

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2017 126

Entscheid vom 20. Dezember 2017

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____, 8855 Wangen,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Alexander Frei,
Färberstrasse 4, Postfach, 8832 Wollerau,

gegen

1. **Gemeinderat Wangen**, Postfach 264, 8855 Wangen,
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. **C. _____ AG**, 8853 Lachen,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Heribert Trachsel,
Seestrasse 69, 8855 Wangen,
5. D. _____, 8855 Wangen,
Beigeladener,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Am 14. Dezember 2015 reichte die C._____ AG bei der Gemeinde Wangen ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück KTN E._____ (Grundeigentümer: D._____) in Wangen ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. F._____ vom 18. Dezember 2015 publiziert und öffentlich aufgelegt. A._____ erhob dagegen am 6. Januar 2016 öffentlich-rechtliche Einsprache (in Vi-act. II-02, Baumappe).

B. Mit GRB vom 25. Februar 2016 (Prot. S. 28-50; versandt am 18. März 2016) wies der Gemeinderat Wangen die Einsprachen kostenfällig ab und erteilte, unter gleichzeitiger Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheides vom 4. Februar 2016, die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen (Vi-act. I-01 Bel. 2).

C. Dagegen liess A._____ mit Eingabe vom 11. April 2016 Beschwerde beim Regierungsrat erheben (Vi-act. I-01).

D. Der Regierungsrat entschied mit RRB B._____ am 30. Mai 2017 (versandt am 6. Juni 2017) wie folgt (Bf-act. 2):

1. Die Beschwerde wird insoweit teilweise gutgeheissen als die anrechenbare Bruttogeschossfläche um 8.87 m² auf 694.81 m² [recte: 503.1 m²] reduziert und auf den Besucherparkplatz Nr. 14 verzichtet werden muss. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden zu vier Fünfteln (Fr. 1200.--) dem Beschwerdeführer auferlegt (...). Zu je einem Zehntel (Fr. 150.--) werden die Verfahrenskosten der Gemeinde Wangen und der Beschwerdegegnerin auferlegt (...).
3. Der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Wangen werden reduzierte Parteientschädigungen von jeweils Fr. 1200.-- zugesprochen. Diese müssen vom Beschwerdeführer getragen werden
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

E. Dagegen lässt A._____ am 27. Juni 2017 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht einreichen und beantragen:

1. Es sei der Regierungsratsbeschluss B._____ vom 30. Mai 2017 aufzuheben und
 - 1.1 es sei das Baugesuch der Beschwerdegegnerin nicht zu bewilligen respektive sei die Einsprache bzw. Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers gutzuheissen und
 - 1.2 es seien die vorinstanzlichen Verfahrenskosten und die Parteientschädigung vollumfänglich der Vorinstanz 1 und/oder der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

2. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz 1, namentlich zur Durchführung eines Augenscheins, zurückzuweisen.
3. Subeventualiter seien die vorinstanzlichen Verfahrenskosten sowie die Ausrichtung der Parteienschädigung an die Beschwerdegegner vollumfänglich der Vorinstanz 1 und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin eventualiter zulasten der Vorinstanzen.

F. Mit Vernehmlassung vom 6. Juli 2017 beantragt das instruierende Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Ebenfalls am 6. Juli 2017 verzichtet das Amt für Raumentwicklung (ARE) auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Die Beschwerdegegnerin lässt mit Beschwerdeantwort vom 13. Juli 2017 beantragen, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten des Beschwerdeführers. Der Gemeinderat lässt am 20. Juli 2017 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers beantragen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das Grundstück KTN E._____ in Wangen befindet sich in der Wohnzone 2 Geschosse (W2) (vgl. Zonenplan der Gemeinde Wangen vom 9.2.2014, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 410/2014 vom 15.4.2014, Stand 1.12.2014; Art. 43 des Baureglements der Gemeinde Wangen [BauR] vom 18.7.2014). Die Wohnzonen sollen gemäss Art. 45 Abs. 1 BauR ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten; zugelassen sind nur nicht störende Betriebe. In der Wohnzone W2 sind (in der Einzelbauweise) zwei Vollgeschosse zulässig. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.45. Der kleine Grenzabstand richtet sich nach § 60 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 (50% der Gebäudehöhe), beträgt jedoch mindestens 4 Meter. Der grosse Grenzabstand beträgt 90% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 7 Meter. Die Gebäudelänge beträgt maximal 35 Meter, die Gebäudehöhe (in der Einzelbauweise) 8 Meter und die Firsthöhe 10 Meter (vgl. Art. 54 Abs. 1 BauR). Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen dürfen auf keiner Seite überschritten sein (vgl. Art. 54 Abs. 2 BauR).

1.2 Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur OK des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG; Art. 32 Abs. 1

BauR). Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der fertig eingedeckten Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses (Art. 41 Abs. 1 BauR). Die zulässige Geschosshöhe wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend. Dach- und Attikageschosse gelten dann als Vollgeschosse, wenn deren anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 2/3 derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (Art. 31 Abs. 1 und 3 BauR).

