

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2017 100

Entscheid vom 20. Dezember 2017

Besetzung

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

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Bruno Beeler,
Hauptplatz 7, Postfach 46, 6431 Schwyz,

gegen

1. **Gemeinderat Schwyz**, Herrengasse 17, Postfach 253,
6431 Schwyz,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Thomas Wolf,
Postplatz 6, 6430 Schwyz,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **B.** _____ **AG**,
4. **C.** _____ **AG**,
5. **D.** _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Beat Schelbert,
Riedstrasse 2, Postfach 533, 6431 Schwyz,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Gestaltungsplan "M. _____,
Baufelder 2/3")

Sachverhalt:

A. Am 3. August 2015 reichte die C. _____ AG beim Gemeinderat Schwyz das Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplans "M. _____", Baufelder 2/3, auf den Grundstücken KTN E. _____ ein. Gegen dieses im Amtsblatt Nr. 00. _____ publizierte und öffentlich aufgelegte Gesuch erhob neben anderen A. _____ Einsprache, worauf die C. _____ AG das Gesuch mit Schreiben vom 14. September 2015 zurückzog.

Am 11. Dezember 2015 reichten die B. _____ AG, die C. _____ AG und D. _____ (nachstehend "Gesuchsteller") beim Gemeinderat Schwyz das Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplans "M. _____", Baufelder 2/3, auf den Grundstücken KTN E. _____ ein. Das Gesuch wurde im Amtsblatt Nr. 01. _____ publiziert und öffentlich aufgelegt. Mit Eingabe vom 5. Januar 2016 erhob A. _____ gemeinsam mit zwei Dritteinsprechern Einsprache mit dem Antrag auf Abweisung des Gesuchs. Nach einer ersten Sichtung des Gesuchs durch die Planungskommission Schwyz reichten die Gesuchsteller am 26. April 2016 einen revidierten Situationsplan Nr. 101, revidierte Sonderbauvorschriften und einen revidierten Planungsbericht ein.

B. Mit Beschluss (GRB) Nr. 02. _____ wies der Gemeinderat die Einsprache ab (Disp.-Ziff. 1). Die Kosten für die Einsprachebeurteilung von Fr. 500.-- wurden den Einsprechern auferlegt (Disp.-Ziff. 2). Der Gestaltungsplan "M. _____, Baufelder 2/3" auf den Grundstücken KTN E. _____ wurde erlassen (Disp.-Ziff. 4).

C. Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss erhob A. _____ mit Eingabe vom 18. August 2016 Beschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag auf vollumfängliche Aufhebung sowie Abweisung des Gesuchs um Genehmigung des Gestaltungsplans. Eventualiter sei die Sache zur Neu beurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 03. _____ entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt (...).
3. Der Beschwerdeführer hat der Vorinstanz sowie den Beschwerdegegnern 1-3 eine Parteientschädigung von jeweils Fr. 1500.-- (insgesamt Fr. 3000.--) zu bezahlen.
4. Der Gestaltungsplan "M. _____, Baufelder 2/3" wird mit nachfolgenden Änderungen und Auflagen bewilligt.
5. Im Baubewilligungsverfahren ist im Sinne der Erwägungen sicherzustellen, dass das Gebäude im Baubereich D maximal drei Vollgeschosse aufweist.

6. Die Vorinstanz wird eingeladen, für die Sicherstellung der öffentlichen Nutzung der Fusswege zu sorgen.
7. In der Legende des Gestaltungsplans ist die Rubrik "Freihaltezone" in den orientierenden Planinhalt zu verschieben. Danach kann auf den Unterlagen der Genehmigungsvermerk angebracht werden. Die Koordination erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung.

(8.-12. Publikation; Staatsgebühr, Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB lässt A._____ mit Eingabe vom 23. Mai 2017 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 03._____ sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Beschluss des Gemeinderates Schwyz vom 22. Juli 2016, Geschäft Nr. 02._____, betreffend Erlass des Gestaltungsplanes "M._____, Baufelder 2/3" auf den Grundstücken KTN E._____, Seewen, sei vollumfänglich aufzuheben.
3. Der im Amtsblatt Nr. 01._____, publizierte Gestaltungsplan M._____, Baufeld 2/3, 6423 Seewen, KTN E._____, sei zu verweigern, bzw. das entsprechende Gesuch sei abzuweisen.
4. Die Bewilligung bzw. Genehmigung des Gestaltungsplans "M._____, Baufelder 2/3" sei aufzuheben.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner, und zwar für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht und für das Verfahren vor dem Regierungsrat.

F. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 2. Juni 2017 unter Verweis auf die Begründung des angefochtenen RRB und unter Verzicht auf eine Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers. Der Gemeinderat beantragt mit Vernehmlassung vom 16. Juni 2017 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdeführers. Ebenso vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdeführers beantragen die Beschwerdegegner am 8. August 2017.

G. Mit Replik vom 2. November 2017 hält der Beschwerdeführer vollumfänglich an seinen Anträgen fest. Die Beschwerdegegner erneuern mit Duplik vom 22. November 2017 ihre mit der Vernehmlassung vom 8. August 2017 gestellten Anträge. Mit Eingabe vom 14. Dezember 2017 hält der Beschwerdeführer vollumfänglich an seinen Vorbringen fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Gestaltungsplangebiet "M._____, Baufelder 2/3" (nachstehend Gestaltungsplangebiet), das aus den Grundstücken KTN F.____ (3'987 m²), KTN G.____ (5'396 m²), KTN H.____ (820 m²) und KTN I.____ (5'685 m²) besteht, umfasst eine Gesamtfläche von 15'888 m² und eine anrechenbare Landfläche von 8'985 m² (vgl. Planungsbericht vom 25.4.2016 [rev.] S. 7 Ziff. 3.3). Die beiden Liegenschaften KTN I.____ und KTN H.____, eine Bautiefe südlich der N.Strasse situiert, sind wie die erste Bautiefe (in welcher sich unter anderem auch die dem Beschwerdeführer gehörende Liegenschaft KTN J.____ befindet) der Wohnzone W2L (zweigeschossig, locker) zugeordnet; die der Wohnzone W2D (zweigeschossig, dicht) zugeordnete Liegenschaft KTN F.____ liegt südwestlich von KTN I.____ und ist von diesem Grundstück durch die Freihaltezone (Fa) KTN G.____ O.____ (alte N.Strasse) getrennt. Das Gebiet südlich und westlich des Gestaltungsplangebietes liegt im Wesentlichen in der W2D und der W3 und ist noch nicht überbaut.

Das Grundstück KTN F.____ enthält den Baubereich A, das Grundstück KTN I.____ die Baubereiche B und C, das Grundstück KTN H.____ den Baubereich D und das Grundstück KTN G.____ (am östlichen Rand) den Baubereich E. In den Baubereichen A bis C ist je ein Mehrfamilienhaus mit je sieben Wohnungen, im Baubereich D ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen und im Baubereich E eine Remise als Einstellraum (teilweise zweigeschossig als Lagerfläche) geplant (vgl. Planungsbericht S. 6). Zwei zusätzliche Baubereiche für Keller- und Parkgeschosse sind beim Baubereich A und bei den Baubereichen B/C ausgewiesen (vgl. Plan Nr. 102 "Untergeschosse mit Umgebung" vom 4.12.2015). Die Zufahrt zu den Baubereichen A bis C erfolgt über die ab der N.Strasse noch zu erstellende Groberschliessungsstrasse P.____ aus nordwestlicher Richtung (vgl. Gesamtkonzept M.____ vom 17.9.2014 [nachstehend: Gesamtkonzept], erlassen vom Gemeinderat Schwyz mit GRB Nr. 1210 vom 14.11.2014 S. 23 f.). Die Baubereiche D und E werden über die bestehende "Alte N.Strasse" von Osten her erschlossen. Diese Zufahrt dient auch als Not- und LKW-Zufahrt zu den Baubereichen B und C.

Der Gestaltungsplan beansprucht in Abweichung von der Grundordnung in den Baubereichen A, B und C eine Erhöhung der Geschosshöhe von zwei auf maximal drei Vollgeschosse, in den Baubereichen A, B und C eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 7.00 m auf 10.00 m und im Baubereich D von 7.00 m auf 9.00 m sowie eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) im Baubereich A von 0.45 auf 0.495 und in den Baubereichen B, C und D von 0.35 auf 0.385 (vgl. Art. 4 der Sonderbauvorschriften [SBV] vom 25.4.2016 [rev.]).

2.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid die Notwendigkeit eines Augenscheins verneint (Erw. 2). Das vom Gemeinderat mit GRB Nr. 04._____ genehmigte Gesamtkonzept bezwecke eine koordinative Abstimmung der einzelnen Teilgestaltungspläne. Dieses Gesamtkonzept habe als Koordinationsinstrument lediglich Richtplancharakter und sei entsprechend nur behördenverbindlich. Mit der Umschreibung der richtungsweisenden Hauptanliegen würden, wie der Gemeinderat zutreffend festgehalten habe, keine Rechtsschutzinteressen Dritter verletzt. Mit der Anfechtbarkeit der Teilgestaltungspläne bleibe das Rechtsschutzinteresse der Nachbarn gewahrt (Erw. 4). Die Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebietes könne bejaht werden (Erw. 5). Der ursprüngliche Zonenzweck und -charakter der Grundordnung blieben im Rahmen der gestaltungsplanerischen Möglichkeiten gewahrt (Erw. 6). Das gesetzliche Erfordernis einer besonderen architektonischen Gestaltung und eines guten Gesamtbildes, welches an ein Gestaltungsplangebiet gestellt werde, sei erfüllt (Erw. 7). Zwischen den geltend gemachten Vorteilen gegenüber der Normalbauweise und den gewährten Ausnahmen bestehe ein ausgewogenes Verhältnis (Erw. 8). Beim Fachbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) mit dem Genehmigungsantrag handle es sich um eine amtsinterne Würdigung der Sach- und Rechtslage, weshalb dieser Bericht den Verfahrensbeteiligten nicht habe zugestellt werden müssen (Erw. B.2).

