

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2017 141

III 2017 142

Entscheid vom 20. Dezember 2017

Besetzung

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

Parteien

1. A. _____,
Beschwerdeführerin (Verfahren III 2017 141),
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli,
Breitenstrasse 16, 8852 Altendorf,
2. B. _____,
Beschwerdeführer (Verfahren III 2017 142),
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Heribert Trachsel,
Seestrasse 69, 8855 Wangen,
substituiert durch Rechtsanwältin lic.iur. Karin Aggeler, ebenda,

gegen

1. **Gemeinderat Wangen**, Postfach 264, 8855 Wangen,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen (Verfahren III 2017 141 + 142),
4. C. _____,
Beschwerdegegner (Verfahren III 2017 141 + 142),
vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG Andreas Jörgler,
Färberstrasse 4, Postfach 423, 8832 Wollerau,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Erstellung Parkplatz-
anlage)

Sachverhalt:

A. C._____ ist Eigentümer des Grundstückes KTN 001 Wangen (6'255 m²), welches mit einer kleinen Teilfläche (rund 200 m², gemessen aus den Planunterlagen [Katasterplan vom 6.6.2016 im Massstab 1:500 sowie webGIS Kanton Schwyz]) im südwestlichen Bereich in der Wohn- und Gewerbezone WG 2 und zum überwiegenden Teil in der Landwirtschaftszone liegt. Der in der WG 2 liegende Teil grenzt an seiner Südseite an das Grundstück KTN 002 (485 m²) an, welches sich im Miteigentum von C._____ und D._____ befindet.

Im Amtsblatt Nr. 01 wurde das Baugesuch von C._____ (Bauherrschaft) betreffend die Erstellung eines Park- sowie Lagerplatzes (auf KTN 001) nördlich der Liegenschaft E._____ (KTN 002), publiziert. Hiergegen erhoben innert Frist A._____ (Eigentümerin einer Stockwerkeigentumseinheit auf dem Stammgrundstück KTN 003, welches an KTN 001 anstösst und östlich von KTN 002, durch die Parzellen KTN 004 und 005 [dieses im Eigentum von C._____] von diesem getrennt, liegt) und B._____ (Eigentümer des an KTN 001 anstossenden und östlich von KTN 002 gelegenen Grundstückes KTN 004) Einsprache. Der Aufforderung des Amtes für Umweltschutz (AfU), eine Lärmprognose aufgrund des Mehrverkehrs auf der internen Zufahrtstrasse einzureichen, kam C._____ nicht nach. Nach einem Augenschein am 20. November 2015 zog er das Baugesuch jedoch am 6. Juni 2016 (Eingang bei der Gemeinde) zurück, worauf der Gemeinderat Wangen das Bauprojekt mit Beschluss (GRB) Nr. 227 vom 20. Juni 2016 infolge Rückzugs als gegenstandslos am Protokoll abschrieb.

B. Am 13. Juni 2016 reichte C._____ beim Gemeinderat Wangen das Baugesuch für eine Parkplatzanlage (bestehend aus vier Parkplätzen) auf dem in der WG 2 liegenden Teil von KTN 001 ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. 02 publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben F._____ und A._____ am 27. Juni 2016 sowie B._____ am 7. Juli 2016 Einsprache beim Gemeinderat.

C. Mit Gesamtentscheid vom 6. September 2016 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Die Einsprachen wurden abgewiesen, soweit kantonale Zuständigkeit bestand.

Mit GRB vom 22. September 2016 entschied der Gemeinderat wie folgt:

1. Einsprache-Entscheide:

1.1 Die Einsprache von F._____ (...) und A._____ (...) wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Dem Verfahrensausgang entsprechend

werden die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.00 je zur Hälfte den Einsprechern sowie der Bauherrschaft auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

1.2 Die Einsprache von B. _____ (...) wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.00 dem Einsprecher auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

2. Auflagen und Bedingungen:

Die Baubewilligung wird unter folgenden Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt:

(2.1)

(3.-10. Baukontrollen, Anschlussgebühren, Bewilligungsgebühren, Baubeginn, Gültigkeit, Strafbestimmungen, Rechtsmittel, Zufertigung).

Der Gesamtentscheid des ARE vom 6. September 2016 wurde zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt (Sachverhalt lit. F; Disp.-Ziff. 2.4).

D.1 Gegen diesen GRB vom 22. September 2016 liess A. _____ mit Eingabe vom 30. Januar 2017 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren I [VB 24/2017]):

1. Der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, die widerrechtlich erstellte Parkplatzanlage auf GB-Nr. 001 umgehend zurückzubauen und das Grundstück wieder in den ursprünglichen Zustand zu bringen; dies unter Androhung von Art. 292 StGB im Unterlassungsfall.
2. Der Beschluss des Gemeinderats Wangen vom 22. September 2016 (Baubewilligung zum Baugesuch 16-035) und der dazugehörige kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 5. September 2016 seien aufzuheben.
3. Das Baugesuch sei abzuweisen.
4. Eventualiter seien der Beschluss des Gemeinderats Wangen vom 22. September 2016 (Baubewilligung zum Baugesuch 16-035) und der dazugehörige kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 5. September 2016 aufzuheben, das Baugesuch an die Vorinstanzen zurückzuweisen und als Suspensivbedingung anzuordnen, der Beschwerdegegner habe vor Baubeginn den Nachweis zu erbringen, dass er über das obligatorische oder dingliche Recht verfügt, die Freihaltung des erforderlichen Sichtfelds auf GB 003 zu verlangen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 8 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Vorinstanzen und des Beschwerdegegners.

sowie dem Verfahrens Antrag,

es sei dem Beschwerdegegner umgehend zu verbieten, die bereits erstellte Parkplatzanlage während des Beschwerdeverfahrens zu benutzen.

D.2 Ebenso liess B. _____ mit Eingabe vom 30. Januar 2017 beim Regierungsrat des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren [VB 25/2017]):

1. Der Beschluss des Gemeinderates Wangen vom 22.9.2016 sei aufzuheben.
2. Die Vorinstanz sei anzuweisen, den Rückbau der bereits ausgeführten Bauarbeiten betreffend Parkplatzanlagen nördlich der Liegenschaft E. _____, GB 001, Koordinaten xy, umgehend mitsamt Androhung von Strafe und Ersatzvornahme im Unterlassungsfall zu verfügen.
3. Der Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 6.9.2016 sei aufzuheben.
4. Das Baugesuch betreffend Parkplatzanlage nördlich der Liegenschaft E. _____, GB 001, Koordinaten xy (ohne Baugespann), Publikation im Amtsblatt Nr. 02, sei abzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen und des Beschwerdegegners.

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 516/2017 vom 4. Juli 2017 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2000.-- werden je hälftig (je Fr. 1000.--) der Beschwerdeführerin I und dem Beschwerdeführer II auferlegt (...).
3. Dem Beschwerdegegner wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2000.-- zugesprochen, welche je hälftig (je Fr. 1000.--) von der Beschwerdeführerin I und dem Beschwerdeführer II zu tragen ist.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

F.1 Gegen diesen RRB (Versand am 11.7.2017) lässt B. _____ mit Eingabe vom 2. August 2017 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2017 141):

1. Der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 4. Juli 2017 (RRB Nr. 516/2017) sei aufzuheben.
2. Die nachgesuchte Baubewilligung für die Parkplatzanlage nördlich der Liegenschaft E. _____, GB 001, Koordinaten xy (ohne Baugespann), Publikation im Amtsblatt Nr. 02, sei nicht zu erteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen und des Beschwerdegegners.

F.2 Ebenfalls mit Eingabe vom 2. August 2017 (Postaufgabe am gleichen Tag) lässt A. _____ fristgerecht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschwerdeentscheid RRB Nr. 516/2017 vom 4. Juli 2017 sei aufzuheben und es sei das Baugesuch abzuweisen, d.h. die Baubewilligung nicht zu erteilen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 8 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Vorinstanzen und des Beschwerdegegners.

