

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2016 96

Entscheid vom 21. Dezember 2016

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Galgenen**, Büelstrasse 15, Postfach 141,
8854 Siebnen,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Gartenhaus)

Sachverhalt:

A. A._____ sind Miteigentümer (zu je ½) des in der "Wohnzone zwei Geschosse" (W2) gelegenen Grundstücks KTN 001 Galgenen, auf welchem sich bereits ein Einfamilienhaus befindet. Mit Baugesuch vom 30. Juni 2013 (Eingang bei der Gemeinde am 2. Juli 2013) ersuchten sie um eine Baubewilligung für ein "Gartengerätehaus Winterdepot Pflanzen" auf dem genannten Grundstück (veröffentlicht im Abl xy betreffend Bauobjekt: Umgebungsgestaltung sowie Neubau Gartengerätehaus/ Winterdepot für Pflanzen, [...], KTN 001 Galgenen). Innert Frist sind dagegen keine Einsprachen eingegangen.

B. Am 15. Oktober 2013 genehmigte das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) das Bauvorhaben unter Auflagen (u.a. muss der horizontale Abstand zwischen Mast und Gerätehaus mind. 5m betragen). Mit Gesamtentscheid vom 5. November 2013 erteilte das Amt für Raumentwicklung die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch im Sinne der Erwägungen sowie unter Auflagen und Nebenbestimmungen, mit Verweis auf die Genehmigung des ESTI vom 15. Oktober 2013 und die Stellungnahme der D._____ AG vom 22. Oktober 2013.

C. Am 6. Dezember 2013 liessen A._____ beim Gemeinderat Galgenen um Sistierung des Baubewilligungsverfahrens ersuchen, da sie beim ESTI ein Wiedererwägungsgesuch stellen wollten. Dem Sistierungsgesuch wurde gleichentags stattgegeben. Am 9. September 2014 erteilte das ESTI eine Ausnahmegenehmigung für das Baugesuch (welche die Genehmigung vom 15. Oktober 2013 ersetzt), gemäss welcher der horizontale Abstand zwischen Mast und Gerätehaus in jedem Fall mindestens 1.75m betragen müsse. Daraufhin ersuchten A._____ am 4. Dezember 2014 um Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens und reichten den angepassten Bauplan "Grundriss & Kanalisation M 1:100" ein. Darin wurde einzig der Standort des geplanten Gartengerätehauses an die Vorgabe des ESTI angepasst und etwas nach Nordwesten verschoben. Im Übrigen wurden keine weiteren Anpassungen vorgenommen. Die Projektänderungen wurden im Amtsblatt yz publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert Frist sind dagegen keine Einsprachen eingegangen. Am 11. Februar 2015 reichten A._____ die übrigen angepassten Baupläne ein.

D. Mit Beschluss Nr. 1049-2013/33 vom 1. Juni 2015 entschied der Gemeinderat Galgenen wie folgt:

1. Das von A._____, am 12. Februar 2015 eingereichte geänderte Baugesuch für das Gartengerätehaus / Winterdepot Pflanzen, 001, wird nicht bewilligt.

2. Die Umgebungsgestaltung, mit den einzelnen Steinquader entlang der Grenze, westlich der Liegenschaft sowie die drei Treppenverläufe, nordwestlich der Liegenschaft, wird bewilligt.
 3. Den Gesuchsteller wird der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 5. November 2013, unter Beilage der ersten und zweiten Genehmigung des ESTI vom 15. Oktober 2013 und 9. September 2014 sowie der Stellungnahme der D._____ AG vom 22. Oktober 2013 eröffnet.
 4. Die Gesuchsteller haben folgende Gebühren und Kosten zu bezahlen:

Gebühren des Kantons	Fr. 330.00
(...)	
Total Gebühren und Kosten der Gemeinde	<u>Fr. 2'944.00</u>
Total Gebühren und Kosten	<u>Fr. 3'274.00</u>
(...)	
- (5./6. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung)

Dagegen liessen A._____ am 30. Juni 2015 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat einreichen.