2.2 Der Beschwerdeführer rügt namentlich die Verletzung des rechtlichen Gehörs, des Willkürverbots, die Verletzung von Art. 4 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 (Mitwirkung der Bevölkerung bei der [Raum-]Planung), Art. 14 Abs. 1 RPG (Unterscheidung der Nutzungszonen), § 24 Abs. 2 und 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 (Verhältnis der Vorteile eines Gestaltungsplanes zu den gewährten Abweichungen von der Grundordnung), § 25 Abs. 1 und 2 PBG (Vorprüfung und Auflageverfahren bei der kommunalen Nutzungsplanung), § 8 Abs. 1 (Information der Öffentlichkeit über die Planung) der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (SRSZ 400.111; PBV) vom 2. Dezember 1997, § 25 PBV (Richtprojekt eines Gestaltungsplanes), Art. 8 Abs. 2 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 26. September 2010 (Einordnungsgebot), Art. 9 Abs. 2 BauR (Mindestgrösse der Erholungsflächen), Art. 26 Abs. 2 BauR (zulässige Baumasse), Art. 45 Abs. 2 BauR (Voraussetzungen für den Erlass eines Gestaltungsplanes), Art. 46 Abs. 1 lit. c BauR (Verkehrerschliessungsplan als Mindestinhalt eines Gestaltungsplanes) sowie Art. 47 BauR (Ausnahmen eines Gestaltungsplanes von den Bauvorschriften).

2.3 Die Beschwerdegegner anerkennen die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers (Vernehmlassung S. 2 Ziff. I.3). Anderweitige Gründe, welche ein (teilweises) Nichteintreten rechtfertigen könnten, machen sie weder geltend noch sind solche ersichtlich.

2.4 Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Augenschein notwendig ist, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2015 216 vom 30.3.2016 Erw. 4.2; VGE III 2012 51 vom 23.5.2012 Erw. 3.2; VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 1.2 mit Hinweisen; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1A.202/2003 vom 17.2.2004 Erw. 2 mit Hinweisen).

Der Regierungsrat hat einen Augenschein angesichts der aktenkundigen Planunterlagen und Fotoaufnahmen, den Ausführungen der Parteien sowie den öffentlich zugänglichen Bildaufnahmen der Umgebungssituation aus dem Internet nicht als notwendig erachtet (angefochtener Entscheid Erw. 2). Der Gemeinderat argumentiert vernehmlassend ergänzend (S. 2 Ziff. III.1), dass mit einem Augenschein kaum zusätzliche rechtserhebliche Erkenntnisse gewonnen werden könnten, zumal der Gestaltungsplan nur auf Plänen samt Sonderbauvorschriften existiere.

An der Rechtmässigkeit dieser Begründung bzw. der derart begründeten Verneinung der Notwendigkeit eines Augenscheines kann der Beschwerdeführer mit seinen Vorbringen nichts ändern. Die (mögliche) Dimensionierung ist planerisch erstellt. Eine Profilierung dieser (möglichen) Dimensionierung wird im Gestaltungsplanverfahren nicht verlangt. Ein verlässlich(er)es Bild lässt sich mithin auch mit einem Augenschein der unüberbauten Wiese nicht bewerkstelligen (vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1C_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 2.3 betr. Verzicht auf einen Augenschein zur Beurteilung der Einordnung projektierte Gebäude und Flachdächer).

3.1 Nach Auffassung des Beschwerdeführers belässt das Gesamtkonzept für die einzelnen Gestaltungspläne zu wenig Spielraum. Baufeldereinteilung, Anforderungen an Wohnbauzonen und Siedlungsplätze, Anordnung der Kuben würden verpflichtend vorgegeben. Das Gesamtkonzept gehe weit über eine nur koordinative Abstimmung der einzelnen Teilgestaltungspläne hinaus. Mit dem Gesamtkonzept werde die zulässige Nutzung des Bodens festgelegt, was jedoch nur mittels Nutzungsplänen (d.h. konkret Gestaltungsplänen) zulässig sei und nicht, wie es der Gemeinderat gemacht habe, mittels Richtplan (Art. 14 Abs. 1 RPG). Das Vorgehen verstosse auch gegen Bundesrecht. Den vom Gesamtkonzept betroffenen Grundeigentümern sei keine Mitwirkung an demselben ermög-

licht worden. Es habe jedoch gewichtige Auswirkungen auf die Rechte der betroffenen Grundeigentümer, da im Gesamtkonzept praktisch die gesamte Gestaltungsplanung vorweggenommen werde. Das Gesamtkonzept sei nie auf seine Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht überprüft worden. Das Gesamtkonzept könne weder als Richtplan noch als Nutzungsplan qualifiziert werden. Ein Gesamtkonzept hätte es nicht gebraucht. Vielmehr hätten die Ideen des Gesamtkonzepts auf der Ebene Gestaltungsplan Berücksichtigung finden können, wo sie denn auch überprüfbar gewesen wären. Dem Gesamtkonzept könne weder Behörden- noch Grundeigentümergebundenheit zukommen. Der Gestaltungsplan habe demzufolge einzig den Anforderungen des kommunalen BauR und den kantonal- und bundesrechtlichen Vorgaben zu entsprechen, nicht jedoch den Vorgaben des Gesamtkonzepts (Beschwerde S. 6 ff.; Replik S. 4 ff.).

3.2.1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach dem RPG (Art. 4 Abs. 1 RPG). Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann (Art. 4 Abs. 2 RPG).

Die Gemeinden können Richtpläne erlassen und hierfür Zuständigkeit und Verfahren regeln (§ 13 Abs. 1 PBG). Richtpläne der Gemeinden bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates im Sinne von § 28 PBG (§ 13 Abs. 2 PBG). Richtpläne sind für die Behörden verbindlich (§ 3 Abs. 2 PBG).

Der kommunale Richtplan gibt gesamtheitlich Auskunft über den Stand und die anzustrebende räumliche Entwicklung der Siedlung, der Landschaft, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung und der öffentlichen Bauten und Anlagen (§ 10 Abs. 1 PBV). Sofern die Gemeinde keine andere Zuständigkeit festlegt, erlässt der Gemeinderat den Richtplan (§ 11 Abs. 1 PBV). Die zuständige Behörde erarbeitet den Richtplanentwurf und zieht die Versorgungswerke frühzeitig zur Planung bei. Der Entwurf kann dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung unterbreitet werden (§ 11 Abs. 2 PBV). Der Richtplanentwurf ist während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt zu machen. Jedermann kann sich dazu schriftlich äussern (§ 11 Abs. 3 PBV). Der Richtplan wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat für die kommunalen und kantonalen Behörden sowie die Behörden der Nachbargemeinden verbindlich (§ 12 PBV).

Der Richtplan präjudiziert den Nutzungsplan nicht. Abweichungen bleiben zulässig, beispielsweise wenn sie sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Bedeutung sind, wenn veränderte Verhältnisse, neue Aufgaben oder neue Erkenntnisse, die eine gesamthafte bessere Lösung ermöglichen, dies rechtfertigen oder wenn der Richtplaninhalt im Nutzungsplanverfahren als rechtswidrig oder unmög-

lich erweist (Gossweiler, in Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Vorbem. Zu §§ 8 f. Rz. 143 mit zahlreichen Hinweisen).

3.2.2 Bestandteil eines kommunalen Richtplans oder eines anderen amtlichen Erlasses mit gleicher Wirkung kann unter anderem das Erschliessungsprogramm sein. Es muss eine öffentliche Information und Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG über das Erschliessungsprogramm durchgeführt werden. Es muss jedoch nicht notwendigerweise einem kantonalen Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren unterworfen werden (Jeannerat, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 19 Rz. 63).

3.2.3 § 24 PBG normiert den Gestaltungsplan. Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, d.h. es wird für eine kleinere Fläche innerhalb des vom Zonenplan erfassten Gemeindegebietes eine Spezialordnung aufgestellt (Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, ZBI 8/2000, S. 395). Mithin stellt er ein Planungsinstrument dar mit dem Ziel, eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen zu erreichen (vgl. VGE III 2011 118 vom 21.12.2011 Erw. 1.4.1; VGE III 2011 80 vom 23.11.2011 Erw. 3.4 mit Hinweisen auf VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 2.3; VGE 1038/05 vom 29.11.2005 Erw. 1.2 Gisler, a.a.O., S. 394).

Was den Inhalt eines Gestaltungsplanes anbelangt, besagt das PBG bloss, er enthalte Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten sind (§ 24 Abs. 1 PGB). Dabei dürfen sich Gestaltungspläne aber nicht über sämtliche Einzelheiten aussprechen, sondern müssen den Bauherren noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten belassen, andernfalls das zweistufige Verfahren (Gestaltungsplanverfahren einerseits und Baubewilligungsverfahren andererseits) seines Sinnes entleert würde. Kommt ein Gestaltungsplan einem konkreten Bauprojekt gleich, kann er nicht bewilligt werden (VGE III 2016 116 vom 21.12.2010 Erw. 4.2). Andererseits hat er aber gegenüber dem Zonenplan einen höheren Konkretisierungsgrad aufzuweisen. Aus dem Gestaltungsplan, d.h. aus dem Plan und den Vorschriften soll immerhin die Erfüllung der Anforderungen erkennbar sein, welche die Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften der Grundordnung erlauben (§ 24 Abs. 2 und 3 PBG). Letztlich aber bleibt der Gestaltungsplan ein kommunales Planungsinstrument (was sich auch aus der systematischen Einordnung des Gestaltungsplanes im PBG ergibt). Ziel des Verfahrens ist es somit, einen Sondernutzungsplan zu erlassen resp. zu genehmigen und nicht ein Bauprojekt. Vor diesem Hintergrund der kantonalen

Vorgaben für den Gestaltungsplan nach PBG ist die Praxis des Regierungsrates nicht zu beanstanden, wenn er im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplanes die rechtliche und tatsächliche Erschliessbarkeit überprüft und nicht die genügende (effektive) Erschliessung. Ein Gestaltungsplan ist genehmigungsfähig, wenn Erschliessungsvarianten tatsächlich wie rechtlich realisierbar sind, ohne dass im Detail bereits feststeht, wie dieses Ziel schliesslich erreicht wird (EGV-SZ 1996 Nr. 49 S. 128, vgl. auch VGE III 2011 118 vom 21.12.2011 Erw. 5.3; VGE 806+807/97 vom 17.1.1997 Erw. 6.e in EGV-SZ 1997 Nr. 9 S. 23).