G. Mit für die beiden Verfahren separaten Eingaben vom 14. Juli 2017 beantragt der Gemeinderat unter Verzicht auf eine Vernehmlassung sowie unter Verweis auf seinen Baubewilligungsbeschluss sowie Vernehmlassung im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Mit einem Schreiben vom 23. August 2017 für beide Verfahren teilt auch das ARE seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit und beantragt die Abweisung der Beschwerde. Das Sicherheitsdepartement beantragt vernehmlassend am 17. August 2017 die Vereinigung der Verfahren sowie die Abweisung der Beschwerden unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Mit für die beiden Verfahren je getrennten Stellungnahmen vom 24. August 2017 lässt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Regierungsrat hat die beiden Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 24/2017 und VB 25/2017 vereinigt, da sie namentlich dasselbe Bauvorhaben betreffen und weitestgehend die gleichen Rechtsfragen zu beantworten seien (angefochtener Entscheid Erw. 1). Auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren besteht kein Anlass, von der - im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 nicht ausdrücklich erwähnten, jedoch nach konstanter Rechtsprechung zulässigen - Verfahrensvereinigung abzurücken, zumal hiergegen nicht opponiert wird.

1.2 Die Entscheidungsvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 VRP), namentlich Rechtsmittelbefugnis (lit. d) sowie frist- und formgerechte Beschwerdeerhebung (lit. f), sind gegeben. Soweit das Sicherheitsdepartement und der Beschwerdegegner ein (teilweises) Nichteintreten beantragen, lassen sie diesen Antrag unbegründet.

2.1 Das Bauvorhaben liegt in der Grundwasserschutzzone S3 _____ sowie im Gewässerschutzbereich A_u. Es sieht auf dem in der Bauzone gelegenen Bereich von KTN 001 die Errichtung von drei Parkplätzen entlang der Grundstücksgrenze zu KTN 002 sowie einen (vierten) Parkplatz in der Nordwestecke dieses Bereiches vor. Im Plan "Sichtwinkel + Einfahrtsradien" (Plan A3 im Massstab 1:500) ist die Südostecke (Grenzbereich KTN 001/002/004) als "Kehrplatz" bezeichnet. Die Zufahrt zu diesen vier Parkplätzen mit Kehrplatz erfolgt über das Strässchen (mit einer Breite von rund 4 m) entlang dem Westrand (rund 25 m) der Parzelle KTN 003 bis zu KTN 001, wo es scharf nach Westen dreht und entlang dem Nordrand der Parzellen KTN 005 und 004 (knapp 50 m; mit einer Breite von rund 3 m) zu den geplanten Parkplätzen/Kehrplatz führt. Je eine neue Meteorwasserleitung vom Kehrplatz sowie vom vierten Parkplatz her vereinigen sich im nordöstlichen Bereich des in der WG 2 liegenden Teils von KTN 001, führen ausserhalb der Bauzone nördlich entlang von KTN 004 und 005 und werden (nördlich von KTN 005) an eine bestehende Meteorwasserleitung angeschlossen. Aus den Baugesuchsunterlagen geht nicht direkt hervor, wem die Parkierungsanlage dienen soll. In einer Stellungnahme im Einspracheverfahren erklärte die Bauherrschaft, sie diene primär der Liegenschaft KTN 005 und allenfalls auch dem Gartenbauunternehmen des Beschwerdegegners. Denkbar sei auch, dass einer der Abstellplätze auch der Liegenschaft KTN 002 als Parkfläche dienen könne, da das Wohnhaus auf dieser Parzelle nur über einen Autoabstellplatz verfüge (vgl. Baubewilligung vom 22.9.2016 Erw. 4 "Ausgangslage/Allgemeines"; Stellungnahme des Beschwerdegegners vom 15.7.2016 im Einspracheverfahren [betr. Einsprache des Beschwerdeführers Ziff. 2] S. 8 Ziff. 5.9).

2.2 Der Regierungsrat ist auf die Beschwerden nicht eingetreten, soweit geltend gemacht wurde, der Beschwerdegegner habe ohne rechtskräftige Baubewilligung bereits mit der Erstellung der Parkplätze begonnen. Hierbei handle es sich lediglich um einen provisorischen Umschlagsplatz für Umbauarbeiten am bestehenden Wohnhaus, welche nicht Gegenstand des zu beurteilenden Baugesuchs seien (Erw. 2). Materiell bejahte er die hinreichende Erschliessung des Baugrundstückes (Erw. 3). Durch das im Grundbuch eingetragene unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten von KTN 001 und zulasten von KTN 003, KTN 005 und KTN 004 sei die Zufahrt rechtlich gesichert (Erw. 3.3). Die geplanten vier Abstellplätze würden kaum zu einem erheblichen oder gar unzumutbaren Mehrverkehr (über KTN 004) führen. Ausserdem sei die behauptete unzulässige Mehrbelastung der Dienstbarkeit primär ein zivilrechtliches Problem (Erw. 3.4). Die I. _____ (-Strasse) sowie die private Zufahrtsstrasse auf KTN 003, KTN 005 und KTN 004 seien bestehend und genössen Bestandesschutz; eine Nutzungsänderung bzw. wesentliche Nutzungsintensivierung sei nicht zu erwar-

ten (Erw. 4.1). Die Rüge der ungenügenden Sichtwinkel im Einmündungsbereich der privaten Zufahrtsstrasse wurde vom Regierungsrat als unbegründet erachtet; sie grenze zudem an Rechtsmissbrauch, weil die Beschwerdeführer zumindest streckenweise ebenfalls über diese Zufahrtsstrasse fahren müssten, um von ihren Grundstücken in die I. _____(-Strasse) zu gelangen (Erw. 4.2). Die Voraussetzungen gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die ausserhalb der Bauzone geplante Meteorwasserleitung seien erfüllt (Erw. 5.1 ff.). Die Sicherheit der auf der privaten Zufahrtsstrasse spielenden Kinder werde nicht gefährdet (Erw. 6). Das AfU habe das Bauvorhaben aus Sicht des Gewässerschutzes als unter Auflagen bewilligungsfähig erachtet. Unter Beachtung dieser Auflagen könne eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden (Erw. 7). Es sei nicht zu erwarten, dass mit dem Betrieb der vier Parkplätze in der WG 2 mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III übermässige Lärmimmissionen entstehen. Ein eigentliches Lärmgutachten sei daher auch nicht erforderlich. Gemäss einer aktenkundigen Lärmprognose sei mit einer Lärmbelastung von 44.5 dB(A) bei einem Planungswert in der ES III für Gewerbe- und Industrielärm von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zu rechnen, wobei mit fünf Parkplätzen gerechnet worden sei. Da die Planungswerte eingehalten seien, sei es nicht nötig, weitere Emissionsbeschränkungen anzuordnen (Erw. 8). Schliesslich werde mit der Parkplatzanlage auch das Einordnungsgebot nicht verletzt (Erw. 9).

2.3.1 Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 bestreitet auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Rechtsgenüchtigkeit der Erschliessung. Der Eigentümer von KTN 001 dürfe sein Fuss- und Fahrwegrecht nicht Drittpersonen überlassen; die zulässige Übertragung beschränke sich auf Personen, welche an KTN 001 obligatorisch berechtigt seien. Das mit Ausnahme der geplanten Parkplatzfläche in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück KTN 001 sei nicht auf Parkplätze angewiesen. Eine Übertragung auf allfällige Mieter von KTN 002 sei nicht zulässig. Für die Nutzung von KTN 002 dürfe die Zufahrtsstrasse nicht befahren werden. Da die Parkplätze einzig für KTN 002 erstellt würden, liege keine rechtsgenüchtige Erschliessung vor (Beschwerde S. 3 f. lit. A). Für die durch die Landwirtschaftszone führende Meteorwasserleitung sei rechtswidrig eine Ausnahmegewilligung erteilt worden; die Voraussetzungen von Art. 24 RPG seien nicht erfüllt. Sinngemäss habe der Regierungsrat zwar entgegen dem ARE und dem Gemeinderat alternative Lösungen zumindest in Betracht gezogen; dabei handle es sich jedoch lediglich um Mutmassungen und Annahmen; konkrete Abklärungen seien nicht getroffen worden (S. 4 ff. lit. B). Falsch sei auch, dass kein Lärmgutachten erforderlich sei. Es könne nicht angehen, dass die Vorinstanzen Mut-

massungen aufstellten, ohne die Lärmsituation fachmännisch abzuklären (S. 6 f. lit. C).

