

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2017 42

Entscheid vom 25. September 2017

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
Dr.iur. Frank Lampert, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,

gegen

Bezirksrat Küssnacht, Seeplatz 2/3, Postfach 176, 6403 Küss-
nacht,
Vorinstanz,

Gegenstand

Vorteilsabgabe nach § 58 Strassengesetz

Sachverhalt:

A. Mit Beschluss Nr. 598 des Bezirksrates Küssnacht (BRB) vom 19. Oktober 2016 wurde der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 26. September 2016 eröffnet und die Baubewilligung für das Bauprojekt "B._____" auf den Grundstücken KTN 1.____, 2.____ und 3.____, C._____ in Küssnacht (publ. im Amtsblatt x._____) mit Bedingungen und Auflagen erteilt (Bf-act. 2).

B. Mit Schreiben vom 11. November 2016 stellte der Bezirksrat Küssnacht der Bauherrschaft die Erhebung einer Vorteilsabgabe in der Höhe von Fr. 72'438.40 in Aussicht und gewährte ihr das rechtliche Gehör. Die (neue) Grundeigentümerin, D._____ AG, liess mit Schreiben vom 30. November 2016 den Verzicht auf die Festlegung einer Vorteilsabgabe beantragen (Bf-act. 3).

C. Mit Planeingabe vom 21. Dezember 2016 ersuchte die A._____ AG um Erteilung einer Baubewilligung für diverse Projektänderungen bei dem mit BRB Nr. 598 vom 19. Oktober 2016 bewilligten Bauprojekt (publ. im Amtsblatt y._____).

D. Gegen die Projektänderung gingen innert Frist keine Einsprachen ein. Unter gleichzeitiger Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheides vom 8. Februar 2017 wurde mit BRB Nr. 130 vom 8. März 2017 die Baubewilligung für die Projektänderung mit Bedingungen und Auflagen erteilt, so u.a. (Bf-act. 1):

4. Die Vorteilsabgabe für die direkte Erschliessung ab der bezirkseigenen E._____strasse wird in Höhe von Fr. 69'494.65 festgesetzt.

E. Gegen den BRB Nr. 130 vom 8. März 2017 erhebt die A._____ AG am 3. April 2017 fristgerecht Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den Rechtsbegehren:

1. Die Ziff. 4 der Baubewilligungsverfügung vom 8. März 2017 (Festsetzung Vorteilsabgabe in der Höhe von Fr. 69'494.65) sei aufzuheben. Der Bezirksrat Küssnacht sei anzuweisen, auf die Erhebung einer Vorteilsabgabe zu verzichten.

2. Die Sache sei gemäss § 52 VRP als Sprungbeschwerde an das Verwaltungsgericht zu überweisen.

3. Es sei mit einem Zwischenbescheid festzustellen, dass die Baubewilligungsverfügung vom 8. März 2017 mit Ausnahme der angefochtenen Vorteilsabgabe (Ziff. 4) in Rechtskraft erwachsen ist und der Beschwerde gegen die Festsetzung der Vorteilsabgabe keine aufschiebende Wirkung zukommt.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

F. Mit Verfügung vom 11. April 2017 überweist der Regierungsrat die Beschwerde zum Entscheid an das Verwaltungsgericht.

G. Der Bezirksrat Küssnacht beantragt mit Vernehmlassung innert erstreckter Frist vom 17. Mai 2017 (Postaufgabedatum):

1. Die Beschwerde sei hinsichtlich den Anträgen 1 und 4 vollumfänglich abzuweisen.
2. Der Beschwerde-Antrag 3 kann gutgeheissen werden.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

H. Mit Zwischenbescheid II 2017 55 vom 18. Mai 2017 stellt der Einzelrichter im Sinne der Erwägungen fest, dass das (abgaberechtliche) Beschwerdeverfahren II 2017 42 einem Baubeginn bzw. einer Baufreigabe nicht entgegensteht.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet die Frage, ob der Bezirksrat Küssnacht die Beschwerdeführerin zu Recht verpflichtet hat, eine Vorteilsabgabe in der Höhe von Fr. 69'494.65 zu bezahlen.

