

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2017 125

Entscheid vom 20. Dezember 2017

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber,
Bellerivestrasse 10, 8008 Zürich,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach,** Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,
8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Hans Rudolf Ziegler,
Felsenstrasse 4, Postfach 3, 8808 Pfäffikon,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE,** Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz,** Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **B. _____,**
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Peter Kleb,
Sonnenrain 2, Postfach 421, 8832 Wollerau,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Lärmschutz)

Sachverhalt:

A. Die A. _____ AG ist Eigentümerin des (seeseitig) in der Wohnzone 2 (W2) und (strassenseitig) in der Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4; gemischte Zone) gelegenen Grundstücks KTN 001 Freienbach (1617m²). Sie reichte am 18. März 2016 ein Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Bauten und den Neubau von zwei Gebäuden (das "Seehaus" in der Zone W2 und das strassenseitige Wohn- und Geschäftsgebäude in der Zone WG4) ein, die im Untergeschoss über die Parkierung miteinander verbunden sind. Das Baugesuch für den Abbruch und den Neubau eines Wohn- und Gewerbehauses mit Nebenbauten an der C. _____ (-Strasse) wurde im kantonalen Amtsblatt _____ publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen liessen u.a. B. _____ am 13. April 2016 Einsprache erheben. Die Einsprachen wurden der A. _____ AG am 18. April 2016 zur Stellungnahme zugestellt. Am 21. April 2016 wurde die A. _____ AG vom Bauamt Freienbach und am 6. Mai 2016 vom Amt für Raumentwicklung (ARE) aufgefordert, das Bauprojekt zu überarbeiten. Gleichzeitig wurde ihr das rechtliche Gehör gewährt. Am 15. Juni 2016 reichte die A. _____ AG die Einspracheantwort und Stellungnahme zur Baugesuchsprüfung des Kantons und der Gemeinde mit revidierten Planunterlagen sowie ein Ausnahmegesuch für die Attikaregelung beim Wohnhaus (WG4) ein, was jeweils den Einsprechern zur Stellungnahme unterbreitet wurde. Mit Schreiben vom 21. Juli 2016 vom Bauamt Freienbach bzw. gleichentags vom ARE wurde die A. _____ AG erneut zur Überarbeitung des Baugesuchs aufgefordert, mit gleichzeitiger Gewährung des rechtlichen Gehörs. Die Stellungnahme der A. _____ AG mit revidierten Planunterlagen erfolgte am 18. August 2016 und wurde wiederum den Einsprechern zur Stellungnahme unterbreitet. Am 26. September 2016 reichte die A. _____ AG zudem ein überarbeitetes Kanalisationskonzept ein.

B. Mit Gesamtentscheid vom 15. November 2016 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung "im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen" (d.h. des Amtes für Raumentwicklung, des Amtes für Arbeit, des Tiefbauamtes, des Amtes für Umweltschutz, des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei und des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz). Der Gemeinderat Freienbach wies die Einsprachen von B. _____ und anderen mit GRB vom 24. November 2016 ab (Disp.-Ziff. 1f.), erteilte die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau eines Wohn- und Gewerbehauses mit Nebenbauten auf KTN 001 (Disp.-Ziff. 3), die Zustimmung für die Unterschreitung des Grenzabstandes durch eine Nebenbaute zum Grundstück KTN 002 und für eine unterirdische Baute zu den Grundstücken KTN 002 und 003 sowie für die

Ausnützungsübertragung von 10% der Bruttogeschossfläche (BGF) über verschiedene Bauzonen (Disp.-Ziff. 4) und jeweils eine Ausnahmegewilligung für das ausnützungsfreie Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss und die Nichterfüllung des Lärmschutznachweises (Disp.-Ziff. 5) unter Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten sowie unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE vom 15. November 2016, der Beurteilung der kommunalen Brandschutzfachstelle vom 18. November 2016 und des Ergebnisses der abwassertechnischen Prüfung vom 4. Oktober 2016.

C. Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss liessen B. _____ mit Eingabe vom 20. Dezember 2016 beim Regierungsrat Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben;
2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer von 8% zu Gunsten der Beschwerdeführenden.

D. Mit RRB Nr. 414/2017 vom 30. Mai 2017 hiess der Regierungsrat die Beschwerde gut und hob den GRB Nr. 392 vom 24. November 2016 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 15. November 2016 auf (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten (inkl. Kanzleikosten) von insgesamt Fr. 1'500.-- wurden je zu einem Drittel (je Fr. 500.--) der Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin) und der Gemeinde Freienbach auferlegt und ein Drittel wurde auf die Staatskasse genommen (Disp.-Ziff. 2). Den Beschwerdeführern wurde zu Lasten der Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin), der Gemeinde Freienbach und des Kantons Schwyz, je zu einem Drittel, eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.-- zugesprochen (Disp.-Ziff. 3).

E. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss (Versand am 6.6.2017) lässt die A. _____ AG mit Eingabe vom 27. Juni 2017 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Regierungsrates Nr. 414/2017 vom 30. Mai 2017 aufzuheben und die Baubewilligung vom 24. November 2016 des Gemeinderates Freienbach sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 15. November 2016 zu bestätigen;
2. die Beschwerdeantwort sei der Beschwerdeführerin zur Stellungnahme bzw. Kenntnisnahme zuzustellen;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegner.

F. Das ARE verzichtet mit Schreiben vom 6. Juli 2017 auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung. Mit Vernehmlassung vom 14. Juli 2017 be-

antragt der Regierungsrat die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu lasten der Beschwerdeführerin. Der Gemeinderat Freienbach lässt mit Vernehmlassung vom 17. Juli 2017 die Gutheissung der Beschwerde beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner und des Kantons Schwyz. Mit Eingabe vom 20. September 2017 lassen B._____ die Abweisung der Beschwerde beantragen, eventualiter, d.h. im Falle der Aufhebung des angefochtenen Entscheids seien die Prozessakten zum Neuentscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu lasten der Beschwerdeführerin.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Grundstück KTN 001 liegt zwischen der C._____ (-Strasse) und dem Zürichsee, neben D._____. Das Bauvorhaben sieht nach dem Abbruch der bestehenden Bauten auf KTN 001 (abgesehen vom Bootshaus) den Neubau eines Wohnhauses (W2; "Seehaus") sowie eines Wohn- und Geschäftshauses (WG4; an der C._____ (-Strasse)) vor, die im Untergeschoss über die Parkierung (16 Parkplätze plus ein Kurzzeitparkplatz) miteinander verbunden sind. Im strassenseitigen Wohn- und Geschäftshaus sind im Erdgeschoss (EG) zwei Büroflächen, im nord-westlichen Bereich eine 2.5-Zimmerwohnung, im 1. Obergeschoss (OG) zwei 3.5-Zimmerwohnungen und im Attikageschoss eine 3.5-Zimmerwohnung geplant. Das seeseitige Wohnhaus sieht im EG und OG je eine 5.5-Zimmerwohnung und eine 3.5-Zimmer-Attikawohnung vor.

2.1.1 Im konkreten Fall ist unbestritten, dass gemäss Lärmgutachten vom 25. Februar 2016 (_____) beim Fenster an der strassenseitigen Fassade im OG der Immissionsgrenzwert (IGW) überschritten wird (vgl. zit. Lärmgutachten S. 11).

2.1.2 Die Bewilligungsbehörden haben der Beschwerdeführerin eine Ausnahmebewilligung erteilt. Der Gemeinderat hielt in der Baubewilligung fest, dass für die Überschreitung der Lärmschutzvorschriften die Zustimmung erteilt werden könne, weil das Zimmer über die lärmabgewandte Seite gelüftet werden könne (vgl. RR-act. II/03, S. 9 Ziff. 4.5). Vernehmlassend an den Regierungsrat machte der Gemeinderat zudem geltend, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse daran bestehen würde, dass auf dem Baugrundstück keine Baulücke entstehe. Diese Aspekte seien auch mit Blick auf die neueste bundesgerichtliche Rechtsprechung als massgebend zu betrachten, denn es sei aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unbedingt zu vermeiden, dass gegenüber der (verkehrsberuhigten) C._____ (-Strasse) nur noch fensterlose und/oder unbewohnte Räume

errichtet würden. Das Amt für Umweltschutz begründet die Gewährung einer Ausnahmegewilligung damit, dass es sich vorliegend um eine bessere Ausnützung eines bereits eingezonten und erschlossenen Grundstücks handle. Weiter könnten die vom Aussenlärm übermässig betroffenen lärmempfindlichen Räume über eine dem Lärm abgewandte Fassade ausreichend natürlich belüftet werden. Mit Vernehmlassung an den Regierungsrat hielt das ARE unter Verweis auf die Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz (AfU) zudem fest (RR-act. III/01):

- dass die Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15.12.1986 nur für ein Fenster bewilligt worden sei;
- dass dieser Raum insbesondere tagsüber dem Aufenthalt diene, dass der Immissionsgrenzwert nur nachts überschritten werde und das nur unwesentlich; dass dieser Raum über zwei weitere Fenster verfüge, welche ein lärmabgewandtes Lüften ermöglichen würden;
- dass das AfU der Ausrichtung des Baukörpers sowie den lärmempfindlichen Räumen zugestimmt habe;
- dass das Bauvorhaben nicht nur der besseren Ausnützung und Verdichtung, sondern auch der Schaffung von Wohnungen, dem Schliessen von Baulücken und dem Ersatz bestehender Bausubstanz diene;
- dass die Bauparzelle bereits erschlossen und eingezont sei;
- dass die Bewohner des Bauobjekts von einer hohen Erschliessungsqualität (Verkehrsanbindung) profitieren würden;
- dass das Baugesuch mit Auflagen nach Art. 32 Abs. 2 LSV bewilligt worden sei;
- dass die erhöhten Anforderungen nach Norm SIA 181 eingehalten seien;
- und dass weitere Massnahmen aus Sicht des AfU nicht verhältnismässig seien.