2.3.2 Der Beschwerdeführer Ziff. 2 bestreitet, dass der Beschwerdegegner nur einen provisorischen Umschlagplatz erstellt habe. Die Fotodokumentation belege, dass mit einem Bagger Erdreich abgetragen, grossflächig Flies verlegt sowie Kies aufgeschüttet worden sei (Beschwerde S. 4 f. Ziff. III.1). Des Weiteren bestreitet er ebenfalls die Rechtsgenüchtigkeit der Erschliessung. Die private Zufahrtsstrasse auf KTN 005 und KTN 004 sei im Jahre 1996 von ihm auf seine Kosten errichtet worden. Am Ende der Zufahrtsstrasse auf KTN 004 seien Terrainveränderungen vorgenommen worden, was eine Durchfahrt zum eingezonten Teil von KTN 001 faktisch verunmögliche, womit auch in technischer Hinsicht keine ausreichende Erschliessung im Sinne von § 37 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 vorliegen könne. Die vorgesehenen Parkplätze seien auch über KTN 002 erreichbar. Zu Unrecht habe der Regierungsrat bejaht, dass das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht die Erschliessung der projektierten Parkplatzanlage auf KTN 001 abdecke. Die Überprüfung einer rechtlich gesicherten Zufahrt zum Baugrundstück setze die Ermittlung des Rechtsinhaltes des im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechts voraus. Der Regierungsrat übersehe, dass die Erschliessung des landwirtschaftlichen Grundstückes KTN 001 als Ganzes gewährleistet werden soll. Dies bedinge allerdings keine direkte Einfahrtsmöglichkeit zur eingezonten Fläche von KTN 001. Diese Einfahrt könne an der nördlichen Grenze von KTN 004 und KTN 005 erfolgen. Eine direkte Zufahrt zum eingezonten Teil von KTN 001 werde dadurch hingegen nicht gesichert. Da die vier Parkplätze nicht der Liegenschaft KTN 001 dienen, handle es sich um eine rechtlich unzulässige und rechtsmissbräuchliche Erschliessung einer Drittliegenschaft (S. 5 ff. Ziff. 2). Die vier Parkplätze hätten auch eine Nutzungsänderung und erhebliche Nutzungsintensivierung zur Folge. Bis anhin habe er während der letzten zwei Jahrzehnte die private Zufahrtsstrasse bis zu seiner Liegenschaft KTN 004 als einziger genutzt; nun müsse er einen Durchgangsverkehr über seinen Hausvorplatz dulden. Sein rechtskräftig bewilligter Hausvorplatz verunmögliche faktisch eine Zufahrt auf das Baugrundstück des Beschwerdegegners, der dannzumal gegen dieses Bauvorhaben keine Einwände geltend gemacht habe. Ein allfälliger Rückbau auf seiner Liegenschaft wäre im höchsten Masse unverhältnismässig und würde auch dem Vertrauensschutz diametral entgegenstehen. Die verfügten Auflagen zur Sicherstellung der Sichtweiten seien gänzlich ungeeignet und nicht durchsetzbar. Der Vorwurf des Rechtsmissbrauchs an die Adresse der Beschwerdeführer sei ungerechtfertigt (S. 9 f. Ziff. 3). Die (Verkehrs-)Sicherheit, namentlich der spielenden Kinder, sei nicht gewährleistet. Die private Zufahrts-

strasse verlaufe auf seiner Liegenschaft teilweise in einem Abstand von lediglich ca. 1.4 m zur Hausfassade (S. 10 f. Ziff. 4). Festgehalten werde auch an den vor dem Regierungsrat vorgebrachten Rügen der fehlenden Einordnung und der rechtsmissbräuchlichen Erschliessung von KTN 002, des erheblichen Risikos für das Grundwasser, der übermässigen Lärmimmissionen durch die Parkplatzanlage sowie der unhaltbaren Ausnahmegewilligung für eine Meteorwasserleitung ausserhalb der Bauzone (S. 12 ff. Ziff. 5-8).

3.1.1 Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und b RPG). Art. 8 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 29. August 1991 (mit Ergänzungen vom 4.12.1994, 12.3.2000, 28.9.2008 und 9.2.2014) bestimmt, dass Bauten und Anlagen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden dürfen (vgl. auch § 53 PBG). Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 8 Abs. 2 BauR; vgl. § 37 Abs. 1 PBG). Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang, voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benutzer und durch öffentlichen Verkehr gewachsen ist (Art. 8 Abs. 3 BauR; vgl. § 37 Abs. 3 PBG).

3.1.2 In der Wohn- und Gewerbezone sind neben höchstens mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnbauten gestattet (Art. 46 Abs. 1 BauR). Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Art. 17b Abs. 3 BauR). Der Anteil für Wohnbauten darf die Ausnützungsziffer in der WG2 von W2 und in der WG3 von W3 nicht übersteigen (Art. 46 Abs. 2 BauR).

3.1.3 Art. 21 BauR äussert sich zu den Parkieranlagen. Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas auf privatem Grund zu schaffen, welche den jeweils gültigen VSS-Normen entsprechen und dauernd zu diesem Zweck erhalten bleiben müssen. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs (Abs. 1).

Art. 21 Abs. 2 BauR normiert die Richtlinien, welche zur Bemessung der Zahl der erforderlichen Parkplätze zu beachten sind.

Damit die Abstellplätze den Benutzern und Besuchern von Bauten und Anlagen sinnvoll dienen können, müssen sie in einer nützlichen Entfernung zu diesen erstellt werden. Nützlich ist die Entfernung dann, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Abstellplätze von durchschnittlichen Benutzern oder Besuchern auch aufgesucht werden. In der Regel wird gefordert, dass die Parkplätze primär auf dem gleichen Grundstück zu erstellen sind. Es ist allerdings unter Umständen auch möglich, die Parkplätze auf einem in der Nähe gelegenen anderen Grundstück zu erstellen oder die Nutzung von bereits vorhandenen, in der Nähe gelegenen Parkplätzen für das betroffene Grundstück zu sichern (Kapp, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.650).

3.1.4 Parkplätze sind in der Regel als Annex-Anlagen in dienender Funktion eng mit der (Haupt-)Baute verknüpft (Bundesgerichtsurteil 1C_310/2011 vom 10.11.2011 Erw. 2.5). Entsprechend können Parkplätze in jeder Zone zonenkonform sein. Eine selbständige Beurteilung geplanter Parkplätze drängt sich dann auf, wenn der Zweck der Parkplätze ohne Verknüpfung mit einer Hauptbaute in deren gewerblicher Nutzung besteht. Zulässig und in einer für Geschäfts- und Wohnbauten bestimmten Mischzone (WG) somit zonenkonform sind beispielsweise eine Autoausstellhalle mit Kiosk-Shop, Parkgarage und unterirdische Keller- und Lagerräumlichkeiten (VGE 632/89 vom 13.2.1990 = EGV-SZ 1990 Nr. 20), ein Parkhaus, das einer Anlage in einer Gewerbezone dient oder ein Parkplatz für sechs Autobusse (vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 22 Rz. 37 mit Hinweisen).

3.2 Es kann nicht bestritten werden, dass die fraglichen Parkplätze als Anlage auf dem in der WG 2 gelegenen Teil des Grundstückes KTN 001 grundsätzlich zonenkonform sind. Dabei spielt es auch keine Rolle, ob sie zur (selbständigen) gewerblichen Nutzung (als Park-/Abstellplätze) errichtet werden oder ob sie gemäss Art. 21 BauR als notwendige Annex-Anlage zu einer (Wohn-)Baute, welche sich allenfalls auch auf einem anderen Grundstück befinden kann, errichtet werden. Unter dem Vorbehalt der rechtsgenügenden Erschliessung dieser auf KTN 001 geplanten Parkplätze kann dem Bauvorhaben daher nicht entgegengehalten werden, es diene im Kern der rechtsgenügenden Erschliessung eines anderen Grundstückes. Abgesehen davon ist die Frage der rechtsgenügenden Erschliessung, welche vorliegend auch für die südlich an die Parkplätze anschliessende Liegenschaft KTN 002 gegeben ist - andernfalls die (Wohn-)Baute nicht bewilligungsfähig gewesen wäre -, von der Frage der baureglementarisch geforderten Parkplätze zu unterscheiden. Diese müssen sich nicht zwingend auf dem

gleichen Grundstück befinden. Das gleiche ergibt sich auch aus der ebenfalls baureglementarisch vorgesehenen Ersatzabgabe (Art. 21b BauR), falls die Erstellung der erforderlichen Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder zumutbar ist. Wenn diese Bestimmung bloss von "privatem Grund" spricht, ist auch hierin ein Indiz dafür zu sehen, dass sich die Parkplätze nicht zwingend auf dem Baugrundstück befinden müssen.