2.1 Laut § 6 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 ist in der Regel der Bezirk oder die Gemeinde Träger von Verbindungsstrassen (Verbindungsfunktionen zwischen Ortschaften). Der Strassenträger trägt die Kosten für den Bau und Unterhalt seiner Strassen (§ 49 Abs. 1 StraG). Das Erstellen neuer und der Aus- oder Umbau bestehender Zufahrten und privater Zugänge zu Strassen bedürfen einer Bewilligung des Strassenträgers. Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn über eine bestehende Zufahrt ein wesentlich grösserer oder andersartiger Verkehr in eine Strasse geleitet werden soll (§ 47 StraG). Der Strassenträger erhebt gemäss § 58 Abs. 1 StraG u.a. für die Erstellung von Zufahrten und Zugängen eine Vorteilsabgabe. Die Abgabepflicht entsteht bei Zufahrten und Zugängen im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung für die Bebauung oder für die bauliche Erweiterung der Nutzfläche (§ 58 Abs. 2 lit. b StraG). Die Vorteilsabgabe beträgt höchstens 5 Prozent des Verkehrswertes der wie folgt bestimmten Fläche: bei Zufahrten und Zugängen nach der effektiv bebauten Nutzfläche, aber ohne Fläche der Zugänge und Zufahrten selbst (§ 58 Abs. 3 lit. b StraG).

§ 25 Abs. 3 der Strassenverordnung vom 18. Januar 2000 (StraV, SRSZ 442.111) umschreibt private Zugänge, als befahrbare Flächen entlang von Strassen, die nicht der Öffentlichkeit dienen und nicht als Fahrbahn ausgestaltet sind. Nach § 28 Abs. 2 StraV beträgt die Vorteilsabgabe bei Zufahrten und privaten Zugängen zu Hauptstrassen (a) 5 Prozent bei der Erschliessung von Gebäuden mit erheblichem Auto- oder Publikumsverkehr oder zu Parkplatzanlagen, (b) 4.5

Prozent bei der Erschliessung von Mehrfamilienhäusern oder mehreren Einfamilienhäusern und (c) 3 Prozent bei der Erschliessung eines Einfamilienhauses. Der Verkehrswert wird auf Grund einer Schätzung der kantonalen Güterschätzungskommission festgelegt (§ 28 Abs. 4 StraV).

Der Bezirksrat beziehungsweise der Gemeinderat legt die Höhe der Vorteilsabgabe für Bewilligungen an den anderen Strassen fest (§ 28 Abs. 3 StraV). Gemäss Auszug aus dem BRB Nr. 241 vom 20. April 2005 (Beilage in den Vorakten, Mappe 'Schriftenwechsel') erfolgt die Festlegung der Vorteilsabgabe bei Zufahrten und privaten Zugängen im Bezirk Küsnacht entsprechend § 58 Abs. 3 lit. b StraG (nach der effektiv bebauten Nutzfläche, aber ohne die Fläche der Zugänge und Zufahrten selbst) und wird identisch bestimmt, wie im soeben angeführten § 28 Abs. 2 StraV. In VGE 711/02 vom 12. Dezember 2002 hat das Verwaltungsgericht u.a. festgehalten, dass eine vom Bezirksrat festgelegte Abstufung, welche mit der in § 28 Abs. 2 StraV enthaltenen Differenzierung übereinstimmt, nicht zu beanstanden ist.

2.2 Gemäss der Rechtsprechung wird als abgeltungspflichtiger Sondervorteil der Umstand bezeichnet, dass derjenige mit einer privaten Zufahrt bzw. mit einem Direktzugang zur öffentlichen Strasse ohne Abgeltung insofern bevorteilt wäre, als er keine Beteiligung an Erschliessungskosten leisten müsste. Die innere Rechtfertigung für die Vorteilsabgabe ist darin zu erblicken, dass – falls keine Vorteilsabgabe eingeführt worden wäre – der betreffende Grundeigentümer mit einem direkten Zugang zur Kantons-, Bezirks- oder Gemeindestrasse sich an keinen Erschliessungskosten beteiligen müsste (EGV-SZ 2006, B 5.1 Erw. 3.1.3 mit Hinweisen). Ob in einem konkreten Fall für die private Erschliessung tatsächlich Erstellungs- und Unterhaltskosten anfallen, ist unerheblich. Entscheidend ist, ob es sich um eine Erschliessungsstrasse handelt, welche normalerweise dem Erschliessungsberechtigten Kosten verursacht (EGV-SZ 2004, B 5.1 Erw. 2.5 mit Hinweis auf VGE 721/03 vom 6.2.2004 Erw. 3.5 i.f.). Der Vorteil, eine direkte Zufahrt zur übergeordneten öffentlichen Strasse eingeräumt zu erhalten, ist gegenüber dem Staat bzw. dem entsprechenden Strassenträger somit abzugelten (VGE II 2015 66 vom 15.9.2015 Erw. 3.2 i.f.).