Die Beschwerdeführerin (im regierungsrätlichen Verfahren Beschwerdegegnerin) machte im vorinstanzlichen Verfahren geltend, dass die Ausschöpfung der möglichen Ausnützung von Grundstücken in der Bauzone sehr wohl ein öffentliches Interesse darstelle. Dies entspreche dem in Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 verankerten Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und dem Anliegen nach innerer Verdichtung der Bauzonen (Art. 3 Abs. 3 lit. a ^{bis} RPG). Ergänzend zu den obgenannten Ausführungen machte die Beschwerdeführerin geltend, dass die geringe Überschreitung zudem keinen Schlafraum, sondern den Wohn-/Essbereich betreffe. Dieser verfüge zudem über ein seitliches Fenster, bei dem der Immissionsgrenzwert deutlich unterschritten werde. Bei dieser Ausgangslage

sei die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gerechtfertigt und verstosse auch nicht gegen die bundesgerichtliche Praxis.

2.1.3 Der Regierungsrat hält im angefochtenen RRB fest, dass es gemäss aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichts für die Erteilung einer Baugewilligung nicht genüge, wenn die Immissionsgrenzwerte am ruhigsten "Lüftungsfenster" jedes lärmempfindlichen Raums eingehalten seien. Vielmehr müssten die Immissionsgrenzwerte an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden. Sodann sei nicht ersichtlich, inwiefern an der Errichtung des geplanten Bauvorhabens ein überwiegendes Interesse bestehen sollte, welches die Erteilung einer Ausnahmegewilligung legitimieren würde. Insbesondere bestehe weder eine Baulücke noch werde eine solche entstehen. Zudem seien vorliegend noch nicht sämtliche gestalterischen und baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 30 Abs. 1 LSV ausgeschöpft, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu gewährleisten. Es sei nicht schlüssig, weshalb gerade der Wohnbereich als lärmempfindlicher Raum nicht von der C. _____ (-Strasse) weg angeordnet worden sei. Davon abgesehen habe die Beschwerdegegnerin keinen Anspruch auf maximale Ausnützung des Baugrundstücks. Nicht zuletzt könnten auch grössere Abstände zur C. _____ (-Strasse) in Betracht gezogen werden. Eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte könne folglich nicht erteilt werden.

2.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass der Regierungsrat die neueste Bundesgerichtspraxis falsch interpretiere. In BGE 142 II 100 sei die in verschiedenen Kantonen angewandte "Lüftungsfensterpraxis" als bundesrechtswidrig bezeichnet worden. Das Bundesgericht habe sich aber eingehend mit den Argumenten auseinandergesetzt, welche zu dieser Praxis führten. Die Bauherrschaft habe vor dem Regierungsrat darauf hingewiesen, dass die vom Bundesgericht in BGE 142 II 111 aufgeführten Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt seien. Sie habe insbesondere darauf hingewiesen, dass ohne Ausnahmegewilligung die strassenseitigen Fenster weggelassen werden müssten, was aus wohngygienischen Gründen problemlos möglich wäre, aus städtebaulicher Sicht aber verhindert werden solle. Mit der Verweigerung einer Ausnahmegewilligung bei derartigen Umständen würden die Grundeigentümer dazu gedrängt, auf Fenster entlang von Strassen zu verzichten und so abweisende Fassaden zu schaffen.

Die Beschwerdeführerin macht zudem geltend, dass sowohl die Bewilligungsbehörden als auch die Bauherrschaft im regierungsrätlichen Verfahren auf den begleitenden BGE hingewiesen und aufgezeigt hätten, dass vorliegend die Anforderungen an eine Ausnahmegewilligung erfüllt seien. Der Regierungsrat habe

sich mit diesen Argumenten zu Unrecht überhaupt nicht auseinandergesetzt, womit er den Anspruch der Bauherrschaft auf rechtliches Gehör verletzt habe.