3.3.1 Laut dem aktenkundigen Grundbuchauszug vom 21. Juli 2015 besteht auf KTN 001 zugunsten und zulasten der Grundstücke KTN 005 und 004 ein Fuss- und Fahrwegrecht sowie zulasten KTN 003 ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Gemäss dem Begründungstext des Eintrags dieser Dienstbarkeit im November 1995 räumen sich die jeweiligen Eigentümer von KTN 001 (ab welchem Grundstück am 27. August 2001 KTN 003 abparzelliert wurde unter Ausdehnung des Fuss- und Fahrwegrechts z.G. und z.L. KTN 005 und 004 auf KTN 003; vgl. Baugesuchsakten, 2. Lasche), KTN 005 und 004 auf einer planerisch definierten Wegstrecke das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht ein (III 2017 142 RR-act. IV/03/3). Der Mutationsplan Nr. xx, welcher einen integrierenden Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrags bildet, weist die Wegstrecke entlang der Grenzen von KTN 005 und 004 zu KTN 001 bis zum in der Bauzone liegenden Bereich von KTN 001 aus. Die Erschliessung von KTN 001 und folglich auch des in der Bauzone liegenden Teils von KTN 001 ist somit rechtlich gesichert.

3.3.2 Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers Ziff. 2 ist die Erschliessung auch als technisch hinreichend zu qualifizieren. Zum einen ergibt sich aus dem Plan Nr. 569-1 vom 14. Dezember 2012 (Untergeschoss, betreffend den Um- & Anbau EFH des Beschwerdeführers Ziff. 2 [III 2017 142 Bg-act. 11]), dass der Beschwerdeführer Ziff. 2 bei der Planung selber von einer Weiterführung der erwähnten grundbuchlich gesicherten und planerisch ausgewiesenen Wegdienstbarkeit auf seinem Grundstück bis an die Grenze zu KTN 001 ausging, ohne dass im Grenzbereich bauliche Massnahmen geplant waren, welche die Ausübung der Wegdienstbarkeit (faktisch) verhindern könnten. Zum andern zeigen die vom Beschwerdegegner eingereichten aktuellen Aufnahmen vom 7. August 2017 (III 2017 124 Bg-act. 10), dass nur eine niedere Schwelle den Weg (Vorplatz im Bereich des Gebäudes auf KTN 004) bzw. das Grundstück begrenzt, was der rechtsgenügenden Erschliessung ebenfalls nicht entgegensteht. Ansonsten ist davon auszugehen, dass einer (privatrechtlichen) Durchsetzung der Gewährleistung der rechtskonformen Ausübung des Weg- und Fahrrechts bis zur Liegenschaft KTN 001 Erfolg beschieden wäre, was hier indessen nicht zu beurteilen ist.

3.3.3 Aus baurechtlicher Sicht kann eine allfällige Zunahme eines Mehrverkehrs über die (Privat-)Strasse infolge der vier Parkplätze grundsätzlich nicht als unzulässig erachtet werden. Es ist dem Regierungsrat beizupflichten (angefochtener Entscheid Erw. 3.4), dass die geplanten vier Abstellplätze weder zu einem erheblichen noch zu einem unzumutbaren Mehrverkehr führen werden. Zudem ist daran zu erinnern, dass alle betroffenen Liegenschaften (KTN 001 [teils], KTN 002, KTN 004, KTN 005, KTN 003) in einer Wohn- und Gewerbezone liegen. Die von Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG geforderte möglichste Verschonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzungen, Lärm und Erschütterungen gilt zwar auch für gemischte Zonen. Indessen können dort Wohnbauten nicht denselben Schutz wie in einer reinen Wohnzone geniessen (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 3 Rz. 41). Jedenfalls ist das Bauvorhaben auch vor dem Hintergrund des (geringen) Mehrverkehrs zonenkonform, und (aus baurechtlicher Sicht) die Erschliessung auch für die vier Parkplätze als gewährleistet zu beurteilen.

3.3.4 Nichts anderes gilt hinsichtlich der von den Beschwerdeführern befürchteten Gefährdung allenfalls auf der (Privat-)Strasse spielender Kinder. Die Strasse weist zunächst ab der I. _____(-Strasse) eine Länge von rund 25 m und eine Breite von 4 m auf; nach der Linkskurve (Richtung West) entlang der Grundstücke KTN 005 und 004 ist der Weg rund 50 m lang und 3 m breit. Mithin ist bereits aufgrund der Dimensionierung dieser beiden Wegstücke davon auszugehen, dass sie - in beide Richtungen - nur langsam befahren werden (können). Zudem sind die beiden Wegstücke übersichtlich. Wie der Regierungsrat zutreffend ausgeführt hat, kann durch die Parkplätze (Sackgasse) kein Durchgangsverkehr verursacht werden. Für eine besonders hohe Frequentierung der Parkplätze sprechen keine erkennbaren Anhaltspunkte. Insgesamt können keine Zweifel daran bestehen, dass die vier Parkplätze nicht zu einer bedeutend grösseren Gefährdung von Personen und Sachen führt (vgl. § 54 Abs. 1 PBG), als sie bereits jetzt besteht, und dass auf der Privatstrasse auch die Verkehrssicherheit, wie sie unter anderem für eine rechtsgenügeliche Erschliessung erforderlich ist, gewahrt bleibt. Hieran ändert auch die Tatsache nichts, dass die vier Parkplätze allenfalls zu einer höheren Belastung der Strasse führen können. Wie bereits der Gemeinderat festgehalten hat (Baubewilligung Erw. 6.2), ist aufgrund der Ausführung der Strasse in Asphalt (Bereich KTN 003 und 005) oder mittels Verbundsteinen (Bereich KTN 004) auch nicht mit erheblichen Staubimmissionen zu rechnen.

3.4.1 Als Grunddienstbarkeit im Sinne von Art. 730 ZGB kommen unter anderem Wegrechte (Fussweg, Fahrweg, Viehtrieb u.w.) in Frage (Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser, Kommentar ZGB, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 730 N 9).

Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit wird in Art. 737 ff. ZGB geregelt. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 130 III 554 Erw. 3.1 mit Hinweisen) gibt Art. 738 ZGB für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit eine Stufenordnung vor (vgl. auch BSK ZGB II [5. Aufl., 2015]-Petitpierre, Art. 738 N 1). Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ist auch der Erwerbgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB).

Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes, so darf dem Verpflichteten eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes ist berechtigt, sein Grundstück und damit dessen Bedürfnisse zu ändern. Entscheidend ist nur die aus den Änderungen erwachsende tatsächliche Mehrbelastung. So ist beispielsweise die Umnutzung von Geschäfts- zu Wohnraum zwar eine Änderung der Bedürfnisse, doch muss gleichwohl geprüft werden, ob dadurch eine Mehrbelastung entsteht (beispielsweise [unzulässige] Mehrbelastung trotz mehr Parkplätzen; vgl. BSK ZGB II-Petitpierre, Art. 739 N 4).