3.2.4 Art. 5 BauR kennt als Planungsmittel unter anderem den Richtplan (lit. e) und den Gestaltungsplan (lit. d). Gemäss Art. 27 BauR können bestimmte Gebiete mit der Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes belegt werden. Die betreffenden Gebiete sind im Zonenplan mit Punktraster bezeichnet. Für einzelne Gebiete sind behördenverbindliche Anforderungen im Anhang umschrieben. Art. 45 bis Art. 47 BauR regeln den Gestaltungsplan.

Anhang 4.1 enthält Erläuterungen zu den im Zonenplan der Gemeinde Schwyz mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebieten. Unter "Allgemeines" wird festgehalten, dass die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, für die einzelnen Gestaltungsplangebiete in Anforderungen umschrieben würden. Hierbei handle es sich um Hauptanliegen, die es nebst den Anforderungen gemäss Art. 45 BauR (Voraussetzungen der Gestaltungspläne) umzusetzen gelte. Den im Anhang 4.1 formulierten Anforderungen wird "Richtplan-Charakter" mit Behördenverbindlichkeit zugeschrieben.

Für das Gebiet "M. _____" wird für den Fall, dass Teilgestaltungspläne erarbeitet werden, verlangt, dass spätestens mit der Eingabe des ersten Teilgestaltungsplanes ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet aufzuzeigen ist, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Darin sind mindestens die Siedlungsstruktur, die Erschliessung und die Parkierung, die Ver- und Entsorgung sowie die vorgesehenen Frei- und Aussenräume aufzuzeigen (mit Verweis auf Anhang 4.2 betreffend Inhalte des Gesamtkonzeptes). Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs hat über die N.Strasse zu erfolgen. Innerhalb des Gebietes ist ein dichtes und durchgehendes Fuss- und Velowegnetz längs und quer zum Hang gemäss Planeintrag sicherzustellen. Der historische Verlauf des O. _____ ist beizubehalten. Die Freihaltezone (Fa) ist als zusammenhängende Erholungs- und Grünfläche vorzusehen. Diesen Anforderungen vorangestellt ist ein Plan, welcher die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, Fuss- und Velowege, Erholungs-/Grünflächen und die Lagen der Bushaltestellen abbildet.

Anhang 4.2 bezeichnet die Inhalte des Gesamtkonzeptes. Es hat den Situationsplan 1:1'000 mit Höhenlinien (Äquidistanz 1 m) über den gesamten Perimeter inklusive Darstellung der angrenzenden Bereiche sowie Geländeschnitte 1:1'000 / 1:500 mit der Darstellung des gewachsenen und gestalteten Terrains und die Höhenlage der Bauten und der Strassenerschliessung zu umfassen (lit. a). Im Rahmen des Gesamtkonzeptes ist aufzuzeigen die Siedlungsstruktur (lit. b Ziff. 1) (Stellung und Art der vorgesehenen Bauten mit Angaben zur vorgesehenen Bebauungstypologie [MFH, EFH, REFH etc.], Geschossigkeit, Ausrichtung, Nutzungsart und Angaben zur Bebauungsdichte sowie Angaben zur vorgesehenen Etappierung), die Erschliessung und Parkierung (unter anderem Verlauf der Grob- und Feinerschliessung sowie Angaben zu den Erschliessungs- und Parkierungsprinzipien) (lit. b Ziff. 2), zur Ver- und Entsorgung (lit. b Ziff. 3) sowie zu den Frei- und Aussenräumen (lit. b Ziff. 4).

3.2.5 Das Gesamtkonzept äussert sich nach der Einleitung (Ziff. 1) zu seinem Rechtscharakter (Ziff. 2). Die Parteien (d.h. die betroffenen Grundeigentümer) werden durch das Gesamtkonzept verpflichtet (bzw. verpflichten sich durch ihre Unterschrift), "ihre Bebauungen nach den im Konzept ausgeschiedenen verbindlichen Elementen zu entwickeln, damit eine gemeinsame, freiraumgestalterisch und städtebaulich wertvolle Gesamtüberbauung erreicht werden kann". Abweichungen vom Gesamtkonzept im vorgegebenen Rahmen werden als möglich bezeichnet, "wenn dadurch die Qualität des Konzeptes nicht beeinträchtigt wird oder insgesamt eine bessere Lösung erreicht werden kann". Für solche Anpassungen oder in Streitfällen sind alle direkt Betroffenen einzubeziehen.

Im Weiteren enthält das Gesamtkonzept nach einer Analyse Ausführungen zum Bauungskonzept/Siedlungsstruktur (Ziff. 4), zum Erschliessungskonzept/Erschliessung und Parkierung (Ziff. 5), Ver- und Entsorgung (Ziff. 6), Freiraumkonzept/Frei- und Aussenräume (Ziff. 7) sowie zum Ausnützungsmass und verdichteten Bauweise (Ziff. 8).

3.3.1 Das kommunale BauR sieht mithin nicht nur die Möglichkeit von Zonen mit Gestaltungsplan vor. Vielmehr werden im Anhang des BauR auch behördenverbindliche Anforderungen an verschiedene mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiete umschrieben. Das kommunale Baureglement wie auch der Zonenplan wurden im hierfür vorgesehenen gesetzlichen Verfahren (§§ 25 ff. PBG) erlassen. Diese im Anhang formulierten Anforderungen (vgl. vorstehend Erw. 3.2.4) können zweifelsohne weder als (kommunale) Richtplan(ung) im Rechtssinne (vgl. zum Mindestinhalt von Richtplänen Art. 8 und Art. 8a RPG; § 3 Abs. 1 PBG i.V.m. § 13 PBG) noch als Nutzungsplan (vgl. § 15 PBG) qualifiziert werden. Entsprechend spricht der Anhang auch nur von einem Richtplan-Charakter der Anforder-

rungen. Wenn ihnen behördenverbindlicher Charakter zugesprochen wird, steht dies nicht im Widerspruch dazu, dass sie weder einen Richtplan im Rechtssinne darstellen noch im für Richtpläne vorgesehenen Verfahren erlassen wurden (vgl. § 11 PBV). Die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung auch bezüglich der in den Anhang des BauR aufgenommenen Anforderungen waren im Nutzungsplanungsverfahren, wie erwähnt, gewährleistet. Wenn dem Gesamtkonzept trotz regierungsrätlicher Genehmigung nur behördenverbindlicher Charakter zugesprochen wird, wird er damit gleichzeitig vom gestaltungsplanrechtlichen Vorentscheid (vgl. § 23 PBV) abgegrenzt, der auch gegenüber Dritten verbindlich ist, was indessen eine öffentliche Auflage voraussetzt (ähnlich einem baurechtlichen Vorentscheid, vgl. § 84 PBG).

3.3.2 Mit einem Gestaltungsplan wird, wie erwähnt, insbesondere eine im Vergleich zur Normalbauweise architektonisch gut gestaltete und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung angestrebt (vgl. vorstehend Erw. 3.2.3; Häuptli, in Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 21 N 15). Wird davon ausgegangen, dass Gestaltungsplangebiete vom Umfang des "M._____" nicht insgesamt zeitgleich überbaut werden (können) und zudem verschiedene Bauherrschaften, Architekten beteiligt sind, drängt es sich in sachlicher Hinsicht auf, das mit dem Gestaltungsplan anvisierte Ziel durch gewisse Leitlinien sicherzustellen. Dies ist denn auch Sinn und Zweck des Gesamtkonzeptes, das sich eng an die vom kommunalen Gesetzgeber mit dem Anhang vorgegebenen Anforderungen und Kriterien hält.

Es ist den Vorinstanzen und den Beschwerdegegnern beizupflichten, dass mit dem Gesamtkonzept der vorliegend zu beurteilende (Teil-)Gestaltungsplan nicht vorweggenommen wird. Vielmehr belässt das Gesamtkonzept einen weiten Spielraum bei der konkreten Ausgestaltung der verschiedenen Baufelder und (Teil-)Gestaltungspläne. Dies belegen auch die vom Gesamtkonzept als verbindlich bezeichneten Elemente (Ziff. 4.0 betr. Bebauungskonzept; Ziff. 5.0 betr. Erschliessungskonzept und Ziff. 7.0 betr. Freiraumkonzept). Beispielsweise bleibt mit Vorgaben zu den (Mindest-)Gebäudeabständen, Siedlungsplätzen und der postulierten einheitlichen Dachgestaltung pro Gestaltungsplan der Handlungsspielraum für die einzelnen Gestaltungspläne weitestgehend offen. Das gleiche gilt für die Anforderungen an die Parkierungsart mit der einzigen Differenzierung nach Einzel- und Sammelgaragen wie auch für die übrigen als verbindlich erklärten Elemente. Entsprechend findet sich bei den planmässigen Illustrationen in der Regel der Vermerk "Konzeptskizze" oder "Erläuterungsskizze" (vgl. z.B. Gesamtkonzept S. 9, S. 11 ff., S. 16 f., S. 24 f.