E. Mit Beschluss Nr. 298/2016 vom 5. April 2016 (Versand am 12. April 2016) entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Dispositivziffer 4 der angefochtenen Verfügung wird insoweit abgeändert, als die Gebühren der Vorinstanz 1 von Fr. 2'944.-- auf Fr. 2024.-- reduziert werden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden zu zwei Dritteln (Fr. 1000.--) den Beschwerdeführern auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.--) verrechnet. Die Staatskanzlei wird angewiesen, den Beschwerdeführern Fr. 500.-- zurückzubezahlen. Zu einem Drittel (Fr. 500.--) werden die Verfahrenskosten der Gemeinde Galgenen auferlegt. Sie hat diesen Betrag innert 30 Tagen der Staatskanzlei zu überweisen.
 3. Die Beschwerdeführer haben der Gemeinde Galgenen eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 300.-- zu bezahlen.
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung)

F. Dagegen lassen A._____ am 3. Mai 2016 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz einreichen, mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die nachgesuchte Bewilligung zu erteilen.
2. Eventuell sei der angefochtene Beschluss aufzuheben, die Sache zur weiteren Behandlung, insbesondere Durchführung eines Augenscheines vor Ort, zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

Prozessualer Antrag:

4. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.

G. Am 11. Mai 2016 verzichtet das Amt für Raumentwicklung auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung, da von der Verwaltungsgerichtsbeschwerde keine kantonalen Belange betroffen seien. Mit Vernehmlassung vom 19. Mai 2016 beantragt der Regierungsrat die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Mit Vernehmlassung vom 16. Juni 2016 lässt der Gemeinderat Galgenen die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführenden bei solidarischer Haftbarkeit. Am 30. Juni 2016 lassen die Beschwerdeführer die Replik einreichen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Nach konstanter Praxis wird der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt. Es kann nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand des zugrunde liegenden Beschlusses war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2010 211 vom 1.3.2011 Erw. 1.1 mit Hinweisen; EGV-SZ 1979, S. 122; Martin Bertschi, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG-Komm], N 44f. zu Vorbemerkungen zu §§ 19-28a).

1.2 Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens ist die Bewilligungsfähigkeit des Gartengerätehauses bzw. "Winterdepots Pflanzen", welches südwestlich vom Einfamilienhaus auf dem Grundstück KTN 001 Galgenen geplant ist. Die geplanten Umgebungsarbeiten wurden vom Gemeinderat bewilligt und waren zu Recht bereits nicht mehr Gegenstand des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens. Die Bewilligungsgebühren des Gemeinderates wurden im angefochtenen RRB auf Fr. 2'024.-- reduziert. Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung des angefochtenen RRB, unklar ist jedoch ob sie auch weiterhin die zu ihren Gunsten reduzierten Bewilligungsgebühren anfechten, zumal in der Beschwerdebegründung nicht auf die Gebühren eingegangen wird. Dazu wird nachfolgend Stellung genommen (vgl. Erw. 7).

2. Soweit die Beschwerdeführer rügen, dass der Regierungsrat den angefochtenen Beschluss nicht genügend begründet hat, ist dazu was folgt auszuführen.

2.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 umfasst den Anspruch, dass die Behörde die Vorbringen des in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich eine Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung eines Verwaltungsakts oder Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Das ist nur möglich, wenn sich sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 136 I 229 Erw. 5.2; Bundesgerichtsurteile 9C_101/2011 vom 21.7.2011 Erw. 6.1; 9C_257/2011 vom 25.8.2011 Erw. 5.1; 1P.40/2004 vom 26.10.2004 Erw. 2.2 mit Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung).

2.2 Der Regierungsrat hat sich im angefochtenen Beschluss auf 7 Seiten ausführlich mit den Einwendungen der Beschwerdeführer auseinandergesetzt. Insgesamt hat er unter Berücksichtigung der hauptsächlichsten Argumente der Beschwerdeführer eine Beurteilung vorgenommen und über die Anträge der Beschwerdeführer Beschluss gefasst. Den Beschwerdeführern war es entsprechend auch möglich, den Beschluss sachgerecht und rechtsgenügend anzufechten. Aus dem Umstand, dass der Regierungsrat den einzelnen Argumenten nicht das gleiche Gewicht wie die Beschwerdeführer beigemessen hat, lässt sich keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführer ableiten.

3.1 Gemäss § 59 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 ist der Grenzabstand die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade und wird senkrecht auf die Fassade, über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (vgl. auch Art. 25ff. des Baureglements der Gemeinde Galgenen vom 13. Mai 1990 [BauR]). Für Bauten bis und mit 20m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3m (§ 60 Abs. 1 PBG). Gemäss § 60 Abs. 2 PBG gilt als Gebäudehöhe das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

Gemäss § 52 Abs. 1 PBG gelten die kantonalen Bauvorschriften als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Die Gemeinden können jedoch grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben (§ 52 Abs. 2 PBG). Die Gemeinde Galgenen unterscheidet in Art. 25 Abs. 2 BauR zwischen dem grossen und dem kleinen Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber derjenigen Gebäudeseite, die am meisten Wohnräume enthält (Hauptwohnseite), der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Gebäudeseiten. Für die Wohnzone W2 wurden in Art. 48 Abs. 1 BauR ein kleiner Grenzabstand von 70% der Gebäudehöhe bzw. mindestens 4m und ein grosser Abstand von 6m festgelegt.