3.4.2 Einer Dienstbarkeit betreffend ein (unbeschränktes) Weg- und Fahrrecht kann anders als einer Dienstbarkeit über die ungleiche Verteilung des Grenzabstandes (vgl. § 62 PBG) nicht ohne weiteres ein öffentlich-rechtlicher Charakter zugesprochen werden. Dies ist vorliegend nicht anders. Entscheidend ist die Tatsache, dass mit der Dienstbarkeit die Erschliessung von KTN 001 bzw. der geplanten Parkplätze gewährleistet ist. Hiervon ist die Frage zu unterscheiden, ob die infolge dieser vier Parkplätze zwangsläufig resultierende (geringfügige) Mehrbelastung noch von der Dienstbarkeit gedeckt wird. Diese privatrechtliche Frage in Bezug auf das Wegrecht ist in diesem baurechtlichen Verfahren jedoch nicht zu beurteilen (vgl. VGE 1039/98 vom 13.11.1998 Erw. 5). Die Auslegung einer umstrittenen Grunddienstbarkeit, ob und inwiefern sie gültig ist, ob sie durch den Berechtigten übermässig genutzt wird etc., fällt grundsätzlich in den Zuständigkeitsbereich des Zivilrichters (vgl. VGE 1032/05 vom 28.9.2005 Erw. 3.6; sog. *actio confessoria*, vgl. BSK ZGB II-Petitpierre, Art. 739 ZGB N 11 ff.). Eine privatrechtliche Einsprache beim zuständigen Zivilrichter

(§ 80 Abs. 2 und 4 PBG; vgl. Bundesgerichtsurteil 5A_948/2015 sowie 5A_949/2015, beide vom 12.4.2016) haben die Beschwerdeführer offensichtlich nicht eingereicht (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 3.4 betr. den Beschwerdeführer Ziff. 2).

3.5.1 Zu prüfen ist weiter - auch im Lichte der rechtsgenügenden Erschliessung - ob die Vorinstanzen für die durch die Landwirtschaftszone führende Meteorwasserleitung zu Recht gestützt auf Art. 24 RPG eine Ausnahmegewilligung erteilt haben.

3.5.2 Abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG können gemäss Art. 24 RPG Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Diese beiden Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Art. 24 RPG stellt den Grundtatbestand der Ausnahmegewilligungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen dar (Jäger, in FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.113). Vorliegend kommt nur der Grundtatbestand, nicht aber einer der in Art. 24a bis 24e RPG geregelten Spezialtatbestände in Frage.

Eine positive Standortgebundenheit liegt vor, wenn das Bauvorhaben aus objektiven Gründen von vornherein nur ausserhalb der Bauzone realisiert werden kann. Im Fall der negativen Standortgebundenheit ist ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen (Jäger, a.a.O., Rz. 3.120 f.; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 24 N 10, je mit Hinweisen).

Die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG ist nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis zu bejahen, wenn eine Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist. Dabei genügt eine relative Standortgebundenheit: Es ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt; es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen (BGE 136 II 214 Erw. 2.1). An die Erfordernisse der Standortgebundenheit sind strenge Anforderungen zu stellen, da sonst die vom Raumplanungsgesetz geforderte Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet (vgl. Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG in der seit 1.5.2014 geltenden Fassung) in Frage gestellt würde (BGE 124 II 252 Erw. 4; Bundesgerichtsurteil 1A.134/2002 vom 17.7.2003 Erw. 6.3; Bundesgerichtsurteile

1C_200/2012 vom 17.12.2012 Erw. 4.2; 1C_345/2008 vom 29.1.2009 Erw. 2.3 je betreffend Mobilfunkanlagen).

3.5.3 Auch bei der Bewilligung von Infrastrukturanlagen ist das Gebot der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet zu beachten (BGE 133 II 321 Erw. 4.3.3). Solche Anlagen müssen folglich grundsätzlich in der Bauzone erstellt werden; ausserhalb davon sind sie nicht standortgebunden (Jäger, a.a.O., Rz. 3.141). Im erwähnten BGE 133 II 321 (Erw. 4.3.1; so auch BGE 118 Ib 497 Erw. 4; Bundesgerichtsurteil 1P.68/2007 vom 17.8.2007 Erw. 4.3.1) hat das Bundesgericht betont, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Strasse, die Bauland erschliesst, grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet führen und nicht Land im übrigen Gemeindegebiet bzw. in der Landwirtschaftszone beanspruchen darf. In der Regel könne daher für eine solche Anlage die Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzonen nicht anerkannt werden. Dies folge letztlich aus dem fundamentalen raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Der Umstand, dass bereits eine - für den neuen Zweck aber ungenügende - Strasse bestehe, sei für sich allein noch kein zwingender Grund, die Erschliessung künftiger Bauten über diese Strasse zu bewerkstelligen. Diese Grundsätze gelten erklärterweise nicht nur für Erschliessungsanlagen, sondern generell für Infrastrukturanlagen (Bundesgerichtsurteil 1P.68/2007 vom 17.8.2007 Erw. 4.3.1). Mithin ist auch für Infrastrukturanlagen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG nur denkbar, wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen. Generell ist auch in diesen Fällen bei der Beurteilung der Voraussetzungen ein strenger Massstab anzulegen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1A.232/2005 + 1P.554/2005 vom 13.6.2006 Erw. 2.2 mit Hinweisen auf BGE 129 II 63 [frz.] Erw. 3.1; BGE 124 II 252 Erw. 4a; Bundesgerichtsurteil 1A.49/2006 vom 19.7.2006 Erw. 3.2). Im BGE 114 Ib 317 hat das Bundesgericht einen unterirdischen Durchgang zwischen Wohnhaus (auf einem Grundstück ausserhalb der Bauzone gelegen) und Garage sowie Schwimmbad (auf dem gleichen Grundstück in der Bauzone gelegen) als nicht standortgebunden erachtet mit der Begründung, er diene dem persönlichen Komfortbedürfnis, das der räumlichen Ordnungsvorstellung widerspreche (Regeste). Der anzuwendende strenge Massstab wird auch durch das Bundesgerichtsurteil 1A.49/2006 vom 19. Juli 2006 illustriert, womit die Inanspruchnahme einer Freihaltezone zur Erschliessung einer Tiefgarage zu beurteilen war. Da sich auf dieser Freihaltezone bereits elf kommunale Parkfelder befanden und die für die

Erschliessung der Tiefgarage beanspruchte Fläche nur 30 m² betrug, erachtete die Vorinstanz es für gerechtfertigt, keinen strengen Massstab anzulegen. Das Bundesgericht sah dies anders und verneinte die Standortgebundenheit.

3.5.4 Das ARE hat im Gesamtentscheid die Standortgebundenheit der Wasserleitung im Nichtbaugebiet bejaht. Die geplante Meteorwasserleitung diene der Entwässerung des Parkplatzes. Sie soll an eine bestehende Meteorwasserleitung angeschlossen werden, die ebenfalls in der Landwirtschaftszone liege. Deshalb müsse ein verhältnismässig kurzes Stück der Anschlussleitung ausserhalb der Bauzone erstellt werden. Die Leitung sei folglich technisch bedingt auf den geplanten Standort angewiesen. Soweit die Zuständigkeit des ARE gegeben sei, stünden dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegen und eine Ausnahmegewilligung könne erteilt werden.

Der Regierungsrat hat dargelegt, dass die neue Meteorwasserleitung gemäss dem Kanalisationsplan vom 6. Juni 2016 unter den Parkplätzen auf KTN 001 entlang der Zonengrenze bis zum Nachbargrundstück KTN 004 erstellt und von da auf KTN 001 entlang des Grundstücks KTN 004 in Richtung Osten geführt und auf der Höhe des Grundstücks KTN 005 an die bestehende Meteorwasserleitung angeschlossen werden soll (Erw. 5). Diese Meteorwasserleitung diene einzig der Erschliessung der neu zu erstellenden Parkplätze in der Bauzone und sei als solche in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform (Erw. 5.1). Vorliegend gehe es nicht um die Neuerstellung einer Erschliessungsstrasse, sondern lediglich um eine Meteorwasserleitung, welche unterirdisch im Boden verlegt werde. Eine Linienführung der geplanten Leitung durch das Siedlungsgebiet sei nicht ohne weiteres möglich, liege doch der nächste Anschlusspunkt bei der nordöstlichen Gebäudeecke des Wohnhauses auf KTN 004. Wie der Beschwerdegegner zu Recht vorbringe, wäre es sowohl für ihn als auch für den Beschwerdeführer Ziff. 2 unverhältnismässig, den Vorplatz und die bestehende Zufahrtsstrasse auf KTN 004 aufzugraben, um die Meteorwasserleitung durch das Grundstück KTN 004 zum bestehenden Anschlusspunkt zu führen. Die Meteorwasserleitung könne mit viel weniger Aufwand direkt entlang der bestehenden Zufahrtsstrasse und der Zonengrenze zum Anschlusspunkt bei KTN 005 verlegt werden. Diese Lösung sei landsparend und zweckmässig. Die Bewirtschaftung des Landwirtschaftslandes bleibe nach wie vor möglich (Erw. 5.2). Überwiegende Interessen stünden der geplanten Linienführung nicht entgegen (Erw. 5.3).