2.3 Der Gesetzgeber wollte als Abgabepflichtige im Wesentlichen diejenigen Grundeigentümer erfassen, welche in erschliessungsmässiger Hinsicht quasi nur eine Hauszufahrt (direkt) zur Kantons-, Bezirks- oder Gemeindestrasse (Basiserschliessung) zu erstellen haben (EGV-SZ 2003, B 5.2 Erw. 3.a). Die Vorteilsabgabe dient letztlich auch dazu, anstelle von mehreren Hauszufahrten (welche jeweils direkt in eine Kantons-, Bezirks- oder Gemeindestrasse einmünden) eine gemeinsame Erschliessungslösung zu fördern und damit die

Anzahl der Einfahrten zu beschränken. Mit einer Zusammenlegung wird zudem die Verkehrssicherheit verbessert. Kein abgabepflichtiger Sondervorteil liegt auch vor, wenn der Grundeigentümer einer bestehenden Zufahrtsfläche für den Zubringerverkehr zu anderen Grundstücken freihalten muss (EGV-SZ 2004, B 5.1 Erw. 2.5, mit Hinweis auf VGE 713/03 vom 14.11.2003 Erw. 3). Die Eigentumsverhältnisse an der in die öffentliche Strasse mündenden Zufahrt sind für die Beurteilung der Vorteilsabgabepflicht nicht massgebend (EGV-SZ 2004, B. 5.1 Erw. 2.5). Das Verwaltungsgericht bejahte hingegen die Abgabepflicht bei einer Hangüberbauung (12 Wohnbauten) eines Grundstückes, welches direkt an eine übergeordnete öffentliche Strasse grenzt und auf welchem eine grundstücksinterne Erschliessung für den motorisierten Verkehr von ca. 15m Länge zu einem ca. 80m langen bis zu 10m breiten Vorplatz führt. Auf diesem Vorplatz waren 15 Besucherparkplätze vorgesehen, welcher auch eine Zufahrt zu den 12 Garagen ermöglicht. Das Verwaltungsgericht befand, die konkrete Situation sei mit einer Terrassenhaussiedlung vergleichbar, welche direkt an eine Gemeinde-, Bezirks- oder Kantonsstrasse grenze und über diese erschlossen werde und deshalb ebenfalls der Vorteilsabgabepflicht unterstehe (VGE 715/02 vom 12.12.2002 Erw. 2). Zu ergänzen ist dabei, dass die Situierung einer Liegenschaft im Einmündungsbereich einer Fein-erschliessungsstrasse in eine Gemeindestrasse, d.h. eine kurze Strassenzufahrt zu einer öffentlichen Strasse keine Vorteilsabgabe zu begründen vermag (EGV-SZ 2004 B.5.1 Erw. 2.5).

3.1 Die Baubewilligung, mit welcher die Vorteilsabgabe angekündigt (BRB Nr. 598 vom 19.10.2016, Bf-act. 2) resp. festgesetzt (BRB Nr. 130 vom 8.3.2017, Bf-act. 1) wurde, betrifft 2 Mehrfamilienhäuser A und B mit Einstellhalle und stellt die 1. Etappe der Überbauung "B._____" dar, welche auf dem Perimeter des Gestaltungsplans "B._____" GP 2/2014 (Bf-act. 7), der vom Bezirksrat mit BRB Nr. 431 vom 24. Juni 2015 erlassen und vom Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 823/2015 vom 1. September 2015 genehmigt worden ist (Bf-act. 4 und 4.1), erstellt wird.