2.3 Im konkreten Fall wird beim Fenster an der strassenseitigen (süd-östlichen) Fassade des Wohn- und Gewerbehäuses auf KTN 001 im Obergeschoss beim Raum "Wohnen/Essen/Kochen" (BF: 37.3m²; FF: 18.0m²) der Immissionsgrenzwert überschritten. Die Mischzone WG4 ist der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeteilt, während für die Wohnzone W2 die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gilt. Die Belastungsgrenzwerte der ES II betragen am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A). In der ES III betragen sie am Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A). Beim erwähnten Fenster beträgt der Beurteilungspegel am Tag 65.3 dB(A) und in der Nacht 56.4 dB(A). Der Immissionsgrenzwert wird somit sowohl am Tag (wenn auch nur um 0.3 dB(A)) als auch in der Nacht (um 1.4 dB(A)) überschritten. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb im Lärmgutachten und von den Bewilligungsbehörden nur von einer Überschreitung in der Nacht (nicht jedoch am Tag) ausgegangen wird.

In der Gesamtbeurteilung des Lärmgutachtens vom 25. Februar 2016 wird u.a. festgehalten:

Da an den Fenstern in der strassenseitigen Fassade im OG der IGW Nacht überschritten ist, muss gemäss den Auskünften des AfU Kt. Schwyz ein überwiegendes Interesse an den Neubauten, wie z.B. Ersatzbauten, Schliessung einer Baulücke etc., nachgewiesen werden. Ausserdem gelten für die betroffenen Räume die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181:2006.

Da es sich im vorliegenden Fall um Ersatzbauten für bestehende Wohnhäuser handelt, ist unseres Erachtens die Bedingung "überwiegendes Interesse" erfüllt sein.

2.4 Der Regierungsrat hat die massgebenden Vorschriften betreffend Umwelt- und Lärmschutzvorschriften sowie Immissionsgrenzwerte zutreffend dargelegt, worauf vorliegend verwiesen werden kann (vgl. angefochtener RRB Erw. 2.1). Davon sind vorliegend insbesondere Art. 22 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV von Bedeutung. Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Abs. 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Das bedeutet gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV, dass die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet sind (lit. a), oder dass bauliche oder gestalterische Massnahmen das Gebäude gegen Lärm abschirmen

(lit. b). Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV sind lärmempfindliche Räume insbesondere Räume in Wohnungen, ausgenommen davon sind Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

2.5.1 Im konkreten Fall ist zu prüfen, ob für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (vgl. GRB Disp.-Ziff. 5) bzw. ob der Regierungsrat im angefochtenen RRB den Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung zu Recht verneint hat (vgl. angefochtener RRB Erw. 2.2.2).

2.5.2 Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (VGE III 2008 99 vom 20.11.2008 Erw. 5.3 m.V.a. 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 Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (vgl. VGE III 2007 87+91 vom 25.9.2007 Erw. 4.1.4 m.V.a. BGE 112 Ib 51 Erw. 5). Der Zweck der Ausnahmegewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen. Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (vgl. VGE III 2008 15 vom 24.4.2008 Erw. 2.3.2 mit weiteren Hinweisen, u.a. auf Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Bd. 1, Bern 2007, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 Rz. 7). Erst wenn diese Frage zu bejahen ist, mithin die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, gegeben sind, stellt sich die zweite Frage, durch welche von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist. Dies ist dann Ermessensfrage (vgl. VGE III 2008 15 vom 24.4.2008

Erw. 2.3.2 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch EGV-SZ 1990, Nr. 19, S. 57; vgl. auch VGE 1048/97 vom 6.2.1998 Erw. 7).

2.5.3 Die Gesetzmässigkeit der Ausnahmebestimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV wird von der Lehre teilweise verneint, weil im Gesetz (Art. 22 USG) kein Ausnahmetatbestand vorgesehen sei (vgl. Griffel/Rausch, Kommentar USG, Ergänzungsband, Zürich/Basel/Genf 2011, Art. 22 N 7). Andere Autoren gehen hingegen, unter Berücksichtigung der Gesetzesmaterialien, von einer stillschweigenden gesetzlichen Ermächtigung aus (Wolf, in: Kommentar USG, Mai 2000, Art. 22 N 33). Das Bundesgericht hat Art. 31 Abs. 2 LSV bisher angewendet, ohne sich mit der Frage seiner Gesetzmässigkeit auseinanderzusetzen (vgl. Griffel/Rausch, a.a.O., Art. 22 N 7 in fine; Bundesgerichtsurteil 1C_704+742/2013 vom 17.9.2014 Erw. 6.3), so auch in BGE 142 II 100 worin es festgehalten hat, dass den wichtigen Anliegen der Raumplanung (wie hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und Stärkung der Siedlungserneuerung) auf dem Weg der Ausnahmegewilligung Rechnung getragen werden kann – welche mit Zustimmung des Kantons zulässig ist (gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV) – wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG, unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls unverhältnismässig wäre. Gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung wurden schon bisher bei der gebotenen Interessenabwägung raumplanerische Gründe berücksichtigt und eine Ausnahmegewilligung erteilt, wenn sich das Bauvorhaben im weitgehend überbauten Gebiet befand, ein akuter Bedarf an Wohnraum bestand, die Immissionsgrenzwerte nicht erheblich überschritten waren und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt war. In Zukunft wird dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen verstärkt Rechnung zu tragen sein. Bauvorhaben, die aus dieser Sicht wünschenswert erscheinen, wird eine Ausnahmegewilligung erteilt werden können, auch wenn die Immissionsgrenzwerte unwesentlich überschritten sind, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an der lärmabgewandten Seite und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (zit. Bundesgerichtsurteil Erw. 4.6 m.w.H.).