3.5.5 Dieser vorinstanzlichen Bejahung kann im Lichte der dargestellten strengen Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht gefolgt werden. Vorab ist festzuhalten, dass es grundsätzlich keine Rolle spielt, ob es sich bei der zu beurteilenden Erschliessungsanlage um eine Strasse oder eine andere für die (rechtsgenügende)

Erschliessung erforderliche Infrastrukturanlage handelt. Ebenso ist es irrelevant, ob die Infrastrukturanlage ober- oder unterirdisch angebracht wird, wie das Beispiel des unterirdischen Verbindungsganges illustriert, der überdies zwei sachlich zusammengehörige Bauten (Wohnhaus einerseits, Garage/Schwimmbad andererseits) miteinander verband. Vorliegend sprechen weder technische noch betriebswirtschaftliche Gründe oder die Bodenbeschaffenheit gegen eine Leitungsführung durch das Baugebiet. Auch wenn die bereits bestehende Meteorwasserleitung, an welche die neue Meteorwasserleitung angeschlossen werden soll, ausserhalb des Baugebietes verläuft, rechtfertigt dies nicht, die neue Meteorwasserleitung ausserhalb des Baugebietes zu führen, soweit dies nicht zwingend, d.h. für den unmittelbaren Anschluss, erforderlich ist. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich dem auf dem Kanalisationsplan enthaltenen Kanalisationsausschnitt der Gemeinde entnehmen lässt, dass der von den Vorinstanzen in Betracht gezogene Anschlusspunkt nördlich von KTN 005 nur knapp in der Landwirtschaftszone bzw. unmittelbar bei der Grenze zum Baugebiet liegt.

Es sind wie erwähnt keine technischen oder anderweitigen Gründe erkennbar, welche es verunmöglichen, die neue Meteorwasserleitung bis zu diesem Anschlusspunkt durch das Baugebiet zu führen. Namentlich ist es auch nicht nachvollziehbar, dass bzw. weshalb eine Weiterführung der geplanten Linienführung der neuen Meteorwasserleitung durch das Siedlungsgebiet nicht ohne weiteres machbar ist. Jedenfalls lässt sich dieser Schluss aufgrund des Kanalisationsplanes vom 6. Juni 2016 nicht ziehen. Vielmehr erscheint es naheliegend - und entsprechend planerisch auch zweckmässiger -, die vom Parkplatz Nr. 4 in östlicher Richtung führende Meteorwasserleitung auch nach ihrer Vereinigung mit der vom Kehrplatz herkommenden neuen Meteorwasserleitung in östlicher Richtung durch das Grundstück KTN 004 weiterzuführen und beim vom Regierungsrat erwähnten Anschlusspunkt bei der nordöstlichen Gebäudeecke des Wohnhauses auf KTN 004 (oder beim Anschlusspunkt bei KTN 005) an die bestehende Meteorwasserleitung anzuschliessen. Ein Anschluss bei KTN 004 hätte auch eine erhebliche Verkürzung der neuen Meteorwasserleitung zur Folge und wäre entsprechend auch erheblich landsparender als die geplante Variante. Modifikationen dieser Variante und Alternativen (u.a. mit allfälligem Anschluss an die Meteorwasserleitung beim Anschlusspunkt bei KTN 005), welche das Landwirtschaftsland nicht (bzw. nur minimal infolge des geringfügig vom Baugebiet von KTN 005 entfernt liegenden Anschlusspunktes) tangieren, sind denkbar. Jedenfalls kann der von den Vorinstanzen getroffenen Lösung angesichts des fundamentalen Grundsatzes der Trennung des Nichtbaugebiets vom Baugebiet nicht der Vorzug gegeben werden mit dem Argument, sie sei landsparend; dies gilt noch mehr für eine zonenkonforme Leitungsführung durch das Baugebiet. Zwar ist den Vor-

instanzen beizupflichten, dass die RPG-konforme Lösung mit einem höheren Aufwand verbunden sein dürfte als die Lösung über bzw. durch das Landwirtschaftsland, auch wenn dort ebenfalls gegraben werden muss. Mit dem höheren Aufwand, welcher als Ausdruck einer subjektiv verstandenen Zweckmässigkeit zu werten ist und raumplanungsrechtlich keinen objektiven Massstab abgeben kann, lässt sich eine Standortgebundenheit jedoch nicht begründen.

Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt folglich als begründet. Für die neue Meteorwasserleitung wurde unter Verletzung von Art. 24 RPG eine Ausnahmegewilligung erteilt. Das Baugrundstück wird somit betreffend das Meteorwasser nicht rechtsgenügend erschlossen. Der angefochtene RRB vom 4. Juli 2017 und der ihm zugrunde liegende GRB vom 22. September 2016 sind daher aufzuheben.

4.1 Nachdem im vorliegenden Beschwerdeverfahren im Wesentlichen dieselben Rügen erhoben werden wie bereits im regierungsrätlichen Verfahren und diese Rügen vom Regierungsrat umfassend beurteilt wurden, rechtfertigt es sich, auch im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren noch kurz auf die weiteren Rügen einzugehen.

4.2.1 Was die Verkehrssicherheit anbelangt, kann auf das bereits Gesagte verwiesen werden, soweit die Verkehrssicherheit auf der Privatstrasse angesprochen wird (vgl. vorstehend Erw. 3.3.4). Wie bereits erwähnt, wird es sich einerseits auch bei einer allfälligen Errichtung von vier Parkplätzen nach wie vor um eine relativ gering frequentierte Privatstrasse handeln und darf und kann andererseits regelmässig von den Anstössern an die Privatstrasse wie auch von den Nutzern der allfälligen zusätzlichen Parkplätze in dieser WG 2-Zone ein den Verhältnissen angepasstes und rücksichtsvolles Fahren erwartet werden.

4.2.2 Unter dem Titel der Verkehrssicherheit wird namentlich auch die Einfahrt der Privatstrasse in die I. _____ (-Strasse) als ungenügend kritisiert. Die angeordneten Auflagen seien nicht genügend.

4.2.3 Zur Einfahrt in die I. _____ (-Strasse) hielt das ARE im Gesamtentscheid fest, diese sei bereits in früheren Verfahren überprüft und rechtskräftig bewilligt worden. Mit erheblichem Mehrverkehr oder zusätzlichen Immissionen infolge der vier Parkplätze sei nicht zu rechnen wie auch nicht von einer Andersartigkeit des Verkehrs auszugehen sei. Eine nochmalige Beurteilung durch das kantonale Tiefbauamt sei nicht erforderlich.