u.a.). Betreffend die Ausrichtung der Bauten wird pro Baufeld eine Einheitlichkeit postuliert mit einem Spielraum von 40 Grad in der Ausrichtung (S. 17). Insbesondere wird als Vorbemerkung (S. 1) ausdrücklich erwähnt, dass die im Gesamtkonzept orientierend dargestellten Baukörper/Wohnbauten und Garagierungen "keinerlei Rechtswirksamkeit" haben, sondern "lediglich der Lesbarkeit und Verständlichkeit des Gesamtkonzeptes" dienen. Die entsprechenden Vorbehalte finden sich auch bei den jeweiligen Legenden auf dem Plan Nr. 906-06 vom 17. September 2014 ("Die dargestellten Baukörper sind in Form und Ausdehnung unverbindlich"; "Sammelgaragen/Einzelparkierung [Lage schematisch]; etc.; selbst beim als verbindlich bezeichneten Inhalt finden sich die Relativierungen wie "möglich", "Lage schematisch", "Lage und Geometrie unverbindlich"). Inwiefern mit dem Gesamtkonzept die (pro Baufeld maximal zulässigen zwei) Gestaltungspläne präjudiziert werden sollten/könn-ten, ist mithin nicht ersichtlich. Zu Recht hat der Regierungsrat erwogen (Erw. 4.2), dass mit dem Gesamtkonzept keine baulichen Einzelheiten geregelt werden, die im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren nicht mehr beanstandet werden können. Im Übrigen wäre die Bewilligungs- und Genehmigungsbehörde im Sinne des im Anhang 1 BauR gesetzlich vorgegebenen Anforderungskatalog an das gesamte Gestaltungsplangebiet selbst unabhängig von einem Gesamtkonzept gehalten, ihre Beurteilung einzelner (Teil-)Gestaltungspläne auf der Grundlage der möglichen räumlichen/raumwirksamen und planerisch-architektonischen Beziehungen der einzelnen Gestaltungspläne zueinander und untereinander, mithin unter koordinativer Abstimmung der einzelnen Teilgestaltungspläne (vgl. GRB Nr. 02._____ S. 4), vorzunehmen, was zwangsläufig eine gewisse Gesamtschau voraussetzt. Dies liegt letztlich auch im Interesse der Anlieger ans Gestaltungsplangebiet. Mit dem (öffentlich einsehbaren, Q._____ Gesamtkonzept wurde diesbezüglich im Kern die gewünschte Transparenz geschaffen.

4.1.1 Der Beschwerdeführer bestreitet, dass der Nachweis der Realisierbarkeit der Erschliessung rechtsgenügend erbracht sei (Beschwerde S. 9 f.; vgl. Replik S. 7). Es fehle an einem grundeigentümergebindlichen Plan über die Verkehrserschliessung. Namentlich könne dem Situationsplan die Erschliessungssituation inklusive Verlauf der Groberschliessung westlich über den Gestaltungsplanperimeter hinaus nicht entnommen werden. Das gleiche gelte für die Notzufahrt und Wendemöglichkeit.

4.1.2 Der Gemeinderat weist vernehmlassend (S. 4 f. Ziff. 3; vgl. auch GRB Nr. 02._____ S. 5 f. Ziff. 7) darauf hin, dass die gestaltungsplanexterne Fortführung der Erschliessungsstrasse Richtung Nordwesten zur N.Strasse hin

(samt Ver- und Entsorgungsanlagen) Gegenstand eines eigenständigen Verfahrens bildet (Amtsblatt Nr. 05._____; bewilligt mit GRB Nr. 06._____), welches derzeit noch beim Regierungsrat hängig bzw. sistiert sei. Die Verkehrserschliessung sei gestaltungsplanerisch nur soweit abgebildet, als sie sich im Gestaltungsplanbereich befinde. Entsprechende Vorschriften über die Verkehrserschliessung fänden sich auch in den Sonderbauvorschriften. Sinngemäss gleich argumentieren auch die Beschwerdegegner (Vernehmlassung S. 5 f. Ziff. 3).

4.2.1 Im Rahmen der Nutzungsplanung im Allgemeinen wie auch des Gestaltungsplanes im Besonderen muss die Erschliessbarkeit in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht bejaht bzw. muss eine im Gestaltungsplan vorgesehene Erschliessung als realisierbar bezeichnet werden können (VGE III 2013 197+206 vom 24.4.2014 Erw. 4.1; VGE 1023+1024+1025/04 vom 27.8.2004 Erw. 4.2; VGE 1047+1048/03 vom 29.1.2004 Erw. 5.2 mit Hinweisen; VGE 1030/03 vom 6.8.2003 Erw. 4a; Urteil des Bundesgerichts 1A.197/2001 u. 1P.767/2001 vom 18.4.2002 Erw. 4.3; EGV-SZ 2005 C.10.1 Erw. 9.4).

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

4.3 Die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebietes ist grundsätzlich bereits durch das BauR (Anhang 1) vorgegeben, welche die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs über die N.Strasse verlangt. Innerhalb des Gebietes ist ein dichtes und durchgehendes Fuss- und Velowegnetz gemäss dem Planeintrag im Anhang sicherzustellen. Bereits diese baureglementarischen Vorgaben lassen keinen Zweifel an der Erschliessbarkeit des

Gestaltungsplangebietes als Ganzes wie auch der einzelnen Teilgestaltungsplangebiete offen. Die grundsätzliche Erschliessbarkeit eines Grundstückes ist denn auch für die Aufnahme von Land in eine Bauzone entscheidend (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG [in der seit 1.5.2014 geltenden Fassung bzw. Art. 15 lit. b RPG in der früheren Fassung; vgl. § 16 Abs. 3 PBV; vgl. VGE 1035+1036/04 vom 15.9.2004 Erw. 2.2 i.Sa. S. vs. Gemeinderat Galgenen [die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1A.245/2004+1P.61/2004 vom 21.2.2005 abgewiesen]). Die im Anhang 1 konzipierte Erschliessung hat entsprechend (jeweils als orientierende Erläuterungsskizze) auch Eingang ins Gesamtkonzept gefunden (S. 23 ff.).

Zur Verkehrserschliessung äussert sich Art. 12 SBV. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich ab der Erschliessungsstrasse P._____ (Abs. 1). Über die "Alte N.Strasse" werden die Baubereiche D und E sowie die Not- und LKW-Zufahrt zu den Baubereichen B und C erschlossen (Abs. 2). Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche (Abs. 3). Absatz 4 regelt die Ausgestaltung der Erschliessung.

Diese in den SBV definierte Erschliessung (vgl. auch Planungsbericht vom 25.4.2016 [rev.] S. 8 Ziff. 3.5.1) folgt somit (eng) den Vorgaben des Anhangs 1 zum BauR. Wie bereits der Gemeinderat zutreffend dargelegt hat, erklärt sich das Fehlen einer Fortführung der Erschliessung auf dem Situationsplan Nr. 101 vom 25. April 2016 (rev.) damit, dass der Gestaltungsplanperimeter den ausserhalb liegenden Teil der Erschliessungsstrasse nicht mitumfasst. Die vorgesehene Fortsetzung lässt sich indessen dem allgemein einsehbaren Gesamtkonzept entnehmen, das (auch) diesbezüglich den baureglementarischen Vorgaben entspricht.

Der Gemeinderat hat zudem explizit – und zu Recht – betont, dass einerseits die hinreichende Erschliessung im späteren Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist und die Groberschliessungsstrasse vor Baubeginn erstellt sein muss, dass andererseits mit den Bauarbeiten für diese Groberschliessungsstrasse erst begonnen werden darf, wenn die Finanzierung und der Landerwerb für den Vollanschluss H8/Steinen rechtlich gesichert und die Projektgenehmigung für den Vollanschluss H8/Steinen rechtskräftig ist (GRB Nr. 02._____ S. 6 oben). Dass sich bezüglich dieses Vorbehaltes aufgrund von VGE III 2016 30 vom 21. Dezember 2016 insofern eine Änderung ergeben hat, als das Verwaltungsgericht die Bewilligung des Strassenausbauvorhabens Vollanschluss H8/Steinen im Projektgenehmigungsverfahren als nicht rechtmässig beurteilt hat

und hierfür stattdessen ein Nutzungsplanverfahren durchzuführen ist, ändert an der grundsätzlichen Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebietes nichts.

Unbegründet ist ebenso der Einwand der fehlenden Erschliessbarkeit der Baubereiche D und E aus östlicher Richtung über die "Alte N.Strasse" sowie des Notzuganges über diese Erschliessung zu den Baubereichen B und C (vgl. auch Planungsbericht vom 25.4.2016 [rev.] S. 9 Ziff. 3.5.3 und S. 12 Ziff. 4.3.1). Das Richtprojekt (Plan Nr. 102 im Massstab 1:500 vom 4.12.2015) weist die Notzufahrt über die O._____ für Feuerwehr und LKW und eine Überfahrt über die Tiefgarage(nzufahrt) sowie eine "Aufstellfläche Feuerwehr/Umschlag" aus und lässt aufgrund der planerisch ausgewiesenen Dimensionierungen erkennen, dass die diesbezügliche Erschliessbarkeit ohne weiteres gewährleistet ist. Die Frage der verkehrssicheren Ausgestaltung dieser Erschliessung/Notzufahrt wie auch die konkrete und zweckdienliche Ausgestaltung der Notzufahrt wird im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Ein Gestaltungsplan erfordert betreffend die Erschliessbarkeit noch nicht den vom Beschwerdeführer postulierten planerischen Detaillierungsgrad (Beschwerde S. 10 oben; vgl. vorstehend Erw. 3.2.3 i.f.).