1.3 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 26 BauR). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Art. 27 Abs. 1 BauR). In Art. 27 Abs. 2 BauR werden die Räume aufgeführt, welche nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet und daher in Abzug gebracht werden können. Gemäss Art. 27 Abs. 3 BauR kann innerhalb der Wohnzonen und der Wohn- und Gewerbezone das Attikageschoss ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt wird, sofern die Bruttogeschossfläche nicht mehr als 2/3 derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (vgl. lit. a) und das Attikageschoss die kantonalen Bestimmungen gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG einhält (vgl. lit. c und d).

Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Grundstücksfläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnutzung nicht schon beansprucht ist und in der Bauzone liegt (Art. 28 Abs. 1 BauR). Nicht angerechnet werden laut Art. 28 Abs. 2 BauR die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten oder um Tiefgaragenrampen handelt (lit. b), sowie projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist (lit. c).

1.4 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder ähnlichen Überbauungen mit mindestens vier Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gemäss Art. 15 Abs. 1 BauR gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszuführen und in der Baueingabe darzustellen (Art. 15 Abs. 2 BauR). Ihre Fläche hat wenigstens 15 % der gesamthaft zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche zu entsprechen. Die gesamthaft zu Wohnzwecken genutzte Bruttogeschossfläche (BGF)

setzt sich laut Art. 15 Abs. 3 BauR zusammen aus der BGF gemäss Art. 27 Abs. 1 und 2 BauR und der BGF gemäss Art. 27 Abs. 3 BauR.

2.1 Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da weder im vorinstanzlichen noch im erstinstanzlichen Verfahren ein Augenschein durchgeführt worden sei, welcher die Beurteilung des Einordnungsgebots erlaubt hätte. Angesichts der Rüge der Verletzung des Einordnungsgebots wäre die Durchführung eines Augenscheins zwingend erforderlich gewesen.

2.2 Aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101; BV) vom 18. April 1999 ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisangebote zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie aufgrund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein (vgl. § 24 Abs. 1 lit. d des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974) angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahin gehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.S. P. vs. GR Schwyz u.w.]; 1C_76/2012 vom 6.7.2012 Erw. 2.3 [i.S. B. u.w. vs. GR Wollerau u.w.]; VGE III 2016 221 vom 28.6.2017 Erw. 3.2; VGE III 2015 190 vom 25.5.2016 Erw. 7.2; VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 Erw. 7.3).

2.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB B. _____ vom 30. Mai 2017 festgehalten, im konkreten Fall würden sich die für den Entscheid wesentlichen Grundlagen aus den eingereichten Planunterlagen und Parteieingaben ergeben. In den Baubewilligungsakten sowie auf "Google Street View" seien zudem Bilder von Häusern in der Umgebung des Baugrundstückes einsehbar. Insbesondere auch damit könne beurteilt werden, ob sich das geplante Mehrfamilienhaus ins Ortsbild einfüge. Zudem erfordere die Beurteilung der einschlägigen Rechtsfragen keinen Augenschein (Erw. 2 S. 2 f.). In der Wohnzone W2, in welcher sich das Baugrundstück KTN E. _____ befinde, seien zwei Vollgeschosse zulässig (Art. 43 Abs. 1 BauR; Art. 54 Abs. 1 BauR). Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten; es seien nur nicht störende Betriebe zugelassen (Art. 45 Abs. 1 BauR). Das Baureglement der Gemeinde Wangen enthalte keine Bestimmung, welche besage,

dass in der Zone W2 nur Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen seien. In der Zone W2 werde die Anzahl Wohnungen pro Gebäude nicht begrenzt. Vielmehr seien dort auch Häuser mit mehr als zwei Wohnungen zulässig, soweit sie nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen und auch die übrigen Grundmasse gemäss Art. 54 Abs. 1 BauR einhalten würden. Folglich sei das geplante Mehrfamilienhaus, welches nur zur Wohnnutzung vorgesehen sei, die maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen aufweise, und die übrigen Grundmasse einhalte, in der Zone W2 zonenkonform (Erw. 3.1 f. S. 3; Erw. 8.2 S. 7).

Zum Einordnungsgebot führte der Regierungsrat mit Hinweis auf § 56 PBG und Art. 9 Abs. 1 BauR aus, Bauten und Anlagen müssten sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören würden; vorbehalten blieben die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz. In Bezug auf den Landschafts- und Ortsbildschutz seien die Gemeinden autonom; in diesem Bereich auferlege sich der Regierungsrat praxisgemäss Zurückhaltung und schreite nur ein, wenn die Haltung der Baubewilligungsbehörden in Bezug auf die Einordnung schwerwiegende Mängel aufweise und sich deshalb nicht vertreten lasse (Erw. 8.1 S. 6 mit Hinweise auf EGV-SZ 2008 C2.1 Erw. 3.1, EGV-SZ 1994 Nr. 5). Das Einordnungsgebot dürfe nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass ein Bauherr an der Ausschöpfung des zonen gemässen Bauvolumens gehindert werde (Erw. 8.2 S. 7 mit Hinweis auf Fritzsche/Walder/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht Bd. 2, 5. Aufl. Zürich 2011 S. 660 [Rz. 13.1.1.4]). Das Quartier Q. _____ sei sehr heterogen bebaut, habe neben Ein- und Zweifamilienhäuser auch Mehrfamilienhäuser, wobei die Häuser unterschiedliche Dimensionen und Dachformen aufweisen würden. Das hier umstrittene Mehrfamilienhaus störe dieses uneinheitliche Quartierbild nicht. Es liege keine Ausnahme vor, welche die Beschwerdegegnerin an der Ausschöpfung des zonenmässigen Bauvolumens aus Gründen des Ortsbildschutzes hindern würde (Erw. 8.3 S. 7).