Gemäss § 62 PBG können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

3.2 Unbestritten ist, dass mit der geplanten Baute der ordentliche Grenzabstand gegenüber dem Grundstück KTN 002 Galgenen nicht eingehalten wird. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass es sich um eine Nebenbaute handle, weshalb der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn (welche im konkreten Fall vorliege) die Grenzabstandsunterschreitung bewilligen könne. Die Vorinstanzen qualifizieren das Gartenhaus jedoch als Hauptbaute.

Streitig und nachfolgend zu prüfen ist somit, ob es sich beim vorliegend geplanten Gartenhaus um eine Nebenbaute im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG handelt,

oder ob von einer Hauptbaute auszugehen ist.

3.3 Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50m Gebäudehöhe, 4.50m Firsthöhe und 60m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50m einzuhalten (§ 61 Abs. 1 PBG). Für Nebenbauten kann die Bewilligungsbehörde bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten (§ 61 Abs. 3 PBG). Art. 28 BauR weist praktisch denselben Wortlaut auf. Beim Begriff der Nebenbaute handelt es sich teilweise um einen unbestimmten Rechtsbegriff des kantonalen Rechts, dessen Inhaltsbestimmung eine Rechtsfrage ist (EGV-SZ 1990 Nr. 17 Erw. 3a).

3.4 Unbestritten ist des Weiteren, dass mit dem geplanten Gartengerätehaus die Masse gemäss § 61 Abs. 1 PBG eingehalten werden und es sich um eine eingeschossige Baute handelt.

Streitig ist jedoch, ob das Kriterium "unbewohnte Baute wie Garagen, Kleinbauten usw." erfüllt ist.

3.4.1 Mit diesem Kriterium hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass eine Nebenbaute grundsätzlich nicht dem genau gleichen Zweck wie die Hauptbaute dienen darf, mithin der Zweck der Nebenbaute sich von demjenigen der Hauptbaute unterscheidet (wobei die Nebenbaute zur Hauptbaute insofern in einem untergeordneten bzw. zugehörigen Verhältnis steht, als sie einem Nebenzweck für die Hauptbaute dient). Das ergibt sich auch daraus, dass Nebenbauten abstandsprivilegiert sind. Ihre Begriffsbestimmung ist deshalb in erster Linie aus Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften abzuleiten, die die mannigfachen Einwirkungen von Bauten auf die Nachbargrundstücke auf ein Minimum beschränken wollen. In der Rechtslehre des Kantons Bern werden Gartenhallen und gedeckte Sitzplätze als bewohnt qualifiziert (vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N 10), während gemäss Rechtslehre des Kantons Zürich unbeheizte, wenn auch geschlossene Gartenhallen, die nicht mit Wohnräumen verbunden sind, nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, weil sie nur wenige Wochen im Jahr sinnvoll genutzt werden können (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 869 Ziff. 15.9.2.2 i.V.m. S. 741 Ziff. 14.1.4.2).

Gemäss kantonaler Rechtsprechung will eine "Gartenhalle" in erster Linie den Aufenthalt von Personen ermöglichen, weshalb sie grundsätzlich Wohnzwecken im weitesten Sinne dient. Damit sie trotzdem noch als «unbewohnt» im Sinne des Gesetzes gelten kann, dürfen deshalb die durch das Wohnen entstehenden Auswirkungen auf Dritte nur bescheidene Ausmasse annehmen. Dem ist baurechtlich in dem Sinne beizukommen, dass das Bauvorhaben umfang- und nutzungsmässig beschränkt wird. In Bezug auf die Wohnnutzung bedeutet dies, dass eine Nebenbaute objektiv nur während einer beschränkten Dauer, d.h. periodisch oder saisonbedingt, von Menschen als Aufenthaltsstätte in Anspruch genommen werden kann. Nur so lässt es sich rechtfertigen, dass eine dem Verweilen von Personen dienende Baute nicht gleich zu behandeln ist wie eine eigentliche Wohnbaute (EGV-SZ 1994 Nr. 57 Erw. 4d; vgl. auch RRB Nr. 1154 vom 12.11.2014 Erw. 5.2.3 zit. im angefochtenen RRB Erw. 3.5).