5.1 Der Beschwerdeführer bestreitet im Weiteren die zonenkonforme Einordnung des Gestaltungsplanes in die Umgebung. Die beanspruchten Ausnahmen von der Grundordnung verträgen sich namentlich aufgrund der vorgesehenen massiven Baukörper nicht mit dem Zonenzweck der Zone W2L. Vierstöckige grosse Bauklötze mit nicht weniger als sieben Wohnungen seien Richtung Bahnhofstrasse/Achermattstrasse, d.h. in der W3 zulässig, nicht aber im Bereich der N.Strasse in der W2-Zone. Es gelte der Grundsatz, wonach die Bauzonen der Grundordnung nicht mit Hilfe von Gestaltungsplänen umfunktioniert werden dürfen. Die Zone W2L weise die geringstmögliche Geschosshöhe und die geringstmögliche Ausnutzungsziffer von nur 0.35 auf. Auch die maximale Gebäudehöhe sei mit nur 7 m die tiefste, woraus zu schliessen sei, dass in der Zone W2L nur zurückhaltend gebaut werden dürfe. Die Zone W2D sei an weniger strenge Anforderungen gebunden; insbesondere sei die zulässige Ausnutzungsziffer höher. Trotzdem seien die vom Gestaltungsplan Kreuzmatt südlich unter der N.Strasse erfassten Bauten nicht um ein Geschoss erhöht. Durch die Entlassung von KTN K._____ aus der Gestaltungsplanpflicht passten sich die Baubereiche B und C mit ihren massiven Bauvolumen noch viel weniger in die Zone W2L ein (Beschwerde S. 10 ff.; vgl. Replik S. 8 ff.; Replik S. 19 ff.).

5.2.1 Der Gestaltungsplan wird in § 24 PBG wie folgt normiert:

¹ Der Gestaltungsplan enthält für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m² Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan

und in Vorschriften festgehalten werden. Für die Kernzone können die Gemeinden die Mindestfläche auf 1500 m² herabsetzen.

² 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.

³ 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.

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

5.2.2 Art. 45 BauR normiert die Voraussetzungen an einen Gestaltungsplan wie folgt:

² Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Dies trifft namentlich zu, wenn eine vorzügliche architektonische Gestaltung und ein gutes Gesamtbild gegeben sind, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen und mehrere der nachfolgenden Kriterien zusätzlich erfüllt sind:

- a) zweckmässige, sichere, verkehrsberuhigte und landsparende Erschliessung;
- b) mindestens 60 Prozent der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge in überdeckten Räumen;
- c) grosszügige und zweckmässige Gestaltung des Aussenraumes sowie gemeinschaftlich nutzbare, zusammenhängende Erholungsflächen;
- d) gemeinschaftlich nutzbare Erschliessungs-, Versorgungs- und Freizeitanlagen;
- e) fortschrittliches Energiekonzept, wie namentlich besondere Massnahmen zum Energiesparen und Verwendung erneuerbarer Energien.

Art. 47 BauR regelt die Ausnahmen von den Bauvorschriften. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben. Die Geschosshöhe kann aber nur um ein Geschoss, die Gebäudehöhe um 3 Meter und die Ausnützungsziffer höchstens um 10 Prozent erhöht werden.

5.2.3 Der Grundsatz, wonach die Bauzonen der Grundordnung nicht mit Hilfe von Gestaltungsplänen umfunktioniert werden dürfen, hat mit der Möglichkeit von Nutzungsdurchmischungen eine gewisse Lockerung erfahren. Was aber für die Nutzungsdurchmischung gilt, muss konsequenterweise auch bei der äusseren Gestaltung und Bauweise massgebend sein, ansonsten der Vorbehalt bei der

Nutzungsdurchmischung wenig Sinn machen würde. Soweit ein Gestaltungsplan den Zonenzweck und Zonencharakter der betroffenen Bauzone des kommunalen Nutzungsplanes nicht grundsätzlich in Frage stellen darf, ist zu beachten, dass der Gestaltungsplan ein Instrument des kommunalen Planungsrechts ist, mit welchem die Festlegungen des auf demokratischem Wege von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einer Gemeinde erlassenen Zonenplanes nicht überdeckt werden dürfen. In diesem Sinne ist es beispielsweise nicht zulässig, ein im kommunalen Zonenplan als Gewerbezone ausgeschiedenes Areal via Gestaltungsplan in eine reine Wohnzone umzuwandeln. Wollte man dies zulassen, würde dies auf eine Aushöhlung des geltenden Zonenplanerlassverfahrens hinauslaufen, welches die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vorsieht (vgl. § 27 PBG). Vielmehr muss sich der Gestaltungsplan als Teilbauordnung in ein bestehendes Ganzes einfügen. Er ist keine Neuschöpfung eines Ganzen, sondern eine blosser Ergänzung und muss daher die bestehende Regelung in Zonenplan und Zonenordnung als vorgegeben hinnehmen. Die Abweichungen von der Grundnutzungsordnung dürften nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird. Ein Gestaltungsplan ist dann unzulässig, wenn er sich zu weit von der im kommunalen Zonenplan und Baureglement definierten Grundordnung entfernt (vgl. VGE III 2009 125 und VGE III 2009 127, beide vom 22.12.2009, je Erw. 5.1 ff. [publiziert in EGV-SZ 2009 B 8.5] mit Hinweisen, u.a. auf das Bundesgerichtsurteil 1C_188/2007 vom 1.4.2009; BGE 135 II 219; EGV-SZ 1993 Nr. 15).

Mit Blick auf das Ausmass der Abweichungen von der Grundordnung kommt auch der Korrelation zwischen Vorteilen des Gestaltungsplanes und den beantragten Abweichungen von der Regelbauweise eine besondere Bedeutung zu. Es 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., S. 410; vgl. auch BGE 135 II 219 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) Abwei-

chungen von der Regelbauweise hinreichend überprüft und definiert wird (vgl. VGE III 2013 198 vom 24.4.2014 Erw. 2.2.3; EGV-SZ 2011 B 8.1).

5.3 Nach Art. 30 BauR sind in den Wohnzonen ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Neben Wohnbauten sind nur Dienstleistungs- und gewerbliche Kleinbetriebe zugelassen. Bei der Zoneneinteilung und den (zulässigen) Massen werden die Wohnzonen weiter differenziert, unter anderem nach den vorliegend interessierenden Wohnzonen 2-geschossig, locker (W2L), Wohnzone 2-geschossig, dicht (W2D) sowie Wohnzone 3-geschossig (W3). Zulässig sind in beiden W2-Zonen zwei Vollgeschosse, in der W3 deren drei, in beiden W2-Zonen eine Gebäudehöhe von 7 m, in der W3 von 10 m; die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt in der W2L 0.35, in der W2D 0.45 und in der W3 0.55. Attikageschosse gelten, sofern sie die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen (vgl. Art. 22 Abs. 3 BauR: die innerhalb der lichten Höhe von 1.50 m liegende Grundfläche beträgt weniger als 60 Prozent des darunter liegenden Vollgeschosses), in allen drei Zonen nicht als Vollgeschosse. Weitergehende massliche Vorgaben (namentlich betreffend Grenz- und Gebäudeabstand) an diese drei W2 und W3-Zonen macht das BauR nicht, womit die kantonalen (Mindest-)Bestimmungen zur Anwendung kommen (vgl. Art. 4 BauR).

Dem Baureglement sind des Weiteren keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass die in Art. 47 BauR bei Gestaltungsplänen für zulässig erklärten Ausnahmen auf bestimmte Wohnzonen beschränkt sind bzw. nicht auf alle gleichermassen zur Anwendung kommen. Es entspricht mithin dem gesetzgeberischen Willen, dass einerseits diese zulässigen Ausnahmen, sofern die erforderlichen Vorteile eines Gestaltungsplanes zu bejahen sind, zu gewähren sind. Andererseits ist davon auszugehen, dass – ebenfalls nach den gesetzgeberischen Intentionen – selbst bei maximaler Gewährung der Ausnahmen die Grundordnung grundsätzlich als gewahrt zu gelten hat. Während ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Erhöhung der Gebäudehöhe um maximal drei Meter als feste Grössen (was für die Erhöhung um ein Vollgeschoss grundsätzlich unabdingbar ist) tendenziell zu einem zonenfremden Erscheinungsbild führen können und beispielsweise eine W2-Zone als Grundordnung dadurch einer W3-Zone nahekommt, ist dies bei einer Erhöhung der AZ um (maximal) 10 Prozent grundsätzlich nicht der Fall. Dies führt in der W2L-Zone zu einer zulässigen AZ von insgesamt 0.385 bzw. in der W2D-Zone zu einer solchen von 0.495, womit die AZ der nächst höheren Wohnzone (W2D bzw. W3) nach wie vor nicht erreicht wird. Dies ist auch vorliegend der Fall. Ausnützungstransfers zu Gunsten der Baugrundstücke, welche faktisch zu einer höheren Ausnützung führen, werden nicht vorgenommen. Die anrechenbare Landfläche der Baubereiche A und E wird durch verschiedene Abga-

ben an Grob- und Feinerschliessungsstrassen reduziert. Die anrechenbare Grundstücksfläche der Baubereiche B/C und D entspricht der jeweiligen Landfläche (vgl. Planungsbericht S. 7 Ziff. 3.3; Art. 6 Abs. 4 SBV). Hinzu kommt, dass der jeweilige Zonencharakter nicht nur durch die zulässigen Masse, sondern auch durch die Zuordnung zu den Lärmempfindlichkeitsstufen und die zulässigen Immissionsgrade mitgeprägt wird.

5.4.1 Der Gemeinderat (GRB Nr. 02._____ S. 8) hat unter Bezugnahme auf den Situationsplan Nr. 101 und den Planungsbericht dargelegt, dass die maximale Gebäudehöhe Richtung Nordosten für den Baubereich B auf 510.35 m.ü.M. und für den Baubereich C, d.h. den direkt ans Grundstück des Beschwerdeführers anschliessenden Baubereich, auf 511.75 m.ü.M. festgesetzt wurde, was (maximalen) Gebäudehöhen von etwa 7.75 m bzw. 6.30 m entspricht. Im Baubereich D liegt die Gebäudekote bei 515.10 m.ü.M. womit sich auf der Nordostseite eine maximale Gebäudehöhe von 6.40 m ergibt.