2.4 Die Feststellung des Regierungsrates, dass das grösstenteils in der Zone W2 gelegene Quartier Q. _____, bestehend aus "R. _____", "S. _____" und "T. _____", an dessen nordwestlichen Randbereich sich das Grundstück KTN E. _____ befindet, sehr heterogen bebaut ist, wird sowohl durch das Luftbild 2016 auf dem (allgemein zugänglichen) kantonalen Geoportal WebGIS als auch den (darin verlinkten) Aufnahmen auf "Google Street View" vom November 2014 eindrücklich bestätigt. Während die älteren Bauten auf der "R. _____" durchgehend eher traditionelle Formen mit Giebel- und Walm-dächern aufweisen, haben neuere (Ersatz)Bauten auch 'moderne' Formen erhalten (z.B. auf KTN G. _____ oder KTN H. _____). Auf "S. _____" und

"T. _____" halten sich Bauten mit Giebel- oder Walmdächern und solche mit anderen Dachformen (insb. Flach- und Pultdächern) in etwa die Waage. Die Form- und Farbgebung der einzelnen Bauten zeichnet sich durch eine hohe Vielfalt aus. Dasselbe gilt für die neu erstellten Bauten nördlich entlang der U. _____ (westlich von KTN E. _____). Bezüglich der Dimensionen der Bauten in der W2-Zone im Quartier wird aus der amtlichen Vermessung auf dem kantonalen Geoportal WebGIS (Kategorie: Gebäude und Anlagen; Thema: [projektierte] Gebäudegrundrisse) ersichtlich, dass eine Mehrzahl der Parzellen eine Grundfläche im Bereich zwischen 500 m² bis rund 600 m² aufweisen, was die Grundmasse der darauf situierten Gebäude entsprechend beschränkt. Daneben gibt es im Quartier auch etliche Parzellen 'mittlerer' Grösse von mehr als 700 m², mit darauf situierten Bauten von teilweise (etwas) erheblicheren Grundmassen sowie 'grössere' Parzellen mit knapp 1000 m² (KTN I. _____) und mehr als 1000 m². Zu letzteren zählen KTN J. _____ sowie die in unmittelbarer Nähe von KTN E. _____ gelegenen Grundstücke KTN K. _____ und KTN L. _____, auf denen Bauten erstellt worden sind, welche mit den Grundmassen der auf KTN E. _____ geplanten Baute durchaus vergleichbar sind. Auch auf KTN M. _____ ("S. _____") ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit ebenfalls vergleichbaren Grundmassen beabsichtigt (vgl. VGE III 2016 151 + 152 vom 25.4.2017) und es entstehen (oder sind inzwischen erstellt) auf dem in der W2-Zone gelegenen Teil von KTN N. _____ (im südwestlichen Teil von "R. _____") weitere drei Gebäude mit grösseren Dimensionen als die auf KTN E. _____ geplante Baute.

Aus den dargelegten Gründen ergibt sich klar, dass der Regierungsrat für die Beurteilung der Frage, ob sich das geplante Gebäude auf KTN E. _____ ins Ortsbild einfüge, ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes sowie des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers darauf verzichten durfte, einen Augenschein vorzunehmen. Das bestehende Ortsbild liess und lässt sich mit anderen Worten auch ohne Augenschein mit ausreichender Deutlichkeit abklären, weswegen auch im vorliegenden Verfahren von einem Augenschein abgesehen werden kann. Die tatsächlichen Verhältnisse im Quartier sind durch den im Internet allgemein einsehbaren Zonenplan der Gemeinde Wangen, den Luftbildern auf dem kantonalen Geoportal WebGIS mit den (darin verlinkten) Aufnahmen auf "Google Street View" (vgl. Erw. 2.2 hiavor; zum Beizug aus dem Internet abrufbarer Bildern von Google [Map] sowie der allgemein zugänglichen Aufnahmen und Pläne auf den kantonalen Geoportalen vgl. etwa Urteile des Bundesgerichts 1C_382/2015 vom 22.4.2016 Erw. 6.5; 1C_444/2015 vom 14.3.2016 Erw. 3.6.4) sowie durch diverse Planunterlagen (in Vi-act. II-02, Bau- mappe) und Bilder (Printscreens von "Google Street View") in der

Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin im erstinstanzlichen Einspracheverfahren vom 20.1.2016 (in Vi-act. II-02, Baumappe) gut dokumentiert. Anzuführen ist, dass das Bundesgericht bereits am 27. September 2011 im Urteil 1C_271/2011 (Erw. 7.4.3) festgehalten hat, dass nicht bei allen im Internet publizierten Daten davon ausgegangen werden dürfe, diese seien bekannt. Vielmehr müsse im konkreten Einzelfall naheliegend gewesen sein, dass auf die betreffenden Informationen zurückgegriffen werde. Wo (wie vorliegend) die Homogenität eines betroffenen Quartiers strittig sei, sei die Konsultation von Luftbildern kantonalen Geoportale naheliegend.