Für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte kann nur dann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn ein überwiegendes Interesse an der Errichtung eines Gebäudes besteht. Erforderlich ist ein im Rahmen der Zielsetzung von Art. 22 USG anerkennungswürdiges, öffentliches Interesse. Das blosses Interesse des Eigentümers an einer besseren Nutzung seines Grundstücks reicht nicht aus, da Art. 22 USG sonst seines Sinnes entleert würde. In Frage kommen würde bspw. das Ausfüllen von Baulücken in bereits überbauten Gebieten (vgl. Wolf,

a.a.O., Art. 22 N 34). Bei der Interessenabwägung ist das Interesse an der Realisierung des Gebäudes den Anliegen des Lärmschutzes gegenüberzustellen. Dabei können u.a. das Mass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, die absolute Höhe der Lärmbelastung, allfällige Ausweichmöglichkeiten der Benutzer (besitzt eine Wohnung einen Teil der Wohnräume auf der vom Lärm abgewandten Seite, kommt eine Ausnahme für die übrigen Räume eher in Betracht) und die Zweckmässigkeit der vorgesehenen baulichen Lösung (eine Ausnahme ist erst dann zu gewähren, wenn keine andere sinnvolle Lösung, z.B. eine zweckmässigere Anordnung der Räume, möglich ist) berücksichtigt werden (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 22 N 35). Des Weiteren kann auch das Vorhandensein einer gut ausgelegten Belüftung zugunsten einer Ausnahme berücksichtigt werden (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 22 N 40).

2.6 Nach dem Gesagten ergibt sich, dass die Ausführungen der Beschwerdeführerin, insbesondere zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. vorstehende Erw. 2.2), grundsätzlich nicht zu beanstanden sind. Betrachtet man jedoch die Begründung der kantonalen und kommunalen Bewilligungsbehörden in den jeweiligen Baubewilligungen (vgl. vorstehende Erw. 2.1.2), so ist nachvollziehbar, wenn der Regierungsrat davon ausgegangen ist, dass sich die Bewilligungsbehörden auf die "Lüftungsfensterpraxis" berufen hätten, was jedoch für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht genügend ist. Erst im Laufe des regierungsrätlichen Verfahrens begründeten die Bewilligungsbehörden konkreter, weshalb ihrer Meinung nach die Erteilung einer Ausnahmegewilligung angezeigt sei.

Die Beschwerdeführerin macht zutreffend geltend, dass es sich beim verdichteten Bauen (bei der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung, vgl. BGE 142 II 100 Erw. 4.6) um ein öffentliches Interesse handelt. Dementsprechend ist vorliegend zugunsten des Bauvorhabens zu berücksichtigen, dass es sich um einen Ersatz mehrerer bestehender Bauten handelt (nicht jedoch im Rahmen der Bestandesgarantie), welche zwischen dem See und der C. _____ (-Strasse) (_____) liegen, und dass das Baugrundstück hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs gut erschlossen ist. Allerdings steht dem verdichteten Bauen der Lärmschutz bzw. der Gesundheitsschutz der Bewohner gegenüber. Mit der restriktiven Regelung in Art. 31f. LSV wollte der Gesetzgeber dem Gesundheitsschutz Vorrang gegenüber dem Interesse an der zonenkonformen Nutzung von Bauparzellen einräumen. Deshalb genügt es für die Baubewilligung auch nicht, wenn die Immissionsgrenzwerte am ruhigsten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums eingehalten sind und sich die Projektgestaltung auf die Abschirmung der hinterliegenden Lüftungsfenster beschränkt. Weitere Massnahmen würden in

diesem Fall aus Kostengründen nicht ergriffen und könnten auch nicht verlangt werden (vgl. BGE 142 II 100 Erw. 4.4). Diese höchstrichterlichen Erwägungen sind auch bei der Interessenabwägung hinsichtlich der Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu berücksichtigen. Eine Ausnahmegewilligung sollte nicht allein mit der Begründung des Vorliegens eines den Immissionsgrenzwert nicht überschreitenden Lüftungsfensters, zugunsten einer besseren Ausnützung und zulasten der zukünftigen Bewohner der Wohnungen, erteilt werden.