Anzufügen ist, dass sämtliche Bauten bzw. Gebäudeteile, die nicht als Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG qualifiziert sind, Hauptbauten sind (vgl. VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 Erw. 2.2 m.H.a. VGE III 2012 49+50 vom 24.7.2012 Erw. 5.6; VGE 1011/05 vom 30.6.2005 Erw. 4.2; EGV-SZ 2003, B. 8.2 Erw. 4.c ff.; EGV-SZ 1987, S. 37 ff.).

3.4.2 Beim vorliegenden Gartengerätehaus ist an der Nordfassade eine Glasfaltwand bzw. eine Fensterfront, welche sich über fast die ganze Fassade erstreckt und vollständig geschlossen (und geöffnet) werden kann, geplant. Bei den übrigen Fassaden sind Wände mit einer minimalen Steinstärke von 17.5cm (Gasbetonsteine) und auf der West- und Ostseite Giebelfenster geplant. Zudem soll die geplante Baute ein Ziegeldach erhalten. Des Weiteren werden keine Heizung, kein Strom- und Wasseranschluss sowie keine sanitären Anlagen installiert.

Vorliegend kommt es nicht auf die Bezeichnung eines Raumes oder einer Baute in den Baugesuchsunterlagen an. Entscheidend ist vielmehr die objektive Eignung bzw. Verwendbarkeit einer Baute für die (dauerhafte) Nutzung als (saisonunabhängige) Aufenthaltsstätte für Menschen aufgrund der baulichen Ausgestaltung (Belichtung, Beheizung, Grösse; vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 869 Ziff. 15.9.2.2; vgl. auch Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 3.5.2016 S. 3 Ziff. 4.1, wo von "Missbrauchs"eignung zum dauernden Aufenthalt von Menschen die Rede ist; vgl. VGE III 2015 235 + 240 vom 23.11.2016 Erw. 4.4.2 m.w.H.). Dementsprechend spielt vorliegend die Nutzungsabsicht der Beschwerdeführer keine Rolle. Unerheblich ist auch, ob für eine Wohnnutzung auf dem betroffenen Grundstück allenfalls geeignetere Möglichkeiten gegeben wären.

Es ist nicht zu beanstanden, dass bei der Prüfung der Verwendbarkeit als Wohnraum auch die wohngyienischen Bestimmungen (gemäss Art. 8 BauR) beigezogen werden (vgl. VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 Erw. 4.2.2 m.V.a. VGE III 2007 173 vom 24.1.2008 Erw. 3.2.1/3.2.2 = EGV-SZ 2008, B 8.9), wobei die Vorinstanzen diese Bestimmungen zutreffend in der Gesamtbetrachtung und nicht alleine berücksichtigt haben.

Gemäss Art. 8 Abs. 1 BauR müssen Wohn- und Schlafräume eine Bodenfläche von wenigstens 10m² und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.25m aufweisen. Die Wohn- und Schlafräume müssen sodann durch Fenster belichtet und belüftet sein (Art. 8 Abs. 2 BauR) und alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik ausreichend gegen Schall, Wärmeverlust und Feuchtigkeit zu isolieren (Art. 8 Abs. 3 BauR).

Die Voraussetzungen gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 BauR sind vorliegend zweifellos erfüllt. Dass die Fensterfront gegen Norden zeigt, ändert nichts daran, dass das Gartengerätehaus durch Fenster belichtet ist. Sodann ist mit den Gasbetonsteinen zu einer Stärke von 17.5cm eine gewisse Dämmung vorhanden.

Fraglich ist jedoch, ob ohne Stromanschluss (welcher vom ESTI ausdrücklich untersagt wurde) und Heizung von einer ganzjährigen Bewohnbarkeit des Gartengerätehauses ausgegangen werden kann.

Diese Fragestellung ist vergleichbar mit der Beurteilung der Anrechenbarkeit von Wintergärten an die Bruttogeschossflächen, bei welcher die ganzjährige Bewohnbarkeit zu prüfen ist. Dazu wurde in VGE III 2009 85 vom 27. August 2009 was folgt ausgeführt (vgl. auch VGE III 2015 235 + 240 vom 23.11.2016 Erw. 5.3.5f.):