Nicht zweifelhaft ist sodann, dass der Gemeinderat als kommunale Baubewilligungsbehörde die Örtlichkeiten im Quartier auch aus eigener Anschauung kennt, und die Einordnung des geplanten Gebäudes auch ohne Augenschein zu beurteilen vermochte. Dies ergibt sich namentlich aus den sachlich nachvollziehbaren Ausführungen des Gemeinderates im GRB vom 25. Februar 2016 zur konkreten Ausgestaltung und Anwendung der Zonenvorschriften in der Zone W2 und zum tatsächlichen Orts- und Landschaftsbild im betroffenen Quartier (Prot. S. 30 und 33 Ziff. 1 und 1.3), in welchen er u.a. auch Bezug nimmt auf Neu- und Ersatzbauten, welche in jüngerer Zeit im betroffenen Quartier entstanden sind und ebenfalls einer Baubewilligung des Gemeinderates bedurften. Damit hat sich der Gemeinderat im GRB vom 25. Februar 2016 darüber ausgewiesen, dass seine Beurteilung auf der Basis eingehender Kenntnisse der tatsächlichen Verhältnisse erging.

2.5 Der Beschwerdeführer beschwert sich vorliegend, er habe in Unkenntnis dessen, was die Behörden auf "Google Street View" angesehen hätten, dazu nicht Stellung nehmen können. Er hat in seiner Beschwerdeschrift vom 27. Juni 2017 indes nicht geltend gemacht, er hätte nicht Einsicht in die im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Aufnahmen (vgl. dazu Beschwerdeschrift vom 27.6.2017 S. 7) nehmen und hierzu Stellung nehmen können. Der Beschwerdeführer hat sich auch nicht zu den im GRB vom 25. Februar 2016 (Prot. S. 30 und 33 Ziff. 1 und 1.3), in der Vernehmlassung des Gemeinderates im vorinstanzlichen Verfahren vom 3. Juni 2016 (Vi-act. II-02 S. 5) sowie im angefochtenen RRB B._____ vom 30. Mai 2017 (Erw. 8.3) exakt bezeichneten Mehrfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe der geplanten Baute auf KTN E._____ und den Darlegungen der Vorinstanzen hierzu sachbezogen geäußert. Zu Recht macht er auch nicht geltend, das Hinzuziehen allgemein zugänglicher Aufnahmen habe zu einer unrichtigen Sachverhaltsfeststellung geführt (vgl. Erw. 2.4 hiavor). Die Rüge der Verletzung

des rechtlichen Gehörs erweist sich damit als unbegründet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_271/2011 vom 27.9.2011 Erw. 7.4.3).

2.6 Soweit der Beschwerdeführer von einem überdimensionierten Projekt ausgeht, ist vorab festzustellen, dass das geplante Bauvorhaben auf KTN E._____ die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse sowie die erforderlichen Grenz- und Strassenabstände einhält resp. diese nicht voll ausschöpft. Es überschreitet weder die maximale Gebäudelänge noch die zulässige Gebäude- oder Firsthöhe (vgl. angefochtener RRB B._____ vom 30.5.2017 Erw. 4.1 f.; GRB vom 25.2.2016 Prot. S. 33 f. Ziff. 2.2 ff.), was im vorliegenden Verfahren nicht mehr bestritten wird. Im Quartier gibt es – wie in vorstehender Erwägung 2.4. dargelegt – vielfältige Gebäudeformen und auch verschiedene weitere Baute mit vergleichbaren Dimensionen wie der auf KTN E._____ geplanten. Nicht von erkennbarer Bedeutung ist vorliegend die Anzahl der Wohnungen im geplanten Mehrfamilienhaus. Wie der Regierungsrat zutreffend festgehalten hat, wird in der Zone W2 der Gemeinde Wangen die Anzahl Wohnungen pro Gebäude nicht begrenzt, weswegen dort grundsätzlich auch Häuser mit mehr als zwei Wohnungen zulässig resp. zonenkonform sind, soweit sie nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen und auch die übrigen Grundmasse gemäss Art. 54 Abs. 1 BauR einhalten. Damit scheidet in der Zone W2 in Wangen eine schematische Begrenzung auf Bauobjekte mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zum vornherein aus, was laut den Ausführungen des Gemeinderates im GRB vom 25. Februar 2016 (Prot. S. 30 Ziff. 1.1) denn auch der kommunalen Bewilligungspraxis in der Zone W2 entspricht. Im Übrigen ist die Anzahl Wohnungen in einem Gebäude ein lediglich beschränkt taugliches Kriterium, da je nach Grösse der Wohnung(en) in einer bestimmten Gebäudekubatur mehr oder weniger Wohnungen untergebracht werden können. Entscheidend ist nicht die innere Einteilung des geplanten Gebäudes, sondern dessen nach aussen in Erscheinung tretende Charakter, welcher wesentlich von den Parametern Gebäudelänge und Gebäudehöhe geprägt ist (vgl. VGE III 2009 125 vom 22.12.2009 Erw. 8.1 f.).