Soweit die Beschwerdeführerin und der Gemeinderat geltend machen, dass eine Baulücke zu verhindern sei, ist dem was folgt entgegen zu halten. Bei Baulücken handelt es sich um einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (vgl. BGE 132 II 218 Erw. 4.2.1 m.w.H.; vgl. auch Riva, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 5 N 203; Ruch, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 36 N 33). Im konkreten Fall ist das Baugrundstück nicht nur bereits eingezont und erschlossen (wie der Gemeinderat zu Recht festhält, vgl. vorstehende Erw. 2.1.2), sondern unbestritten auch überbaut (vgl. auch Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 27.6.2017 S. 5 Ziff. 9). Das Baugrundstück entspricht somit nicht der Definition einer Baulücke. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass das Grundstück stark unternutzt und die vorhandene Bausubstanz veraltet sei. Würde nun nach einem Abbruch ein derart grosser Abstand von der C._____ (-Strasse) eingehalten, um den Immissionsgrenzwert einhalten zu können (falls dies überhaupt möglich wäre), so würde an der C._____ (-Strasse) eine Baulücke entstehen. Von einer Baulücke ist jedoch auch dann nicht auszugehen, wenn allenfalls die Ausnützung eines Baugrundstücks nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden kann. Zudem ist im konkreten Fall nicht davon auszugehen, dass ein derart grosser Abstand zur C._____ (-Strasse) eingehalten werden müsste, dass man allenfalls doch den Eindruck einer Baulücke erhalten könnte, weil eine sinnvolle Überbauung nicht mehr möglich wäre. Immerhin liegt bei der strassenseitigen (südlichen) Fassade im Erdgeschoss (Gewerbe), welche ca. einen halben Meter von der Fassade im Obergeschoss zurückversetzt ist, der Beurteilungspegel bereits bei 64.6 dB(A) am Tag. Ein Immissionsgrenzwert von 65 dB(A) am Tag wäre somit bereits eingehalten. Der Regierungsrat hat somit zutreffend festgehalten, dass weder

eine Baulücke besteht noch eine solche entstehen wird und somit allenfalls auch grössere Abstände zur C._____ (-Strasse) in Betracht gezogen werden könnten. Dagegen spricht auch nicht die vom Gemeinderat erwähnte Strassenflucht. Eine einheitliche Strassenflucht lässt sich den eingereichten Bauplänen nicht entnehmen.

Zudem kann im konkreten Fall davon ausgegangen werden, dass eine Anpassung des Bauvorhabens bzw. Neuordnung der einzelnen Räume zu einer den Lärmschutz betreffend besseren Lösung führen kann (aus den Akten ist nicht ersichtlich, dass die Bauherrschaft bereits eine andere Raumanordnung in Betracht gezogen hat), welche sich auch unter Berücksichtigung der Ausnützung als sinnvoll erweist. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin sind nicht bereits sämtliche Sanitärräume strassenseitig angeordnet. Sodann ist der Bauherrschaft zumutbar, eine andere Lösung zu ermitteln, als lediglich eine fensterlose, aus städtebaulicher Sicht weniger wünschenswerte, Fassade vorzusehen. Immerhin können auch Sanitärräume Fenster aufweisen (vgl. dazu das OG im "Seehaus", Plan Nr. 347.201 "Grundrisse Keller mit Tiefgarage und Obergeschoss" vom 16.8.2016). Zudem können auch weitere gestalterische Elemente hinzugezogen werden (vgl. Südfassade "Seehaus", Plan Nr. 347.211 "Westfassade, Süd- und Nordfassade Seehaus" vom 16.8.2016), um eine allenfalls fensterarme Fassade städtebaulich aufzuwerten.

Im konkreten Fall ist weiter zu berücksichtigen, dass beim vorliegenden Wohn- und Geschäftshaus die Empfindlichkeitsstufe III zu berücksichtigen ist, bei welcher von vornherein um 5 dB(A) höhere Grenzwerte einzuhalten sind, was der Beschwerdeführerin betreffend Lärmschutz bereits mehr Spielraum liess. Entsprechend darf auch eine Überschreitung am Tag um nur 0.3 dB(A) nicht unberücksichtigt gelassen werden. Gegen eine Ausnahmegewilligung spricht auch die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht, wenn auch nur bei einem Fenster, welches jedoch den grössten Wohnraum der südlichen 3.5-Zimmerwohnung im OG betrifft. Sodann besteht für die betroffenen Bewohner dieser Wohnung auch kein lärmgeschützter Aussenraum. Der Balkon liegt in der strassenseitigen Fassadenflucht und vor dem Fenster des Wohnzimmers (bei welchem der Immissionsgrenzwert beim strassenseitigen Fenster überschritten wird) an der westlichen Fassade, welches noch immer einen Beurteilungspegel von 60.3 dB(A) aufweist (was höher liegt als der Immissionsgrenzwert für die ES II: 60 dB(A)). Daraus folgt, dass auch die Belüftung des betroffenen Wohnraums noch immer mit einem nicht unerheblichen Lärmpegel von 60.3 dB(A) am Tag und 51.4 dB(A) in der Nacht erfolgt.