4.1 (...) Der vorliegend zu beurteilende Wintergarten weist kein Heizsystem auf und kann aufgrund der kleinen Öffnung/Türe zum eigentlichen Wohnraum und des Weiterbestandes der eigentlichen Aussenmauer auch nicht von dort her beheizt werden. Die Argumentation der Beschwerdeführer, der Wintergarten könne jederzeit mittels einer Elektro- oder Gasheizung beheizt werden, ist nicht stichhaltig. Auch ein Balkon kann jederzeit beispielsweise mit Heizpilzen beheizt werden, was ihn nicht zu einem anrechenbaren Raum macht. Eine regelmässige Beheizung mittels Elektro- oder Gasheizung in dem Ausmasse, dass der Wintergarten während des ganzen Jahres genutzt werden kann, ist – genauso wie die Beheizung eines Balkons mittels Heizpilz - nicht praktikabel und energetisch unsinnig. Betrachtet man das vorliegende Bauprojekt in seiner Gesamtheit (Aussenhülle grossmehrheitlich verglast, Weiterbestand der bestehenden Aussenmauer, kleine Eingangstüre, kein Heizsystem), erscheint die Argumentation der Vorinstanzen, wonach dieser Raum nicht dauerhaft dem Wohnen dient und deshalb an die BGF nicht anzurechnen ist, als recht- und (...) gesetzmässig.

Nach dem Gesagten spielt neben der Grösse und der Belichtung auch die Beheizung eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute ganzjährig bzw. saisonunabhängig bewohnbar ist. Im Unterschied zu einem Wintergarten sind vorliegend zwar mehrheitlich dicke Wände geplant, welche eine gewisse Dämmung ermöglichen, allerdings kann angesichts der gegen Norden ausgerichteten Fensterfront nicht von einer natürlichen (in der kalten Jahreszeit ausreichenden) Aufwärmung der Baute ausgegangen werden. Vorliegend ist im konkreten Fall (unter Berücksichtigung der vorliegenden Akten und Planunterlagen) die Annahme einer ganzjährig bewohnbaren Baute fraglich, auch wenn sie geschlossen, mit dicken Wänden und einer Glasfront versehen ist. Im Unterschied zur Baute in EGV-SZ 1994 Nr. 57 ist im konkreten Fall kein Stromanschluss vorgesehen (und vom ESTI auch untersagt) sowie kein Cheminée oder andere Heizmöglichkeiten geplant. Mangels Strom und Heizung ist eine ganzjährige Nutzung eher unwahrscheinlich, zumal die Distanz zum Wohnhaus auch nicht für einen externen Bezug von Strom und Wärme spricht. In diesem Sinne ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es sich um eine Nebenbaute handelt. Die abschliessende Beurteilung dieser Frage kann vorliegend jedoch aus nachfolgenden Gründen offen bleiben.

4. Im konkreten Fall ist unbestritten, dass die Baute zum E. _____ bzw. zur unüberbauten Nachbarparzelle KTN 003 Galgenen in einem minimalen Abstand von 1.32m stehen soll und somit den Strassenabstand verletzt.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass § 42 des Strassengesetzes (StraG, SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 anwendbar sei. Des Weiteren seien sowohl die Dispensvoraussetzungen von § 42 StraG als allenfalls auch von § 73 PBG erfüllt.

4.1.1 Gemäss § 65 Abs. 1 PBG richtet sich der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung. Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten (§ 65 Abs. 2 PBG; vgl. auch Art. 32 BauR). Gemäss § 2 Abs. 1 StraG gilt dieses Gesetz für die Planung, den Bau, die Benutzung, den Unterhalt und die Finanzierung von öffentlichen Strassen.

4.1.2 Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung kommt es für die Einhaltung des Strassenabstandes nicht darauf an, wer in einem bestimmten Zeitpunkt Eigentümer der Strassenfläche ist und wie die Benützungsverhältnisse geregelt sind (vgl. VGE III 2010 122 vom 21.9.2010 Erw. 5.1 mit Verweis auf EGV-SZ 1991 Nr. 5 = VGE 654/90 vom 3.4.1991, Prot. 1991 III 1, S. 356), sondern wie es sich mit dem Gemeingebrauch verhält. Gemäss § 27 StraG ist der Gemeingebrauch die Benutzung einer öffentlichen Strasse in dem Mass, dass die Strasse gleichzeitig grundsätzlich allen Benutzungswilligen offen steht (Abs. 1). Der Gemeingebrauch der Strassen ist im Rahmen der Widmung und der geltenden Rechtsordnung unbeschränkt zulässig (Abs. 2).

4.1.3 Die öffentlichen Wege mit privater Unterhaltspflicht werden im entsprechenden kantonalen Gesetz vom 26. Februar 1958 (Wegrodelgesetz; SRSZ 443.110) geregelt. Als öffentliche Wege im Sinne dieser Verordnung gelten allgemeine Fahrwege, beschränkte und unbeschränkte Viehfahrwege, Winterfahrwege, Fusswege und Reistwege, die dem Gemeingebrauch gewidmet sind und deren Unterhalt Privaten obliegt (§ 1 Abs. 2 Wegrodelgesetz). Die Widmung zum Gemeingebrauch und ihre Aufhebung steht dem Gemeinderat zu (§ 3 Abs. 1 Wegrodelgesetz).