Es ist zusammenfassend nicht erkennbar, inwiefern das geplante Gebäude auf KTN E._____ das bereits uneinheitliche Quartierbild, in welchem keine erhöhte gestalterische Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung gestellt werden (vgl. Art. 10 BauR), stören würde. Ein Widerspruch zur baulichen Umgebung, welcher es gestützt auf das Einordnungsgebot rechtfertigen könnte, von der Beschwerdegegnerin eine Herabsetzung des nach Baureglement und Zonenplan zulässigen Bauvolumens und/oder der darin vorgesehenen Anzahl Wohnungen zu verlangen, ist weder

aufgrund der Dimension noch der Form der geplanten Baute (vgl. Planunterlagen in Vi-act. II-02, Baumappe) gegeben. Es lässt sich daher nicht beanstanden, dass der Regierungsrat in casu darauf erkannt hat, der Gemeinderat habe im Rahmen des ihm in Fragen des Ortsbildschutzes zustehenden erheblicher Beurteilungsspielraumes (vgl. statt vieler VGE III 2015 235 +240 vom 23.11.2016 Erw. 1.2.1; VGE III 2014 11 vom 22.5.2014 Erw. 4.4 mit Hinweisen; Erw. 2.3 hiervor) zum Schluss kommen dürfen, dass das Einordnungsgebot erfüllt sei (Erw. 8.3 S. 7). Der Regierungsrat hat es somit zu Recht unterlassen, sein eigenes Ermessen an dasjenige des Gemeinderates zu stellen.

3.1.1 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB B. _____ vom 30. Mai 2017 festgehalten, das Grundstück KTN E. _____ (1118 m²) sei mit Grenzmutation Nr. W. _____ vom 16. Dezember 2015 durch Vereinigung der ursprünglichen Grundstücke KTN E. _____ (595 m²) und KTN O. _____ (547 m²) entstanden. Gleichzeitig sei ein Streifen mit einer Fläche von 24 m² vom neuen Grundstück KTN E. _____ dem Grundstück KTN P. _____ der Gemeinde Wangen (bestehend aus Teilen der U. _____ und Y. _____) zugeschlagen resp. entschädigungslos abgetreten worden. Daher umfasse das Grundstück KTN E. _____ heute eine Fläche von 1118 m² (595 m² + 547 m² - 24 m²) (Erw. 6.1). Der Streifen mit einer Fläche von 24 m² auf KTN P. _____ sei derzeit unbebaut bzw. nicht asphaltiert. Der Gemeinderat gebe an, gleichzeitig mit dem vorliegend fraglichen Mehrfamilienhaus auf KTN E. _____ auf diesem Streifen ein Trottoir realisieren und damit das bestehende Trottoir nordwestlich vom Kreisel Y. _____/U. _____ verlängern zu wollen. Dies sei zur Erschliessung von KTN E. _____ auch notwendig, da die Einfahrt in die geplante Tiefgarage des fraglichen Mehrfamilienhauses vom Y. _____ über diesen Streifen erfolge (Plan Nr. 1571-301 vom 1.2.2016, Erdgeschoss und Umgebung). Das Trottoir gelte damit im Sinne von Art. 28 Abs. 2 lit. c BauR als "projektiert (Erw. 6.2; vgl. dazu auch Erw. 1.3 letzter Absatz hiervor). Der Y. _____ sei eine dem Gemeingebrauch gewidmete Gemeindestrasse, welche von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werde. Er sei als Fahrbahnfläche und als Verkehrsanlage zu qualifizieren. Zum Strassenraum würden gemäss § 3 des Strassengesetzes (SRSZ 442.110; StraG) vom 15. September 1999 ebenso Rad- und Gehwege gehören. Deshalb sei auch das projektierte Trottoir des Y. _____ mit einer Fläche von 24 m² eine Fahrbahnfläche im Sinne von Art. 28 Abs. 2 lit. b BauR (und nicht eine blosser Hauszufahrt) und eine Verkehrsanlage im Sinne von Art. 28 Abs. 2 lit. c BauR, welche bei der Ermittlung der anrechenbaren Landfläche nicht angerechnet werden dürfe (vgl. RRB B. _____ vom 30.5.2017 Erw. 5.3 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; Erw. 6.2 und 6.3).