Schliesslich hat der Regierungsrat zutreffend festgehalten, dass der Zweck der Ausnahmegewilligung nicht darin besteht, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen, zumal das Bauvorhaben hauptsächlich den wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn dient und nicht für einen öffentlichen Zweck erstellt wird (vgl. vorstehende Erw. 2.5.2).

2.7 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Bauherrschaft beim geplanten Bauvorhaben noch nicht sämtliche Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft hat und erhebliche öffentliche Interessen für den Lärmschutz sprechen, welche derzeit die öffentlichen Interessen aus raumplanungsrechtlicher Sicht überwiegen, weshalb der Regierungsrat den Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu Recht verneint hat.

Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB ebenfalls festgehalten und begründet, dass die Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht ausgeschöpft sind, weshalb er das überwiegende Interesse an der Errichtung des geplanten Bauvorhabens verneinte. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich der Regierungsrat mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann er sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken, was er vorliegend getan hat. Die Beschwerdeführerin konnte so den RRB sachgerecht anfechten und sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen (vgl. VGE III 2016 207 vom 31.3.2017 Erw. 4.1f. m.w.H.). Aus dem Umstand, dass der Regierungsrat den einzelnen Argumenten nicht das gleiche Gewicht wie die Beschwerdeführerin beigemessen hat, lässt sich keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerin ableiten. Nach dem Gesagten hat der Regierungsrat den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

3.1 Zu prüfen ist, ob der Regierungsrat die Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung hätte versehen müssen statt den Bauabschlag zu erteilen. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass der Regierungsrat hätte verlangen können, dass die strassenseitigen Fenster, welche aus wohngygienischen Gründen nicht erforderlich seien, wegzulassen oder aber durch transparente Fassadenelemente zu ersetzen seien.

3.2 Baugesuchsteller, deren Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen genügen, haben grundsätzlich Anspruch auf Erteilung einer unbefristeten, unbedingten und unbelasteten Baubewilligung.

Nebenbestimmungen (d.h. Bedingungen, Auflagen, Befristung, Revers, vgl. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991 Rz. 449-452; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013,

§ 59 N 42) bedürfen nicht zwingend einer im Gesetz ausdrücklich wiedergegebenen Grundlage; ihre Zulässigkeit kann sich unter Umständen auch unmittelbar aus dem Gesetzeszweck und dem damit zusammenhängenden öffentlichen Interesse ergeben (BGE 140 II 233 Erw. 3.1.3; Bundesgerichtsurteil 1C_554/2015 vom 2.5.2016 [i.S. G. vs. Gemeinderat Arth] Erw. 3.2).

Eine Bewilligung kann insbesondere mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen überhaupt verweigert werden könnte (vgl. BGE 121 II 88 Erw. 3a). Nebenbestimmungen müssen mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar sein. Sie müssen die Voraussetzungen der Eignung, der Erforderlichkeit und der Verhältnismässigkeit zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung erfüllen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_750/2013 vom 28.4.2014 Erw. 3.1; PVG 1993, Nr. 37; VGE III 2008 6+7 vom 15.4.2008 Erw. 3.3).

3.3 Mit Nebenbestimmungen sollen grundsätzlich nur untergeordnete Mängel behoben werden können (Stalder/Tschirky, in: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Rz. 2.64; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 1C_476/2016 vom 9.3.2017 i.S. A. c. Gemeinderat Freienbach Erw. 2.4).