4.2 Im vorliegenden Fall handelt es sich beim E. _____ unbestrittenermassen um eine Privatstrasse (Replik vom 30.6.2016 S. 2 Ziff. 2.1; vgl. auch Verzeichnis der Strassen in der Gemeinde Galgenen). Im Verzeichnis der öffentlichen Wege mit privater Unterhaltspflicht der Gemeinde Galgenen (Wegrodel)

vom 22. Dezember 1975 ist der E. _____ nicht aufgeführt. Demgemäss handelt es sich auch nicht um einen allgemeinen Fahrweg, welcher dem Gemeingebrauch gewidmet ist (vgl. vorstehende Erw. 4.1.3 m.V.a. § 1 Abs. 2 Wegrodelgesetz).

Nach dem Gesagten hat der Regierungsrat zu Recht § 65 Abs. 2 PBG sowie in der Folge § 73 PBG und nicht § 42 StraG angewendet.

4.3 Die zuständige Bewilligungsbehörde kann für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den im PBG oder in den Bauvorschriften der Gemeinde festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn (a) sonst eine unzumutbare Härte einträte, (b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann, (c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen, oder (d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann. Eine Ausnahmegewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (vgl. § 73 Abs. 1 und 2 PBG).

Gemäss § 76 Abs. 3 PBG bedürfen Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, zu deren Erteilung die Bewilligungsbehörde der Gemeinde zuständig ist, der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes. Die Gemeinde hat das Baugesuch, das auch der Bewilligung oder Zustimmung weiterer Instanzen (Bund, Kanton oder Bezirk) bedarf, nach einer ersten Prüfung mit ihrem Bericht an die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Amtsstelle weiterzuleiten. Diese sorgt für die beförderliche und koordinierte Zustellung und Behandlung des Baugesuches durch alle zuständigen Instanzen und stellt die kantonale Baubewilligung mit den weiteren Bewilligungen der Gemeinde zur Eröffnung an die Parteien zu (§ 77 Abs. 3 PBG).

4.4 Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, Aarau 1977, § 155 N 6, S. 438). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Aus-

nahmebewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (BGE 112 Ib 51 Erw. 5). Der Zweck der Ausnahmebewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen. Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmebewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 Rz. 7). Ist das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung zu bejahen, so ist bei der Erteilung derselben weiter abzuklären, durch welche von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist. Bei der Beurteilung dieser Ermessensfrage auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxisgemäss Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Gegensatz zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (VGE 672/95 vom 22.12.1995, VGE 613/90 vom 20.11.1990; EGV-SZ 1990 Nr. 19 und 1993 Nr. 60). Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen, d.h. ein unter Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (vgl. Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl. Zürich 1999, Rz. 677; VGE 1040/06 vom 30.11.2006 Erw. 5.1; vgl. zum Ganzen VGE III 2008 91 vom 20.8.2008 Erw. 5.3). Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen Verhältnisse ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (VGE III 2010 173 vom 20.1.2011 Erw. 3.4 m.H.a. VGE III 2007 156 vom 30.10.2007 Erw. 4.4; VGE 1048/97 vom 6.2.1998 Erw. 7 = EGV-SZ 1998 Nr. 8, Erw. 7; VGE III 2008 100 vom 20.11.2008 Erw. 5.4).

4.5 Das vorliegende Baugrundstück umfasst eine Fläche von 594m² und liegt in der Wohnzone W2. Die Parzelle ist auf einer Fläche von 148m² mit einem Einfamilienhaus überbaut. Östlich des Einfamilienhauses befindet sich eine Garage und nördlich sowie süd-westlich des Hauses liegen zwei Sitzplätze. Südlich des Wohnhauses befinden sich sodann ein Starkstrommast sowie ein Verteilkasten des Elektrizitätswerks. Die Gartenanlage macht gemäss Grundstücksbeschreibung 359m² aus. Das Baugrundstück ist gemäss der geltenden Zonenordnung bebaut und eine bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft ist möglich. Dass auf dem vorliegend betroffenen Baugrundstück bei Einhaltung der massgeblichen Bauvorschriften kein Gartengerätehaus im geplanten Umfang realisiert werden kann, stellt weder eine unzumutbare Härte noch sonst wie eine Ausnahmesituation dar. Vielmehr handelt es sich bei den Vorbringen der Be-