Im Ergebnis hat der Regierungsrat erkannt, dass das geplante Trottoir nicht zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden dürfe und folglich kein Ausnützungstransfer im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BauR der Trottoirfläche auf KTN P._____ auf KTN E._____ stattfinden dürfe. Die anrechenbare Landfläche betrage demnach 1118 m², womit die anrechenbare Bruttogeschossfläche des geplanten Mehrfamilienhauses von 511.97 m² das maximal zulässige Mass von 503.1 m² (bei einer zulässigen Ausnützungsziffer von 0.45) um 8.87 m² überschreite. Eine Ausnahmesituation, welche eine Ausnahmegewilligung gemäss § 73 Abs. 1 PBG für eine Übernutzung des Baugrundstückes rechtfertigen würde, hat der Regierungsrat richtigerweise verneint und festgestellt, dass die (anrechenbare) Bruttogeschossfläche um 8.87 m² auf 503.1 m² verkleinert werden müsse (vgl. RRB B._____ vom 30.5.2017 Erw. 6.3 und 7.1 ff.). Eine solche Redimensionierung des Bauprojekts könne auftragsgemäss angeordnet werden. Es sei der Beschwerdegegnerin überlassen, welche Wohnräume sie verkleinere bzw. ändere. Der Nachweis der Reduktion sei dem Gemeinderat zu erbringen und von diesem alsdann entsprechend verbindlich festzuhalten (Erw. 7.5).

Anzufügen ist, dass der Regierungsrat im vorinstanzlichen Verfahren auch (noch) über die – vorliegend nicht mehr strittigen – Erholungsflächen zu befinden hatte. Da die Erholungsflächen gemäss Art. 15 Abs. 3 BauR wenigstens 15% der gesamthaft zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche zu entsprechen hat, welche sich aus der Bruttogeschossfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 und 2 BauR und jener gemäss Art. 27 Abs. 3 BauR zusammensetzt, hat der Regierungsrat im RRB B._____ vom 30. Mai 2017 in Erw. 9.2 hierzu die maximal zulässige, anrechenbare Bruttogeschossfläche von 503.1 m² der beiden Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) des geplanten Mehrfamilienhauses (vgl. Erw. 5.2 i.V.m. Erw. 7.3 und Erw. 7.5) mit der Bruttogeschossfläche des – nicht anrechenbaren – Attikageschosses von 191.71 m² (vgl. Erw. 3.2) addiert, was eine gesamthaft zu Wohnzwecken genutzte Bruttogeschossfläche von 694.81 m² ergibt. Hernach hat der Regierungsrat in der zusammenfassenden Erw. 11.1 sowie in der Disp.-Ziff. 1 im Sinne eines offensichtlichen Verschriebes diese letztere Fläche übernommen und festgehalten, die anrechenbare Bruttogeschossfläche müsse um 8.87 m² auf 694.81 m² (statt auf 503.1 m²; vgl. Erw. 7.3 und Erw. 7.5) reduziert werden. Es ist indessen vollkommen unzweifelhaft, dass der Regierungsrat die Verkleinerung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 511.97 m² des geplanten Gebäudes (vgl. Erw. 5.2) um 8.87 m² (auf 503.1 m²) ausbedingen wollte (vgl. Erw. 7.3 und Erw. 7.5) – und nicht die Erhöhung auf 694.81 m² zulassen. D.h. der wirkliche Rechtssinn der Entscheidung – wie er auch von den Parteien und dem Gemeinderat

übereinstimmend verstanden worden ist (vgl. Beschwerde vom 27.6.2017 Ziff. 4 S. 10; Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 13.7.2017 Ziff. 6 S. 8; Vernehmlassung des Gemeinderates vom 20.7.2017 Ziff. 4 S. 4) – steht zweifelsfrei fest. Damit kann es diesbezüglich für vorliegendes Verfahren sein Bewenden darin haben, dass kantonale Gerichtsentscheide und Verfügungen – unter dem Vorbehalt von Treu und Glauben – nicht nach ihrem Wortlaut, sondern nach ihrem tatsächlichen rechtlichen Bedeutungsgehalt zu verstehen sind (vgl. Urteile des Bundesgerichts 8C_162/2017 vom 19.4.2017 Erw. 2.2; 8C_79/2013 vom 25.7.2013 Erw. 2.1; 9C_774/2010 und 9C_441 vom 16.8.2011 Erw. 2; C 280/95 vom 10.6.1997 Erw. 1c; VGE I 2017 14 vom 16.5.2017 Erw. 5.1).

3.1.2 Weiter hat der Regierungsrat festgestellt, dass Parkplatz Nr. 14 das Sichtfeld im Bereich der Grundstückszufahrt verdecke. Auf diesen Parkplatz Nr. 14, der kein Pflichtabstellplatz sei, sei auflagenweise zu verzichten, damit die Verkehrssicherheit der Grundstückszufahrt gewährleistet werden könne (Erw. 10.3).