Der Gemeinderat führte in der Baubewilligung aus (Erw. 6.2), die Sichtfelder bei der Einfahrt in die I. _____ (-Strasse) seien durch das kantonale Tiefbauamt

verbindlich festgelegt worden. Die Praxis zeige, dass auf beiden Liegenschaften KTN 005 und 003 die Sichtfelder in die I. _____(-Strasse) durch bauliche Massnahmen bzw. Pflanzungen dennoch beeinträchtigt würden. Mit den Bauarbeiten dürfe daher erst begonnen werden, wenn das Sichtfeld in westlicher Richtung auf KTN 005 wieder hergestellt sei; die entsprechenden sichtbehindernden Pflanzen seien zu entfernen; ein allfälliger Sichtschutz solle aus nicht belebtem Material und nördlich hinter der Sichtlinie erstellt werden. Mit dem Grundeigentümer von KTN 003 habe sich der Baugesuchsteller selber auseinanderzusetzen. Der Gemeinderat nahm entsprechend folgende Auflagen in die Baubewilligung auf:

- 2.17 Zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtweiten dürfen im Einmündungsbereich in die I. _____(-Strasse) innerhalb der vom Tiefbauamt des Kantons Schwyz festgelegten Sichtfeldbereichen keine sichtbehindernden Elemente (Sträucher, Mauern, usw.) höher als 0.60 m ab OK I. _____(-Strasse) platziert werden.
- 2.18 Sichtbehindernde Elemente, welche sich im Einmündungsbereich in die I. _____(-Strasse) auf der Liegenschaft GB-Nr. 005 befinden, müssen zwingend vor Baubeginn der Parkierungsanlage entfernt werden (Sicherheit auch für den Baustellenverkehr).
- 2.19 Im Sichtfeldbereich entlang der I. _____ (-Strasse) sind nur nicht belebte, dauerhafte Sicht- oder Schallschutzwände gegen die I. _____(-Strasse) hin zu verwenden.
- 2.20 Bäume, Sträucher, Hagungen oder andere Hindernisse, welche höher als 0.60 m sind sowie die notwendige Sichtweite im Einmündungsbereich in die I. _____(-Strasse) behindern, sind zu versetzen oder zu entfernen. Mit den Grundeigentümern, in deren Grundstücke sichtbehindernde Hindernisse stehen, hat sich der Gesuchsteller selbst auseinanderzusetzen.
- 2.21 Für allfällig während der Bauphase und/oder allfällig zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern, Einfriedungen und Bepflanzungen haben die Abstände gegenüber Strassen der Strassengesetzgebung (StraG) zu entsprechen und solche zu Nachbargrundstücken sind, in bezug zu ihrer Höhe ab dem gewachsenen Terrain, gemäss dem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB) einzuhalten (vgl. Beilage; Auszug aus EGZZGB und StraG).

4.2.4 Mag man auch eine Parkplatzanlage mit vier Parkplätzen prozentual und somit bei einer relativen Betrachtungsweise als erhebliche Nutzungssteigerung betrachten, ist den Vorinstanzen beizupflichten, dass bei der gebotenen absoluten Betrachtungsweise eine Nutzungsintensivierung von Erheblichkeit oder eine Nutzungsänderung, wie bereits erwähnt, zu verneinen ist. Eine neue Einfahrtbewilligung für die private Zufahrtsstrasse in die I. _____(-Strasse) wurde daher zu Recht nicht verlangt. Im Weiteren ist dem Regierungsrat auch beizupflichten, dass die angeordneten Auflagen durchaus zur Gewährleistung der Ver-

kehrssicherheit im Einfahrtsbereich in die I. _____ (-Strasse) geeignet sind. Nicht verfangen kann der Hinweis des Beschwerdeführers Ziff. 2 auf die seit geraumer Zeit und von ihm gemäss seiner Darstellung auch wiederholt reklamierten Sichtbehinderungen auf der Liegenschaft KTN 005. Die Entfernung dieser Sichtbehinderungen ist Voraussetzung für den Baubeginn. Sollte der Beschwerdegegner dieser Auflage nicht fristgerecht Folge leisten, verfällt die Baubewilligung (vgl. § 86 PBG). Betreffend die Gewährleistung des Sichtfeldbereichs auf KTN 003 wurde zwar keine entsprechende Voraussetzung für den Baubeginn formuliert. Indes hat der Regierungsrat darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung des erforderlichen Sichtwinkels auf KTN 003 in den Verantwortungsbereich dessen Grundeigentümer fällt. Dies ist nicht zu beanstanden. Es besteht kein Anlass daran zu zweifeln, dass die Eigentümer und somit ebenfalls Nutzer derselben Zufahrt in die I. _____ (-Strasse) ihrerseits die entsprechende Pflicht trifft. Insofern durfte der Regierungsrat die Rüge der nicht hinreichenden Erschliessung mangels genügender Sichtweiten auch begründeterweise im Grenzbereich zum Rechtsmissbrauch ansiedeln, weil die betreffenden Liegenschaften, da sie dieselbe Zufahrt benutzen, diesfalls - d.h. träfen die Rügen zu - auch nicht rechtsgenügend erschlossen wären. Die erforderlichen Sichtlinien und Einfahrtsradien sind im Übrigen planerisch ausgewiesen (Plan Nr. 1511-03 "Sichtwinkel + Einfahrtsradien" vom 6.6.2016 im Massstab 1:500), womit die erforderlichen Sichtfeldbereiche auch überprüfbar sind. Mit einer Sichtweite von 4.5 m ist die minimale Beobachtungsdistanz von 3.0 m (auch unter Berücksichtigung des Trottoirs), die für neue Einfahrten gilt, gewahrt (vgl. kantonales Tiefbauamt, Merkblatt zur Ergänzung Formular Z15, vom 13.6.2016 S. 2 Ziff. 2.2). Zu den ebenfalls planerisch ausgewiesenen Einfahrtsradien äussern sich die Beschwerdeführer, soweit ersichtlich, nicht mehr. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sie ungenügend wären. Dies gilt mit Blick auf die vorgesehenen Zu- und Wegfahrten von Personenwagen auf die geplanten Parkplätze auch für den Kurvenradius von 6 m im Bereich der Nordostecke von KTN 005 (vgl. Gemeinderatsbeschluss Erw. 6). Diesbezüglich hat der Gemeinderat zudem angeordnet, dass die effektiven Verhältnisse der Radien im Rahmen der Aufnahmen des Geometers für die Parkierungsanlage erfasst und im Katasterplan nachgeführt werden (Disp.-Ziff. 2.5 und Erw. 6.2). Angesichts des Bestandesschutzes der bestehenden privaten Zufahrtsstrasse (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 4.1) ändert sich an der Rechtsgenüchtigkeit des Einfahrtsradius in die I. _____ (-Strasse) auch dadurch nichts, dass deren Breite auf KTN 003 nur 4 m (und nicht mindestens 5 m) beträgt (vgl. Merkblatt zur Ergänzung Formular Z15 S. 3 Ziff. 2.3).

4.3 Die Vorinstanzen haben auch der Situierung des Baugrundstückes in der Grundwasserschutzzone S3 sowie im Gewässerschutzbereich A_u Rechnung ge-

tragen. Das ARE hat im Gesamtentscheid gestützt auf die Beurteilung des AfU verlangt, dass die Allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von Bauten in Grundwasserschutzzonen S als integrierender Bestandteil der kantonalen Bewilligung zu beachten sind. Der Gemeinderat hat diese Auflage in die Baubewilligung aufgenommen (Ziff. 2.22).

Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid die massgebenden gesetzlichen Bestimmungen zitiert (Art. 29 Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 [GSchV; SR 814.201]; Art. 31 Abs. 1 GSchV; Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 lit. c GSchV). Er hat erwogen, es werde keine Anlage erstellt, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer, namentlich das Grundwasser, darstelle. Auf der Parkplatzanlage würden keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen oder gelagert. Ebenso wenig diene der Parkplatz als Autowaschplatz. Derartige Nutzungen seien nicht geplant und wären auch nicht zulässig, was durch Ziff. 2.12 des Baubewilligungsbeschlusses sichergestellt werde. Es falle auch kein verschmutztes Abwasser an. Das Niederschlags- bzw. Platzwasser werde mittels zwei Hofsammlern aufgefangen und über die neu zu erstellende Meteorwasserleitung abgeleitet. Eine Versickerung des Wassers sei nicht vorgesehen. Voraussetzung sei, dass der Parkplatz dicht erstellt werde. Das AfU habe als Fachbehörde das Bauvorhaben geprüft und sei zum Schluss gekommen, dass es unter Auflagen bewilligungsfähig sei. Als Auflage habe es die strikte plangemässe Bauausführung verlangt; zudem bildeten die im Anhang S (Allgemeine Bedingungen für die Ausführung von Bauten in Grundwasserschutzzonen S) aufgeführten Gewässerschutzmassnahmen integrierenden Bestandteil des Gesamtentseides und der Baubewilligung. Zudem gelte auch das Schutzzonenreglement der Grundwasserschutzzone _____. Diese Vorschriften seien einzuhalten. Die Baubewilligung sei, soweit sich dies nicht bereits aus dem Gesamtentscheid und der Baubewilligung ergebe, ausdrücklich mit der Auflage zu ergänzen, dass der Parkplatzbelag dicht erstellt werde. Eine Gefährdung des Grundwassers könne damit ausgeschlossen werden (Erw. 7.4).