schwerdeführer um allgemeine Gründe, welche sich immer wieder anführen lassen und als solche nicht zu einer Ausnahmegewilligung berechtigen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 1128). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das geplante Gartengerätehaus im vorgesehenen Umfang notwendig ist bzw. inwieweit die Verweigerung der Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands einen Härtefall darstellen würde, zumal die Ausnahmegewilligung nicht dazu dient, den Beschwerdeführern eine optimale Lösung zu verschaffen bzw. ein intensives Ausnutzungsstreben zu unterstützen. Demnach ist der Einwand der Beschwerdeführer hinsichtlich ihrer Nutzungsreserven vorliegend unerheblich. Des Weiteren bringen die Beschwerdeführer vor, dass ein Anbau zur Wohnraumerweiterung am vorhandenen Einfamilienhaus ohne weiteres realisierbar wäre. Es spricht nichts dagegen, dass ein solcher unter Wahrung des Strassenabstandes erstellter Anbau (als echter Wintergarten oder als temperierter verglaster Anbau zur Überwinterung nicht winterfester Pflanzen) auch als Winter-Einstellraum für Pflanzen dienen könnte.

Nachdem keine besonderen Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG vorliegen, erübrigt sich vorliegend die Prüfung gemäss § 73 Abs. 2 PBG, wonach eine Ausnahmegewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein muss und keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen darf. Eine Ausnahmegewilligung für die Strassenabstandsunterschreitung durch die geplante Baute nach § 73 PBG kann vorliegend nicht erteilt werden.

Unerheblich ist, dass der Eigentümer des benachbarten unbebauten Grundstücks KTN 003 Galgenen in die Unterschreitung des Strassenabstandes eingewilligt hat, zumal sich § 61 Abs. 3 PBG auf den Grenz- und nicht den Strassenabstand bezieht.

5.1 Die Beschwerdeführer verweisen auf "vergleichbare Bauwerke" in der näheren und weiteren Umgebung, welche im Strassenabstandsbereich bewilligt worden seien. Sie machen somit einen Anspruch auf Gleichbehandlung (im [Un]Recht) geltend.

5.2 Der Anspruch auf Gleichbehandlung (Art. 8 Abs. 1 BV) verlangt, dass Rechte und Pflichten der Betroffenen nach dem gleichen Massstab festzusetzen sind. Gleiches ist nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 572).

Vorliegend ist auf die ständige Rechtsprechung hinzuweisen, wonach der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vorgeht. Der Umstand, dass das Gesetz in

anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt den Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen wird jedoch im Rahmen des verfassungsmässig verbürgten Gleichheitssatzes ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht anerkannt (Art. 8 Abs. 1 BV; eingehend hierzu Pierre Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, ZBI 112/2011 S. 57 ff.). Die Gleichbehandlung im Unrecht setzt voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Schliesslich dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_400/2014 vom 4.12.2014 Erw. 2.3 mit Verweis auf BGE 139 II 49 Erw. 7.1; BGE 136 I 65 Erw. 5.6; BGE 123 II 248 Erw. 3c).

5.3 Im konkreten Fall handelt es sich bei den von den Beschwerdeführern eingereichten, nicht kommentierten Bildern vermutlich nur in wenigen (drei bis vier) Fällen um Gartenhäuser, wobei nicht alle an einer Strasse liegen und auch nicht bekannt ist, ob darunter auch altrechtliche Bauten abgebildet sind. Von einer eigentlichen Häufung von vergleichbaren (rechtswidrigen) Fällen kann mithin nicht gesprochen werden.

Ebenso wenig lässt sich den übrigen Fotoaufnahmen (und den Akten) entnehmen, ob bzw. inwieweit die betreffenden Bauten gegebenenfalls mit dem konkreten Fall vergleichbar sind, ob in diesen Fällen allenfalls eine Ausnahmesituation bejaht wurde oder ob die Bewilligung rechtswidrig erfolgte.