3.2 Der Beschwerdeführer macht geltend, der Mangel, an welchem das Baugesuch gemäss dem angefochtenen RRB leide, sei nicht von untergeordneter Natur, der durch Nebenbestimmungen behoben werden könne. Die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche werde danach um 8.87 m² überschritten. Auch könne die zulässige Ausnützung nicht mittels einer geringfügigen architektonischen Massnahme hergestellt werden. Wie und wo das Bauobjekt reduziert werden solle, liege nicht ohne Weiteres auf der Hand. Hierfür seien unzählige Möglichkeiten denkbar. Eine konkrete Änderungsmöglichkeit habe die Beschwerdegegnerin nicht (eventualiter) beantragt. Die Reduktion der Bruttogeschossfläche um 8.87 m² mache eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojekts und damit u.U. wesentliche Projektänderungen erforderlich, weswegen die Baubewilligung nach der Praxis (anderer) Kantone zu verweigern sei. Es könne nicht Sinn und Zweck einer Auflage im Sinne einer Nebenbestimmung sein, ein Baugesuch um jeden Preis zu retten. Ansonsten könnte auch für ein Bauvorhaben, welches etwa die Vorschriften über die Grenzabstände oder die Gebäudehöhe verletze, im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren die Bewilligung mit entsprechenden Auflagen verlangt werden. Im Ergebnis werde mit der Auflage des Regierungsrates, wonach das Bauobjekt auf das gesetzlich erlaubte Mass der Ausnützung reduziert werden müsse, nichts anderes verlangt, als dass das Baugesuch die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen einhalten müsse (vgl. Beschwerde vom 27.6.2017 Ziff. 4 S. 9 ff.).

3.3.1 Baugesuchsteller, deren Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen genügen, haben grundsätzlich Anspruch auf Erteilung einer unbefristeten, unbedingten und unbelasteten Baubewilligung. Die Bewilligung mit Auflagen und Bedingungen bedeutet, dass Änderungen oder Ergänzungen am Gesuch angebracht werden. Bedingungen machen die Rechtswirkung von Baubewilligungen von künftigen ungewissen Ereignissen abhängig. Auflagen sind erzwingbare Nebenbestimmungen zur Baubewilligung. Die Verbindung einer Bewilligung mit Auflagen und Bedingungen ist nur zulässig, wenn dafür eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage besteht oder – wenn eine solche fehlt – der Zweck des Gesetzes bzw. mit der Hauptforderung in Zusammenhang stehende öffentliche Interessen eine Nebenbestimmung zulassen. Die Nebenbestimmungen müssen verhältnismässig sein (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 348 f. mit Hinweisen). Eine (Bau)bewilligung kann insbesondere dann ohne ausdrücklich gesetzliche Grundlage mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie verweigert werden könnte (Urteil des Bundesgerichts 1C_476/2016 vom 9.3.2017 Erw. 2.6 [i.S. A. u.w. vs. GR Freienbach u.w.]; BGE 121 II 88 Erw. 3a mit Hinweisen; VGE III 2014 64 vom 24.9.2014 Erw. 2.2; VGE 1034/98 vom 26.2.1999 Erw. 4b). Insoweit sind Nebenbestimmungen geradezu Ausfluss des Verhältnismässigkeitsprinzips (vgl. Beat Stalder/Nicole Tschirky, in: Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.62).

3.3.2 Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Wann ein Mangel in diesem Sinne als von untergeordneter Natur zu qualifizieren ist und unter welchen weiteren Voraussetzungen mit einer Nebenbestimmung Mängel des Baugesuchs zu beheben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem anwendbaren kantonalen und kommunalen Recht (Urteil des Bundesgerichts 1C_476/2016 vom 9.3.2017 Erw. 2.4 mit Hinweis auf Urteil 1C_398/2016 vom 2.2.2017 Erw. 2.7 und Stalder/Tschirky, a.a.O., Rz. 2.64 ff.). Wenn Mängel eine wesentliche Projektänderung erfordern, entfällt die Möglichkeit der Verknüpfung der Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_37/2011 vom 14.4.2011 Erw. 3.3 mit Hinweis auf Urteil 1C_192/2009 vom 17.11.2009 Erw. 2). Inhaltliche oder formale Mängel sind untergeordneter Natur, wenn sie ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können. Ob dies zutrifft, entscheidet sich nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten. Dabei ist das Gewicht der Mängel nicht isoliert zu betrachten sondern am Umfang des Gesamtprojekts zu messen. Mit einer Nebenbestimmung kann auch Mängeln begegnet werden, welche die "Grundanforderungen an Bauten und Anlagen" beschlagen. Sind dagegen wesentliche Projektänderungen bzw.

eine konzeptionelle Überarbeitung erforderlich, ist die Baubewilligung zu verweigern (vgl. Stalder/Tschirky, a.a.O., Rz. 2.64 ff. m.w.H. u.a. auf Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar Baugesetz des Kantons Bern, 2013, Art. 38-39 Rz. 14b f. [recte: 15a/b f.]; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/ Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 345 f; Andreas Baumann, in: Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 59 N 42; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, Rz. 461 S. 241 f.).