Diese Angaben lassen sich aufgrund des erwähnten Situationsplanes sowie des Planungsberichts verifizieren. Die Sonderbauvorschriften haben sowohl die erwähnten maximalen Gebäudehöhen wie auch die maximalen Firsthöhen in Art. 5 Abs. 3 verbindlich festgelegt. Die baureglementarische maximale Gebäudehöhe von 7.0 m wird somit auf der dem Beschwerdeführer entgegen gewandten Ostseite nur gerade im Baubereich C um 0.75 m überschritten bzw. die maximal mögliche Erhöhung von 3 m nur in diesem Umfang beansprucht, während für die anderen beiden Baubereiche nicht einmal die zulässige Gebäudehöhe der Grundordnung beansprucht wird.

Des Weiteren lässt sich den genannten planerischen Unterlagen entnehmen, dass auch auf der Südostseite die maximale Gebäudehöhe nicht vollumfänglich beansprucht wird. Mit 8.70 m schöpft selbst die höchste Fassade im Baubereich B die maximal zusätzliche Gebäudehöhe von 3.0 m nur um gut zur Hälfte aus, im Baubereich C mit 8.10 m um weniger als die Hälfte, während eine Gebäudeerhöhung im Baubereich D mit 6.65 m (erneut) nicht beansprucht wird. Beansprucht wird die maximale Gebäudehöhe von 10 m nur auf der talwärts gerichteten, der Liegenschaft des Beschwerdeführers abgewandten, Südwestfassade der Baubereiche B und C; im Baubereich D beträgt sie auch auf dieser Seite nur 9.0 m. Ebenfalls nur teils beansprucht wird die maximale Gebäudehöhe auf der Nordwestseite mit 9.30 m für den Baubereich B sowie 8.45 m für die Baubereiche C und D. Nicht entscheidend anders präsentiert sich die Situation für den in der W2D gelegenen Baubereich A, der mit Gebäudehöhen von 8.40 m (NO), 8.55 m (SO), 10.00 m (SW) und 9.80 m (NW) die zusätzlichen maximal 3 m Gebäudehöhe ebenfalls nur talseitig ausnützt.

5.4.2 Bei einem gesetzlichen Grenzabstand von 50 % (bei Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe) der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (vgl. § 60 Abs. 1 PBG), wären bei Gebäudehöhen von 7.75 m (Baubereich B) und 6.30 m (Baubereich C) Grenzabstände von 3.875 m bzw. 3.15 m zu wahren. Der Situationsplan weist indessen für diese Baubereiche gegenüber den nordöstlich anschliessenden Parzellen der ersten Bautiefe entlang der N.Strasse Grenzabstände von 7.50 m bis 7.75 m (Baubereich B) und 6.95 m sowie 7.00 m (Baubereich C, d.h. gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers) aus. Die vom Beschwerdeführer (subjektiv) befürchtete Wirkung der Nordostfassaden, welche indessen wie dargelegt die zulässigen Masse der Grundordnung nur im Falle des Baubereiches B überschreiten, wird dadurch zusätzlich (objektiv) abgeschwächt. Selbst im Falle des Baubereiches D bleibt bei einem Grenzabstand von 3.55 m eine Reserve von 0.35 m gegenüber dem erforderlichen Grenzabstand von 3.20 m.

5.4.3 Der gesetzlich zu wahrende Gebäudeabstand (vgl. § 63 PBG i.V.m. § 59 PBG) zwischen den Baubereichen B und C beträgt 8.575 m ([Gebäudehöhe Baubereich B SO von 8.70 m + Gebäudehöhe Baubereich C NW von 8.45 m] : 2 = 8.575 m). Planerisch ausgewiesen ist zwischen diesen beiden Baubereichen ein Gebäudeabstand von 20.70 m. Zwischen den Baubereichen C und D ist ein Gebäudeabstand von 21.50 m ausgewiesen, der ebenfalls erheblich über dem gesetzlichen Mindestabstand von etwas über 8 m liegt.

5.4.4 Es ist den Vorinstanzen mithin beizupflichten, dass der Gestaltungsplan für die Baufelder 2/3 insgesamt, sowohl was die zulässigen (und vorgesehenen) Baumasse in den einzelnen Baubereichen wie auch die Gewährleistung der ruhigen Wohnverhältnisse (Art. 30 BauR) anbelangt, mit der zonenrechtlichen Grundordnung der W2L (Baubereiche B, C und D) und W2D (Baubereich A) durchaus vereinbart werden kann. Weder werden Zonenzweck noch Zonencharakter dadurch vereitelt (GRB Nr. 02. _____ S. 8). Mit dem Gestaltungsplan werden zwar im Vergleich zur Grundordnung offenkundig grössere Bauvorhaben ermöglicht. Dies ist jedoch, wie erwähnt, baureglementarisch vorgesehen. Wie der Regierungsrat zutreffend ausführt, werden die einzelnen Bauvolumina locker gesetzt und so angeordnet, dass – namentlich dank grosszügigen Grenz- und Gebäudeabstände, die weit über die gesetzlichen Mindestvorgaben hinausgehen – die Aussicht und die Sichtbezüge der Nachbarn hinreichend gewährleistet werden. Zu bestätigen ist auch die Beurteilung, dass sich die Bauten gemäss dem Richtprojekt gut in die Hanglage einpassen, und namentlich bergseitig, wo die selbst gemäss der Grundordnung zulässige maximale Gebäudehöhe in den Baubereichen C und D nicht überschritten wird und wo die diesbezügliche gestaltungsplanerische Möglichkeit nur im Baubereich B (und A) teilweise ausgenützt

wird, entsprechend nicht erheblich in Erscheinung treten (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 6.3.1 f.).

5.5.1 Der Beschwerdeführer bestreitet das Vorliegen einer vorzüglichen architektonischen Gestaltung. Seine Kritik gilt namentlich dem Hof zwischen den Baubereichen B und C. Die Aussenflächen in den Baubereichen B und C seien überdimensioniert in Anbetracht der dafür verlustig gehenden Kapazität für Wohnraum. Art. 9 Abs. 2 BauR verlange nur 15 % der Bruttogeschossfläche (BGF) als Erholungsfläche. Die über 1000 m² entsprächen rund dem Doppelten (Beschwerde S. 15).

5.5.2 Bezüglich dieser (und weiterer ähnlicher) Rügen des Beschwerdeführers ist an die vorstehenden Ausführungen anzuknüpfen. Zum Gestaltungskonzept äussert sich der Planungsbericht (S. 7 f. Ziff. 3.4). Es wird dargelegt, dass die Wohnhäuser in den Baubereichen A bis D durch ihre kubische Grundform bestimmt werden. Die Kuben werden derart in die Hanglage eingeschnitten, dass die bergseitigen Böschungsanlagen gegenüber dem gewachsenen Terrain maximal um ein Geschoss tiefer gelegt werden müssen. Künstliche Abstützungen sind nicht erforderlich. Die Balkone werden in die Grossform integriert und wirken als eingezogene Räume. Die sich ergebende lockere Bebauung vermittelt den Übergang von den Ein- und Zweifamilienhäusern entlang der N.Strasse und der alten N.Strasse einerseits und zum M. _____ anderseits. Weiter wird mit dem Planungsbericht auch das Umgebungskonzept umschrieben (S. 9 f. Ziff. 3.6; vgl. S. 12 Ziff. 4.4). Eine starke Prägung der Umgebung wird der 30 m breiten Freihaltezone (O. _____) und dem "Freiraumgerüst" beigemessen. In der Freihaltezone wird ein Obstgarten errichtet. Die landwirtschaftliche Nutzung der Freihaltezone greift bis zu den Privatgärten bzw. zur Tiefgarage der nördlich gelegenen Wohnbauten aus. Um die Wohnhäuser werden in einem inneren Ring private Aussenräume für die Erdgeschosswohnungen freigehalten.

Art. 7 SBV legt betreffend die Gestaltung fest, dass Bauten, Anlagen und Aussenräume für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten sind, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches, homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben. Art. 8 SBV macht Vorgaben zur Fassadengestaltung (Materialisierung; Farbgebung; Ausgestaltung von Geländern und Terrassen; Solarelemente), Art. 9 zur Dachgestaltung. Ebenso stehen weitere Bestimmungen der SBV im Zeichen einer architektonischen und räumlichen Optimierung des Gestaltungsplanes (z.B. Art. 17 SBV betreffend Spiel- und Erholungsflächen, Art. 18 SBV betreffend Kleingärten).

5.5.3 Es ist an dieser Stelle an die im Nutzungs- und somit auch im Gestaltungsplanungsverfahren beschränkte Kognition des Verwaltungsgerichts zu erinnern, während dem Regierungsrat im Beschwerdeverfahren als erste Beschwerdeinstanz prinzipiell volle Überprüfungszuständigkeit zusteht (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Dem steht der Grundsatz, dass den nachgeordneten Planungsträgern der nötige Ermessensspielraum 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. Die Überprüfung hat sich sachlich in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollen. Sie hat aber so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten. Die Rechtsmittelbehörde hat sich zudem institutionell auf ihre Kontrollfunktion zu beschränken, d.h. sie darf nichts Neues schöpfen, sondern sie hat die kommunale Planung an einem Sollzustand zu messen. Unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen kann die Gemeinde wählen. Die übergeordnete Behörde hat dann einzuschreiten, wenn die vorgesehene Lösung aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unzweckmässig erscheint oder den für die Raumplanung wegleitenden 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 f.; VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 2.3, mit zahlreichen Hinweisen; 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.).