Es ist nicht ersichtlich, dass bzw. inwiefern diese Beurteilung rechtsfehlerhaft ist. Der Beschwerdeführer Ziff. 2 hält dieser Beurteilung denn auch nur seine Auffassung entgegen, dass die Nutzung als Parkplatz ein erhebliches Risiko berge, dass Treibstoff, Motorenöl auslaufen und versickern könnten (Beschwerde S. 12 Ziff. 6). Indes bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass dieses Risiko, das sich in keinem Fall mit letzter Sicherheit ausschliessen lässt, im konkreten Fall höher zu veranschlagen ist als auf den übrigen Liegenschaften in der Grundwasserschutzzone S3 sowie im Gewässerschutzbereich A_u unter Einschluss der Liegenschaften der Beschwerdeführer. Allfällige Widerhandlungen gegen die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung fallen gegebenenfalls unter die

Strafbestimmungen von Art. 70 f. des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991.

4.4 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid auch den lärmschutzrechtlichen Bedenken der Beschwerdeführer umfassend Rechnung getragen. Es kann diesbezüglich auf seine zutreffenden Erörterungen verwiesen werden (Erw. 8.1 ff.). Insbesondere ist seinen Schlussfolgerungen vollumfänglich zuzustimmen, dass vom Betrieb von nur vier Parkplätzen für Personenwagen in der WG2, in welcher Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bei Nacht gelten, keine übermässige Lärmimmissionen ausgehen. Hierzu verwies er auf die aktenkundige (Baugesuchsordner Lasche 1) Lärmprognose gemäss dem Berechnungstool des Tiefbauamtes des Kantons Zürich, welches für die Berechnung und Beurteilung der Immissionen von Parkflächen bei Wohnüberbauungen mit bis zu 40 Parkplätzen Anwendung findet. Diese Berechnung ergab für fünf Personenwagen bzw. Parkplätze eine Lärmbelastung von 44.5 dB(A) bzw. 38.5 dB(A) bei Distanzen von 5 m bzw. 10 m zwischen Parkfläche und Empfangspunkt. Angesichts dieser deutlichen Unterschreitung der Planungswerte konnte ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer von einem Lärmgutachten abgesehen werden. Aus den vom Beschwerdegegner eingereichten Planunterlagen (Bg-act. 11 ff.) vom 14.12.2012 betreffend den Um- und Anbau des Wohnhauses des Beschwerdeführers Ziff. 2 lässt sich ein Abstand zwischen dem südlichen Rand der Privatstrasse und der Nordfassade des Wohnhauses von wesentlich mehr als den vom Beschwerdeführer Ziff. 2 geltend gemachten ca. 1.4 m (Beschwerde S. 13 Ziff. 7) ablesen (vgl. Pläne "West- & Ostfassade" sowie "Untergeschoss"). Dass nicht von Durchgangsverkehr gesprochen werden kann, wurde bereits erwähnt (vgl. vorstehend Erw. 3.3.4).

4.5 Vollumfänglich auf die vorinstanzlichen Ausführungen kann verwiesen werden, was die Einordnung der Parkplätze ins Wohnquartier anbelangt (Gemeinderatsbeschluss Erw. 5.2; angefochtener Entscheid Erw. 9), wobei auch diesbezüglich noch einmal zu präzisieren ist, dass es sich um eine WG(2) handelt. Der Gemeinderat hat festgehalten, dass sich in der näheren und weiteren Umgebung der Parkplatzanlage keine geschützten oder schützenswerten Bauten befänden; ebenso wenig handle es sich beim gewachsenen Quartier _____ um ein geschütztes Ortsbild. Die Parkierungsanlage mit Verbundsteinbelag sei in der Bauzone durchaus üblich und wirke in optischer Hinsicht wie eine Fortsetzung des heutigen Zufahrtsweges. Der Regierungsrat hat diese Beurteilung unter Respektierung des der Gemeinde in Ortsbildschutzfragen zustehenden Ermessens geschützt. Inwieweit diese vorinstanzlichen Erwägungen unzutreffend sein sollten,

wird vom Beschwerdeführer Ziff. 2, der nur an seinen bereits im regierungsrätlichen Verfahren vorgetragene(n) Vorbringen festhält (Beschwerde S. 12 Ziff. 5), nicht begründet und ist auch schlichtweg nicht ersichtlich.

4.6 Unbegründet ist die Rüge, beim provisorischen Umschlagplatz handle es sich in Tat und Wahrheit bereits um die Parkplatzanlage, wie die vom Beschwerdegegner eingereichten aktuellen Fotoaufnahmen vom 7. August 2017 (Bg-act. 10) zeigen.

5.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend (Aufhebung des angefochtenen RRB vom 4.7.2017 und des ihm zugrunde liegenden GRB vom 22.9.2016; vgl. vorstehend Erw. 3.5.5) sind die Kosten des Einspracheverfahrens sowie die Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen wie des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens zu regeln.

5.2 Die Kosten der beiden Einspracheverfahren von je Fr. 500.-- werden neu vollumfänglich dem Beschwerdegegner auferlegt.

5.3.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 2'000.-- werden neu zu einem Drittel dem Beschwerdegegner und der Gemeinde (je Fr. 667.--) sowie in der Höhe von Fr. 666.-- dem Kanton auferlegt bzw. auf die Staatskasse genommen.

5.3.2 Die beanwalteten Beschwerdeführer haben für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren je Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten des Beschwerdegegners, der Gemeinde und des Kantons von insgesamt je Fr. 2'000.--. Hiervon entfallen je Fr. 667.-- auf den Beschwerdegegner und die Gemeinde sowie je Fr. 666.-- auf den Kanton.

5.4.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 3'900.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 1'300.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde Wangen und dem Kanton Schwyz auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.4.2 Der Beschwerdegegner, die Gemeinde Wangen und der Kanton Schwyz haben der beanwalteten Beschwerdeführerin sowie dem beanwalteten Beschwerdeführer 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 je Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt),
insgesamt also je Fr. 2'400.-- festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene RRB Nr. 516/2017 vom 4. Juli 2017 und der ihm zugrunde liegenden GRB vom 22. September 2016 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 6. September 2016 im Sinne der Erwägungen aufgehoben.
2. Die Kosten der Einspracheverfahren von je Fr. 500.-- werden neu dem Beschwerdegegner auferlegt.
- 3.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 2'000.-- werden neu zu einem Drittel dem Beschwerdegegner und der Gemeinde (je Fr. 667.--) sowie in der Höhe von Fr. 666.-- dem Kanton auferlegt bzw. auf die Staatskasse genommen.
- 3.2 Der Beschwerdegegner (je Fr. 667.--), die Gemeinde Wangen (je Fr. 667.--) und der Kanton (je Fr. 666.--) haben der beanwalteten Beschwerdeführerin sowie dem beanwalteten Beschwerdeführer für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu je eine Parteientschädigung von insgesamt je Fr. 2'000.-- zu entrichten.
- 4.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 3'900.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 1'300.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde Wangen und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 und der Beschwerdeführer Ziff. 2 haben Kostenvorschüsse von je Fr. 2'500.-- bezahlt, die ihnen aus der Gerichtskasse zurückzubezahlen sind.

Die Gemeinde Wangen sowie der Beschwerdegegner haben je Fr. 1'300.-- zu bezahlen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
- 4.2 Der Beschwerdegegner, die Gemeinde Wangen sowie der Kanton haben der Beschwerdeführerin Ziff. 1 sowie dem Beschwerdeführer Ziff. 2 für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 800.-- (insgesamt je Fr. 2'400.--) zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

6. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin Ziff. 1 (2/R)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers Ziff. 2 (2/R)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
- den Gemeinderat Wangen (R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- das Amt für Raumentwicklung
- das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern (A)
- und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 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: 24. Januar 2018