung veranlasst hat (§ 5 Abs. 1 der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kanton Schwyz [GebO; SRSZ 173.111] vom 20.1.1975).

Ebenso bleibt dieser Aufhebungsentscheid ohne Konsequenzen für die Kosten- und Entschädigungsfolgen betreffend die Beschwerdeführer im regierungsrätlichen Verfahren VB 119/2015, welche den regierungsrätlichen Beschluss nicht angefochten haben.

**6.1.1** Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die im regierungsrätlichen Verfahren den Beschwerdeführern auferlegten Kosten (inklusive Kanzleikosten) von Fr. 1'600.-- neu je zur Hälfte (je Fr. 800.--) der Gemeinde sowie der Beschwerdegegnerin auferlegt.

**6.1.2** Die Gemeinde sowie die Beschwerdegegnerin haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Verfahren zudem eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 900.-- (insgesamt Fr. 1'800.--) zu entrichten.

**6.2.1** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'700.-- werden ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend je zu einem Drittel (je Fr. 900.--) der Ge-

meinde, der Beschwerdegegnerin sowie dem Kanton Schwyz auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

**6.2.2** Die Gemeinde, die Beschwerdegegnerin und der Kanton Schwyz haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zudem eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; 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 auf insgesamt Fr. 2'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) bzw. je Fr. 800.-- festgelegt.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

- 1.1 In Gutheissung der Beschwerde werden der RRB Nr. 346/2016 vom 19. April 2016 sowie der ihm zugrundeliegende GRB T.\_\_\_\_\_ im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 5.4.4) aufgehoben.
- 1.2 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens (inklusive Kanzleikosten) werden im Umfang von insgesamt Fr. 1'600.-- neu je zur Hälfte (je Fr. 800.--) der Gemeinde Z.\_\_\_\_\_ sowie der Beschwerdegegnerin auferlegt.
- 1.3 Die Gemeinde Z.\_\_\_\_\_ sowie die Beschwerdegegnerin haben den bewohnten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Verfahren neu eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von je Fr. 900.-- (insgesamt Fr. 1'800.--) zu entrichten.

- 2, Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'700.-- werden zu je einem Drittel (je Fr. 900.--) der Gemeinde Z.\_\_\_\_\_, der Beschwerdegegnerin sowie dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 23. Mai 2016 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Gemeinde Z.\_\_\_\_\_ sowie die Beschwerdegegnerin haben ihre Beteiligungen von je Fr. 900.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung der auf den Kanton entfallenden Fr. 900.-- wird verzichtet.

3. Die Gemeinde Z.\_\_\_\_\_, die Beschwerdegegnerin und der Kanton Schwyz haben den bewohnten Beschwerdeführern für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 800.-- (insgesamt Fr. 2'400.-- inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
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:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (4/R)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderates Z. \_\_\_\_\_ (2/R)
- den Regierungsrat
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
- und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

**\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 9. Februar 2017