3.4 Vorab ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin die fraglichen Nebenbestimmungen akzeptiert resp. nicht anfigt (vgl. auch Vernehmlassung vom 13.7.2017 Ziff. 6. S. 7 ff.), weshalb darauf inhaltlich – ausser im Zusammenhang mit der vorliegenden Beschwerde – nachfolgend nicht weiter einzugehen ist. Der Regierungsrat geht von geringfügigen, behebbaren Mängeln aus, was beim geforderten Verzicht auf den Parkplatz Nr. 14 – zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit der Grundstückszufahrt (vgl. Erw. 3.1.2 hiervor) – keiner weiteren Erläuterungen bedarf. Weiter hat der Regierungsrat die Baubewilligung unter der Auflage geschützt, dass die anrechenbare Bruttogeschossfläche der geplanten Baute von 511.97 m² um 8.87 m² (auf 503.1 m²) reduziert wird (vgl. Erw. 3.1.1 hiervor). Bei dieser "Auflage" handelt es sich im Kern um eine (Suspendiv-)

Bedingung, was sich (auch) aus dem angefochtenen RRB B._____ vom 30. Mai 2017 ergibt, wonach die anrechenbare Bruttogeschossfläche um 8.87 m² zu verkleinern ist, "damit das Mehrfamilienhaus bewilligungsfähig ist" (Erw. 7.5).

Zu Recht erachtet der Regierungsrat eine Überschreitung der zulässigen, anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 8.87 m² (bei einer maximal zulässigen, anrechenbaren BGF von 503.1 m²) als untergeordneten Mangel. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche muss gerade mal um 1.73% reduziert werden, damit eine Verletzung der Bauvorschriften abgewendet werden kann. Damit kann die Projektänderung im Vergleich mit dem ursprünglichen Projekt noch als geringfügig gelten. In Kenntnis des vorliegend zu beurteilenden Mehrfamilienhauses konnte und durfte der Regierungsrat davon ausgehen, dass die erforderlichen Anpassungen ohne konzeptionelle Umgestaltung des Bauprojekts realisierbar sind. Baurechtliche und/oder bautechnische Probleme, welche diese Beurteilung in Frage stellen würden, sind nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführer seinerseits anerkennt, dass diesbezüglich viele Möglichkeiten bestehen (vgl. vorstehend Erw. 3.2). Der Bauherrschaft kann auch kein willentliches Überschreiten der zulässigen AZ angelastet werden, da diese Überschreitung die Folge des vom Gemeinderat zu Unrecht gewährten Ausnützungstransfers für die Abtretung von 24 m² Land für eine Trottoirfläche ist. Auch werden durch die

Reduktion keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen (vgl. VGE III 2016 231 vom 24.7.2017 Erw. 2.4.5 und 2.5.2; VGE III 2016 191 vom 29.3.2017 Erw. 5.2.3). Mit dieser "Auflage" wurde die Verhältnismässigkeit gewahrt.

Zur Formulierung in der vorinstanzlichen "Auflage", wonach es der Bauherrschaft überlassen ist, welche Wohnräume sie verkleinere bzw. ändere (vgl. RRB B._____ vom 30.5.2017 Erw. 7.5) ist präzisierend zu ergänzen, dass die Bruttogeschossfläche des Attikageschosses auch nach der Reduktion nicht mehr als 2/3 derjenigen des darunter liegenden Vollgeschosses betragen darf (vgl. Art. 31 Abs. 3 BauR; Erw. 1.2 hiervor). Des Weiteren versteht sich ohne Weiteres, dass den bisherigen Verfahrensparteien vor der Genehmigung das rechtliche Gehör zu gewähren ist (vgl. VGE III 2014 64 vom 24.9.2014 Erw. 2.4 i.f.; vgl. auch Stalder/Tschirky, a.a.O., Rz. 2.67 i.f.).

4. Der Beschwerdeführer beanstandet schliesslich die Kostenregelung durch den Regierungsrat. Grundsätzlich richten sich die Kosten für den Erlass eines Entscheides nach dem Unterliegeprinzip (vgl. § 72 Abs. 2 VRP; Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrecht, Bd. II, 2014, Rz. 770 ff.).

Der Beschwerdeführer hat im vorinstanzlichen Verfahren nicht die Erteilung der Baubewilligung unter Auflagen, sondern die Aufhebung der Baubewilligung beantragt. Mit diesem Antrag ist der Beschwerdeführer vor dem Regierungsrat unterlegen, und er dringt damit auch im vorliegenden Verfahren nicht durch. Unter den gegebenen Umständen, dass die anrechenbare Bruttogeschossfläche geringfügig (um 1.73%) verkleinert und auf einen Besucherparkplatz verzichtet werden muss, im Übrigen der Regierungsrat den Baubewilligungsentscheid des Gemeinderates aber bestätigt hat, ist es nicht zu beanstanden, dass er den Beschwerdeführer nur in einem untergeordneten Anteil (zu einem Fünftel) als obsiegend betrachtete und die Kosten- und Entschädigungsfolgen entsprechend festlegte.

5.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde im Sinne der vorstehenden Erwägungen als unbegründet und ist daher abzuweisen.

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

5.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Beschwerdeführer der beanwalteten Beschwerdegegnerin sowie der beanwalteten Gemeinde je 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 insgesamt Fr. 1'500.-- (Beschwerdegegnerin) und Fr. 1'000.-- (Gemeinde) (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 dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 4. Juli 2017 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.-- und der beanwalteten Gemeinde von Fr. 1'000.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Wangen (2/R)
 - den Beigeladenen (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
 - 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: 15. Januar 2018