Im konkreten Fall werden durch das Bauvorhaben die Lärmschutzvorschriften überschritten. Nachdem das Bauvorhaben nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht und eine Ausnahmegewilligung nicht erteilt werden kann, wäre die Baubewilligung zu verweigern. Deshalb ist zu prüfen, ob die Baubewilligung allenfalls mit einer Nebenbestimmung erteilt werden kann. Ob vorliegend mit der Überschreitung der Lärmschutzvorschriften lediglich von einem untergeordneten Mangel auszugehen ist, ist fraglich. Immerhin dienen die Vorschriften zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Gesundheit der Bevölkerung und zum Schutz vor ständigen Lärmimmissionen in Wohnräumen. Selbst wenn man vorliegend jedoch von einem untergeordneten Mangel ausgehen würde, so ist nicht zu beanstanden, dass der Regierungsrat vorliegend von der Erteilung der Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung abgesehen hat. Es ist davon auszugehen, dass vorliegend mehrere Möglichkeiten bestehen, um das Bauvorhaben derart anzupassen, dass die Lärmschutzvorschriften eingehalten werden können und die Baubewilligung erteilt werden kann (vgl. vorstehende Erw. 2.6: u.a. Neuordnung der Räume und Fenster und Vergrösserung des Strassenabstandes). Die Entscheidung für eine Projektanpassung sowie die Anpassung der Baupläne obliegt grundsätzlich dem Bauherrn und nicht dem Regierungsrat. Je nach Art und Umfang der Anpassungen, kann allenfalls eine erneute Ausschreibung des Baugesuchs erforderlich sein. Die Prüfung der Rechtmässigkeit von Projektanpassungen obliegt sodann erstinstanzlich den Bewilligungsbehörden.

Nach dem Gesagten hat der Regierungsrat zu Recht den Bauabschlag erteilt.

4. Der Gemeinderat rügt, dass der Regierungsrat die Gemeindeautonomie dadurch verletzt habe, dass der öffentliche Strassenraum durch eine abweisende Lärmschutzarchitektur belastet werden soll, was der Gemeinderat ablehne. Der Gemeinderat verfüge diesbezüglich über einen geschützten Ermessensspielraum. Der Regierungsrat habe zu Unrecht in kommunales Ermessen eingegriffen.

Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB nicht festgehalten, dass eine abweisende Lärmschutzarchitektur gewählt werden solle, sondern vielmehr auf andere Massnahmen (u.a. eine andere Anordnung der lärmempfindlichen Räume oder eine Vergrösserung des Strassenabstandes) hingewiesen. Zudem hat der Regierungsrat keine Baubewilligung erteilt (vgl. vorstehende Erw. 3.3). Die Beschwerdeführerin hat sodann selbst geltend gemacht, dass allenfalls mittels transparenter Fassadenbauelemente eine abweisende Lärmschutzarchitektur verhindert werden könnte. Bei dieser Sachlage wurde die Gemeindeautonomie nicht verletzt.

5. Der Regierungsrat ist aus verfahrensökonomischen Gründen auf bestimmte weitere Rügen eingegangen, hat in den meisten Erwägungen die Fragen jedoch offen gelassen. Nachdem diesen Erwägungen kein abschliessender Charakter zukommt und die Parteien im vorliegenden Verfahren dazu auch keine Stellung genommen haben, ist vorliegend nicht weiter darauf einzugehen, zumal dem Verwaltungsgericht eine unmittelbare Beurteilung dieser Rügen aufgrund des funktionellen Instanzenzuges und der funktionellen Schranken der Verwaltungsgerichtsbarkeit grundsätzlich verwehrt ist (VGE III 2016 151+152 vom 25.4.2017 Erw. 7.9 m.w.H.).

6.1 Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde im Sinne der Erwägungen als unbegründet und ist abzuweisen. Der Regierungsrat hat den GRB vom 24. November 2016 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 15. November 2016 zu Recht aufgehoben.

6.2 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend zu 4/5 (Fr. 2'000.--) der Beschwerdeführerin und zu 1/5 (Fr. 500.--) der Gemeinde Freienbach aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Diese Aufteilung rechtfertigt sich, weil der Gemeinderat einerseits die Gutheissung der Beschwerde beantragt, andererseits aber auf eine Beschwerdeführung verzichtete (vgl. VGE III 2016 65 vom 23.11.2016 Erw. 14).

6.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführerin (zu 4/5) sowie die Gemeinde Freienbach (zu 1/5) den bewalteten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung auszurichten. 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 Fr. 1'600.-- (zulasten der Beschwerdeführerin) und Fr. 400.-- (zulasten der Gemeinde) bzw. insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden zu 4/5 (Fr. 2'000.--) der Beschwerdeführerin und zu 1/5 (Fr. 500.--) der Gemeinde Freienbach auferlegt. Die Beschwerdeführerin hat am 6. Juli 2017 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass ihr Fr. 500.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind (Auszahlung an den Rechtsvertreter).

Die Gemeinde Freienbach hat ihren Kostenanteil von Fr. 500.-- innert 30 Tagen nach Erhalt dieses Entscheids auf das Konto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts einzuzahlen.
3. Die Beschwerdeführerin hat den beanwalteten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 1'600.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten.

Die Gemeinde Freienbach hat den beanwalteten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Freienbach (2/R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - das Bundesamt für Umwelt, BAFU, 3003 Bern (A)
 - und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

Schwyz, 20. Dezember 2017

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: 18. Januar 2018