Dem Verwaltungsgericht kommt demgegenüber gestützt auf § 55 Abs. 1 VRP sowie in Beachtung von Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 und Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.010) vom 4. November 1950 als zweite Beschwerdeinstanz nur mehr eine beschränkte Kognition zu, nämlich eine Rechtskontrolle inkl. Sachverhaltsüberprüfung, indes keine Ermessenskontrolle (vgl. VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen, unter anderem auf 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). 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).

5.5.4 Bereits der Gemeinderat hat überzeugend dargelegt, dass vorliegend mit den gestaltungsplanerischen Instrumenten eine abgestimmte und qualitativ gute Überbauung sichergestellt werden kann (GRB Nr. 02._____ S. 7). Das Richtprojekt zeichne sich durch eine einheitliche Architektur und überzeugende architektonische Gestaltung aus und ergebe ein gutes Gesamtbild. Erkennbar sei ein harmonisches Siedlungsgebiet mit einer grosszügig angelegten Aussenraumgestaltung samt Erholungsbereichen und Siedlungsplatz. Das Richtprojekt sei von einer einheitlichen, neuzeitlichen, identitätsstiftenden und sich auszeichnenden architektonischen Sprache mit einem eigenständigen Siedlungsausdruck geprägt. Es vermittle den Eindruck einer harmonischen Gesamtwirkung, welche durch eine individuelle Einzelbauweise nicht erreicht werden könne.

Der Regierungsrat hat sich dieser gemeinderätlichen Beurteilung vollumfänglich angeschlossen und diese Würdigung zu Recht als ohne weiteres nachvollziehbar erachtet (angefochtener Entscheid Erw. 7.2.2). Mit der vom Beschwerdeführer vorgezogenen Einzelbauweise mit kleineren Häusern (Beschwerde S. 16) kann ein Gleiches nicht erzielt werden. Nicht nachvollziehbar ist die Kritik an den grossen Freiflächen. Die zulässige – gegenüber der Grundordnung um 10 % erhöhte – Ausnützung wird nahezu vollständig beansprucht (Planungsbericht S. 7 Ziff. 3.3). Mit einer baulichen Konzeption, wie sie das Richtprojekt vorsieht, kann einerseits dem raumplanungsrechtlichen Gebot der inneren Verdichtung (vgl. Art. 1 Abs. 2^{bis} RPG, Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) und folglich auch der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG) nachgelebt werden; andererseits wird damit gleichzeitig erreicht, dass das Gestaltungsplangebiet weiterhin viele Grünflächen (und Bäume [Obstbaumanlage]) enthält, was ebenfalls einem raumplanungsrechtlichen Planungsgrundsatz entspricht (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG). Aus dem Schreiben vom 2. September 2015 kann der Beschwerdeführer deshalb nichts zu seinen Gunsten herleiten, weil das erste Gesuch um Erlass eines Gestaltungsplanes am 14. September 2015 zurückgezogen (vgl. vorstehend Ingress lit. A) und den Kritikpunkten der Planungskommission mit dem zweiten Gesuch Rechnung getragen wurde. Auch diesbezüglich kann auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid (Erw. 7.3) verwiesen werden.

6.1.1 Mit Blick auf die von den Gesuchstellern beanspruchten Ausnahmen ist der Gemeinderat in umfassender Würdigung des Gestaltungsplankonzepts zum Ergebnis gelangt (S. 9 ff.), alle in Art. 45 Abs. 2 lit. a-e BauR erwähnten Vorteile seien erfüllt.

Das Gestaltungsplangebiet werde weitgehend frei von motorisiertem Verkehr sein; motorisierter Verkehr und Langsamverkehr würden praktisch vollständig separiert. Zwischen den einzelnen Baubereichen würden zusammenhängende Fusswegverbindungen erstellt, die teils auch der Öffentlichkeit zugänglich seien. Die Erschliessung entspreche den Kriterien gemäss lit. a.

Mit 57 Parkplätzen in der Tiefgarage und nur drei Aussenparkplätzen würden die in lit. b vorgeschriebenen mindestens 60 % an Abstellflächen für Motorfahrzeuge in überdeckten Räumen mit 95 % weit übertroffen. Art. 14 Abs. 3 SBV verlange auch die grundsätzlich unterirdische Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Oberirdisch seien maximal die Motorfahrzeug-Abstellplätze zulässig, welche für Besucher erforderlich seien.

Ebenso sei lit. c erfüllt mit der 30 m breiten Freihaltezone samt Freiraumgerüst und weiteren gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen im Bereich der Baufelder A bis C. Grosszügig und zweckmässig angelegt seien auch die Spiel- und Erholungsflächen (315 m² beim Baubereich A; 800 m² beim Baubereich B). Aufgezeigt würden auch Kleingärten nahe den Baubereichen. Die Freifläche (Spiel-/ Erholungsfläche) von gesamthaft 1'515 m² entspreche bei einer maximal möglichen anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 3'733 m² einem Anteil von über 40 %, d.h. erheblich mehr als den gemäss Art. 9 Abs. 2 BauR für die Normalbauweise geforderten 15 %. Hinzuweisen sei auch auf das Konzept der Abfallentsorgung, wofür beim Baubereich A eine Unterflurcontaineranlage für Hauskehricht vorgesehen sei. Der verbindlich festgelegten Baumgestaltung (Feldahorn/Obstbäume) könne ein relevanter Gewinn für die Aussenraumgestaltung auch nicht abgesprochen werden. Der Kritik der Behörden an den anfänglich vorgesehenen Steinkorbböschungen sei durch einen diesbezüglichen Verzicht Rechnung getragen worden. Bei einer maximalen Neigung von 2:3 der bis an die Häuser gezogenen Böschungen seien keine künstlichen Abstützung erforderlich.

Das Kriterium gemäss lit. d (gemeinschaftlich nutzbare Erschliessungs-, Versorgungs- und Freizeitanlagen) werde insbesondere durch die Erschliessung der Tiefgaragen in den Baubereichen A/B/C über eine gemeinschaftlich nutzbare Stichstrasse erfüllt. Zu erwähnen sei auch das arealinterne Fusswegkonzept, die Spiel- und Erholungsflächen, etc. wie auch der Mehrzweckraum bei den Baubereichen B/C gemäss Art. 17 Abs. 1 SBV. Die Ver- und Entsorgung richte sich nach dem Konzept der Groberschliessung P. _____; das Gestaltungsplangebiet Baufelder 2/3 werde zusammen mit den übrigen Teilgestaltungsplänen des gesamten Baugebiets über gemeinsam nutzbare Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen.

Das Kriterium des fortschrittlichen Energiekonzepts (lit. e) werde durch die Deckung des Wärmebedarfs durch den Energiebezug bei der R._____, die Solaranlagen auf den Dächern für die Wasseraufbereitung und Stromversorgung der Umgebungsbeleuchtung sowie der Ladestationen für E-Bikes erfüllt.

Ein weiterer Vorteil liege auch noch in der verdichteten Bauweise; dieser Vorteil könne allerdings nicht allzu stark ins Gewicht fallen, da er grundsätzlich nur über eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung und der Geschosshöhe erreicht werden könne. Eine gänzliche Verwerfung dieses Vorteils sei jedoch nicht begründet, da er ausdrücklich vom kantonalen Gesetzgeber vorgesehen sei (vgl. § 24 Abs. 3 PBG).

6.1.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid (Erw. 8.1 ff.) die von den Gesuchstellern im Planungsbericht (S. 14 f. Ziff. 5.2.1 ff.) formulierten Vorteile des Gestaltungsplanes gegenüber der Normalbauweise aufgelistet. In der Folge hat er richtigerweise festgehalten, dass für die Erlassfähigkeit des Gestaltungsplanes nicht sämtliche gesetzlich (PBG, BauR) vorgesehenen Vorteilskriterien erfüllt sein müssen (Erw. 8.3). Die Vorteile des Gesamtkonzeptes hat der Regierungsrat auch als Vorteile des (Teil-)Gestaltungsplanes Baufelder 2/3 anerkannt (Erw. 8.4), ebenso die landsparende und verkehrsberuhigte interne Erschliessung und damit verbunden die mögliche Gestaltung grosszügiger Grün- und sonstiger Freiflächen (Erw. 8.5). Gleiches hat er für die nahezu vollständige Trennung zwischen motorisiertem Verkehr und Fuss- und Radverkehr bejaht (Erw. 8.6). Das Parkkonzept (Tiefgarage, auch mit Parkplätzen für Besucher im Vorraum) hat er als (geringfügigen) Vorteil erachtet (Erw. 8.7) wie auch die klare Festlegung und Begrenzung der Baubereiche, der Gebäudehöhen und Gebäudelängen (Erw. 8.8). Den Flächenanteil der Spiel- und Erholungsflächen von 40 % hat er als einen erheblichen Mehrwert beurteilt (Erw. 8.9). Schliesslich hat er auch das Energiekonzept als Vorteil erachtet, wobei er die Einhaltung des Minergie-Standards als Grundvoraussetzung (im Einklang mit dem Gesetz, vgl. § 24 Abs. 2 PBG), welche vom Gemeinderat zu Recht nicht als Vorteil bezeichnet worden sei, hiervon richtigerweise ausgeklammert hat.

6.2 Der Beschwerdeführer erachtet die in Art. 47 genannten drei Ausnahmen von der Grundordnung (Erhöhung der Geschosshöhe um ein Geschoss, Erhöhung der Gebäudehöhe um 3 m, Erhöhung der AZ um 10 %) als abschliessend (Beschwerde S. 17). Es ist indessen davon auszugehen, dass diesen drei konkretisierten Ausnahmen nur eine in masslicher Hinsicht begrenzende Komponente innewohnt. Der Einleitungssatz von Art. 47 BauR erlaubt generell ein Abweichen von den Bauvorschriften und würde keinen Sinn machen bzw. wäre überflüssig, wenn nur die drei genannten Ausnahmen möglich wären. Das glei-

che gilt für den zweiten Satz, wonach die Durchmischung der Zonen für zulässig erachtet wird, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben. Wie es sich hiermit verhält, ist indes nicht weiter zu prüfen, weil die Vorinstanzen das Verhältnis von Vorteilen und Ausnahmen zu Recht und mit ausführlicher und überzeugender Begründung für ausgewogen, die gewährten Abweichungen von der Regelbaunorm mithin als gerechtfertigt erachtet haben.