Von einem Beizug der entsprechenden Bewilligungen oder vom beantragten Augenschein kann indes (ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer) abgesehen werden, weil der Gemeinderat mit der vorliegenden Verweigerung einer Ausnahmegewilligung aufzeigt, wie er zukünftig in vergleichbaren Fällen (betreffend Ausnahmegewilligung bei Strassenabstandsunterschreitungen) zu verfahren gedenkt. Sollte der Gemeinderat entgegen den geltenden Bestimmungen Bewilligungen im Strassenabstand erteilen, ohne dass eine Ausnahmesituation vorliegt, ist es gegebenenfalls Aufgabe der Aufsichtsbehörde, den Gemeinderat zu einer rechtskonformen Gesetzesanwendung anzuhalten. Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Rechtsanwendung geht hier deshalb auch bei einer allfälligen Häufung von rechtswidrigen Fällen dem Gleichheitsgebot vor (vgl. VGE III 2012 49+50 vom 24.7.2012 Erw. 7.3). Nur wenn eine Behörde nicht gewillt ist, eine rechtswidrige Praxis aufzuheben, überwiegt das Interesse an der

Gleichbehandlung der Betroffenen gegenüber demjenigen an der Gesetzmässigkeit (VGE III 2015 213 vom 25.5.2016 Erw. 2.3.2f. m.V.a. VGE III 2012 25 vom 28.8.2012 Erw. 3.2.1; VGE III 2012 42 vom 24.7.2012 Erw. 4; VGE III 2011 160 vom 18.1.2012 Erw. 4.1; VGE III 2011 186 vom 18.1.2012 Erw. 3.6.2; VGE III 2009 66 + 67 vom 27.8.2009 Erw. 5.2.2).

Bei dieser Sachlage kann vorliegend offen bleiben, ob es sich bei den eingereichten Beweisanträgen oder Belegen um zulässige oder unzulässige neue Tatsachen und Beweismittel im Sinne von § 57 Abs. 1 VRP handelt. Indes ist auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung hinzuweisen, wonach sich im Lichte von Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 4. November 1950 (EMRK; SR 0.010) ein zurückhaltender Ausschluss von Noven aufdrängt (vgl. VGE III 2012 104 vom 18.10.2012 Erw. 1.2 m.H.a. VGE III 2011 80 vom 23.11.2011 Erw. 4.14; VGE III 2009 52 vom 23.9.2009 Erw. 3.3; VGE III 2008 33 vom 11.7.2008 Erw. 6.1 mit Verweis auf Kölz/Boss- hart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, § 52 N 11, wonach u.a. die Konventionsgarantie die freie Überprüfung von Rechts- und Tatfragen durch das Gericht verlangt, und im Übrigen in einem zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren mit nichtrichterlicher Vorinstanz das Novenverbot nicht mehr gilt).

6. Der massgebliche Sachverhalt ist mit den vorliegenden Akten hinreichend erstellt und mit Planunterlagen gut dokumentiert. Für die sich stellende Rechtsfrage, ob es sich bei der geplanten Baute um eine Nebenbaute handelt, sowie ob eine Ausnahmesituation vorliegt, die eine Unterschreitung des Strassenabstandes rechtfertigen würde, ist vorliegend kein Augenschein erforderlich. Bei dieser Sachlage besteht – wie erwähnt – kein Anlass, den beantragten Augenschein durchzuführen (zum Ermessen bezüglich der Durchführung eines Augenscheins vgl. VGE III 2013 146 vom 24.4.2014 Erw. 3.5 m.H.a. VGE III 2010 122 vom 21.9.2010 Erw. 2.2; VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 Erw. 2 mit Hinweis auf VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 1.2 mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2 mit weiteren Hinweisen). Ebenso ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen (vgl. Erw. 5.3) auf die Edition der von den Beschwerdeführern offerierten Ausnahmegewilligungen zu verzichten. Eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor. Dasselbe gilt auch für das regierungsrätliche Verfahren, in welchem ebenfalls auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet wurde.

7. Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB (Erw. 6.1 bis 7) die vom Gemeinderat erhobene Bewilligungsgebühr eingehend geprüft und von Fr. 2'944.-- auf Fr. 2'024.-- reduziert. Die regierungsrätlichen Erwägungen dazu

sind nachvollziehbar sowie begründet und vorliegend nicht zu beanstanden. Dementsprechend werden von den Beschwerdeführern dagegen auch keine begründeten Einwände erhoben.

8. Zusammenfassend hat der Gemeinderat das Bauvorhaben zu Recht nicht bewilligt bzw. hat der Regierungsrat die Verweigerung der Baubewilligung zu Recht bestätigt. Die Beschwerde erweist sich demnach im Sinne der vorstehenden Ausführungen als unbegründet und ist daher abzuweisen.

9. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

Ausserdem werden die Beschwerdeführer – ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit – verpflichtet, der beanwalteten Gemeinde 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 Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 2'500.-- festgelegt und den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 9. Mai 2016 einen Kostenvorschuss in dieser Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) haben der beanwalteten Gemeinde Galgenen eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von Fr. 1'000.-- 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 (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Galgenen (2/R)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - den Regierungsrat
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 27. Januar 2017