6.3 Die Eingliederung des Gestaltungsplanes in ein Gesamtkonzept ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 18) positiv zu würdigen. Zwar wird ein entsprechender Vorteil vom Gesetz nicht explizit genannt, indes enthält das Gesetz einen nicht abschliessenden Katalog von Vorteilen zur Verfügung (vgl. "namentlich" in § 24 Abs. 3 PBG und Art. 45 Abs. 1 BauR). Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang unter anderem bemängelt (Beschwerde S. 21; Replik S. 15), die Einhaltung der Abstände gegenüber Baufeld 1 könne nicht überprüft werden, lässt sich den Planunterlagen (Plan Nr. 101 [Situation], vom 25.4.2016 rev.) ein Abstand von 8.65 m zwischen dem Baubereich und der Liegenschaft KTN L. _____ entnehmen. Das Baufeld 1 beginnt jedoch erst südlich von KTN L. _____, wo der entsprechende Abstand mehr als 8.65 m beträgt. Ebenso lässt sich dem Plan leicht entnehmen, dass der Abstand zwischen dem Baubereich A und dem Baufeld 1 wie auch den Baufeldern 5 und 6 jedenfalls mehr als 10 m beträgt. Nicht verfangen kann somit auch die Rüge, es fehle ein Plan der sämtliche Baufelder mit Angabe von Massen darstelle. Der vorliegende (Teil-)Gestaltungsplan erfüllt unbestrittenermassen die quantitativen Anforderungen (3'000 m²) und ist daher grundsätzlich unbesehen allfälliger angrenzender Gestaltungspläne auf seine Gesetzmässigkeit hin zu beurteilen. Was die Abstände (auch Strassenabstände) anbelangt, ist die Wahrung der gesetzlichen Abstände im Übrigen erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu prüfen.

Soweit der Beschwerdeführer den Vorteil des Erschliessungskonzeptes unter Hinweis auf das Schreiben der Planungskommission vom 2. September 2015 negiert (Beschwerde S. 18), ist diese Begründung (auch) in diesem Zusammenhang unbehelflich, nachdem der Gestaltungsplan hierauf zurückgezogen und nach diesem Zeitpunkt (2.9.2015) überarbeitet und neu aufgelegt wurde. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 19) lässt sich die Erschliessungssituation für das Gestaltungsplanareal, welches allein zur Beurteilung steht, aufgrund der aktenkundigen Planunterlagen überprüfen und beurteilen. Die positive Würdigung des Erschliessungskonzeptes durch die Vorinstanzen als gestaltungsplanerischer Pluspunkt ist jedenfalls vollumfänglich zu bestätigen.

Was die erneute Kritik an den Besucherparkplätzen anbelangt, kann ebenfalls auf die zutreffenden regierungsrätlichen Erwägungen verwiesen werden (Erw. 8.7; vgl. auch Vernehmlassung des Gemeinderates S. 10). Die Anzahl erforderlicher Besucherparkplätze wird im Planungsbericht (S. 18) für jeden Baubereich gesondert ermittelt; die Parkplätze sind auch planerisch (vgl. Plan Nr. 102 "Untergeschosse mit Umgebung" vom 4.12.2015) ausgewiesen (Baubereich A: drei gedeckte Parkplätze im Vorraum zur Tiefgarage, zwei offene auf sickerfähigem Belag; Baubereich B und C: drei gedeckte Parkplätze im Vorraum zur Tiefgarage; Baubereich D: zwei gedeckte seitlich der drei gedeckten Parkplätze für die Wohnungen). Die "Parkierung" wird zudem mit Art. 14 SBV geregelt. Laut dessen Absatz 3 sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind maximal die Motorfahrzeug-Abstellplätze, welche für die Besucher erforderlich sind, zulässig. Die vom Beschwerdeführer in Frage gestellte Zugänglichkeit der Besucherparkplätze in der Tiefgarage (vgl. auch Replik S. 13 f.) ist gegebenenfalls im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren sicherzustellen

Die Entflechtung von motorisiertem Verkehr und Fuss- sowie Radverkehr wie auch die Erschliessung der Tiefgaragen der Baubereiche A, B und C über eine gemeinsame Zufahrt, welche insbesondere keine Grünflächen des Gestaltungsplanareals tangiert bzw. diese untertunnelt, wurde zu Recht positiv als Vorteil gewürdigt. Dies gilt auch für die übrigen gemeinsamen Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung).

Dem Beschwerdeführer kann zwar beigespflichtet werden, dass die klare Festlegung und Begrenzung der Baubereiche mit der Definition der maximalen Gebäudehöhen und Firsthöhen grundsätzlich nicht als besonderer Vorteil zu betrachten ist. Vorliegend fällt jedoch namentlich die Beschränkung der Gebäudehöhe absolut (in m.ü.M.) ins Gewicht und ist insofern als Vorteil zu erachten, als damit einerseits Klarheit über die vertikale Ausdehnung der Bauten geschaffen und andererseits sichergestellt wird, dass – namentlich auch bergseitig gegenüber der nicht ins Gestaltungsplangebiet integrierten ersten Bautiefe entlang der N.Strasse – die maximal mögliche Erhöhung der Gebäudehöhe um 3 m, wie vorstehend gezeigt (Erw. 5.4.1), nicht annähernd ausgeschöpft wird bzw. faktisch diese Ausnahme im Endeffekt nur teilweise beansprucht wird. Zudem ist nicht zu verkennen, dass eng umgrenzte Baubereiche vorliegend in engem Konnex mit einer grosszügigen und zweckmässigen Gestaltung der Aussenräume (Art. 45 Abs. 2 lit. b BauR) stehen bzw. eine nicht unbedeutende Voraussetzung hierfür darstellen. Mit den Vorinstanzen ist namentlich in dieser durchdachten Gestaltung der Aussenräume ein erheblicher Vorteil des Gestaltungsplanes zu sehen und überzeugt dieser gerade auch in dieser Hinsicht. Dass die Kritik, diese Frei-

räume seien viel zu gross, unhaltbar ist, wurde bereits ausgeführt (vgl. vorstehend Erw. 5.5.2 und besonders Erw. 5.5.4), zumal einerseits die mögliche – um den Bonus von 10 % erhöhte – Ausnützung praktisch vollständig beansprucht wird und andererseits der Beschwerdeführer gerade auch die Berechtigung der Gewährung dieses Bonus in Abrede stellt, ohne Bonus indes noch grosszügigere Freiräume geschaffen werden könnten.

Zu Recht als Vorteil gewichtet wurde auch das Energiekonzept unter Ausklammerung des Minergiestandards als einer Grundvoraussetzung (vgl. § 24 Abs. 2 PBG), damit überhaupt Ausnahmen gewährt werden können. Dieses Energiekonzept beschränkt sich nicht nur auf die Aufladestation für E-Bikes, sondern beinhaltet namentlich auch die Art der Energieversorgung (R._____; Solaranlagen auf den Dächern, vgl. Planungsbericht S. 13 Ziff. 4.5.1).

Insgesamt haben die Vorinstanzen das Verhältnis von Vorteilen zu beanspruchten Ausnahmen zu Recht als ausgewogen erachtet und die Ausnahmen gewährt. Auch wenn das Gesetz noch andere Vorteile wie insbesondere preisgünstigen Wohnraum nennt, macht das Fehlen eines solchen Vorteils das Verhältnis zwischen Vorteilen und Ausnahmen nicht per se als unausgewogen. Wie dargelegt, wird nicht verlangt, dass alle Kriterien erfüllt sein müssen um die beanspruchten Ausnahmen zu erhalten. Anzuführen ist, dass umgekehrt der Gestaltungsplan die drei vom BauR konkretisierten Ausnahmen von der Grundordnung auch nicht für alle Baubereiche im maximalen Umfang beansprucht (vgl. vorstehend Erw. 1), was vorliegend jedoch nicht von Entscheidrelevanz ist.

6.3.1 Im Sinne der vorstehenden Erwägungen erweist sich auch die Kritik des Beschwerdeführers an der regierungsrätlichen Genehmigung des Gestaltungsplanes (Beschwerde S. 22) als unbegründet.

6.3.2 Schliesslich kann dem Beschwerdeführer auch nicht gefolgt werden, wenn er Gehörsverletzungen geltend macht (so Beschwerde S. 21). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Begründungspflicht nicht bereits dann verletzt, wenn sich die Behörde nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich die Behörde 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.Sa. 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).

Vorliegend kann jedenfalls nicht gesagt werden, die Begründung des angefochtenen Entscheides sei so abgefasst gewesen, dass sich der Beschwerdeführer nicht über die Tragweite des Entscheids habe Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis an die höhere Instanz (d.h. das Verwaltungsgericht) habe weiterziehen können.

6.4 Zusammenfassend erweisen sich die Rügen des Beschwerdeführers als unbegründet. Verletzungen raumplanungsrechtlicher Bestimmungen (RPG, PBG, BauR) wie auch Verfahrensfehler, namentlich allfälliger Mitwirkungsrechte und/oder des Anspruches auf rechtliches Gehör (vgl. vorstehend Erw. 2.2), sind im vorliegend zu beurteilenden Gestaltungsplanverfahren nicht feststellbar. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

7.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Beschwerdeführer den beanwalteten Beschwerdegegnern sowie der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt je Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 29. Mai 2017 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den beanwalteten Beschwerdegegnern sowie der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von insgesamt je Fr. 3'000.-- 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 Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 14.12.2017)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Schwyz (2/R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 14.12.2017)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 14.12.2017)
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Schwyz, 20. Dezember 2017

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: 30. Januar 2018