3.2 Die Baugrundstücke KTN 1.____, 2.____ und 3.____ befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Der Perimeter des Gestaltungsplans "B._____" umfasst insgesamt die Parzellen KTN 4.____, 5.____, 1.____, 2.____, 6.____, 7.____ und 3.____ (vgl. Art. 2 der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans "B._____" [SBV; Bf-act. 8]). Das Gestaltungsplangebiet "B._____" weist total eine Fläche von 7'828m² auf (Bf-act. 1 S. 2) und liegt nordwestlich der kantonalen F.____strasse (Hauptstrasse), nordöstlich der kommunalen E.____strasse (Bezirksstrasse) sowie südöstlich G.____strasse (Privatstrasse). Es umfasst bisher unbebaute sowie altbebaute Grundstücke. Ergän-

zend zur bestehenden Bebauung sieht der Gestaltungsplan "B._____" die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (Häuser A, B und C mit total 20 Wohneinheiten) sowie einer Einstellhalle (unter den Baubereichen A,B,C) vor (vgl. Bf-act. 4 S. 1 Sachverhalt und S. 6 Ziff. D.3; Bf-act. 7 Bauobjekt und Plan Situation 249-01). Betreffend Erschliessung besagen die Sonderbauvorschriften Art. 14:

¹ Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz ist die E.____strasse. Die interne Erschliessung erfolgt auf den als Arealerschliessung gekennzeichneten Flächen. Die tatsächliche Ausgestaltung ist Gegenstand des entsprechenden Baugesuches.

² Die Parzelle 6.____ wird weiterhin über G.____strasse erschlossen.

³ Die Parzelle 4.____ und 5.____ wird im Altbestand über die F.____strasse und E.____strasse erschlossen.

⁴ Der Motorfahrzeugverkehr ist auf den südwestlichen Bereich der Überbauung beschränkt. Fussgänger erreichen ihre Ziele über interne Fusswege.

⁵ Alle Nutzungszonen sind rollstuhlgängig über Lift erreichbar.

Der Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan hält dazu fest (Ziff. 7): "Für den neu projektierten Teil wird G.____strasse nicht belegt. Auf dieser Quartierstrasse entsteht kein Mehrverkehr und keine zusätzliche Belastung. Die Arealerschliessung erfolgt ab der E.____strasse, führt über den südwestlich vorgelagerten Teil direkt auf die Besucherparkplätze, respektive in die unterirdische Autoeinstellhalle." Die Erschliessung der neuen Aussenabstellplätze sowie der neuen Einstellhalle erfolge direkt ab der E.____strasse am südwestlichen Perimeterrand. Diese Parkplatzzufahrt diene der Erschliessung des Gebietes durch Langsam- und motorisierten Verkehr. Mittels Rampe gelange der Langsamverkehr von den Aussenabstellplätzen auf den verkehrsfreien Quartierplatz zwischen den Baubereichen A, B und C. Der motorisierte Verkehr werde am südwestlichen Perimeterrand gefasst und in die Einstellhalle geleitet. So bleibe das restliche Gebiet weitgehend frei vom Verkehr. Neben den bestehenden oberirdischen Parkplätzen würden auf KTN 3.____ 17 neue Aussenparkplätze (voraussichtlich hauptsächlich Besucherparkplätze) vorgesehen (vgl. Bf-act. 4 S. 3 f. Ziff. B.1 und B.3 f.). Ebenso enthält der (nicht verbindliche) Erläuterungsbericht einen Ausblick. Da im Hinblick auf die Zonenplan-Teilrevision ein Gesuch auf eine Aufzonung (in WG4) deponiert wurde, zeigt das Richtprojekt auf, dass auf dem Areal ein Verdichtungspotential vorhanden ist (nach Abbruch der Altbauten auf KTN 8.____, 9.____ und 7.____; Erläuterungsbericht Ziff. 12). Entsprechend wurde im BRB Nr. 431 vom 24. Juni 2015 (Erlass Gestaltungsplan) festgehalten, die Projektverfasser hätten die mögliche Weiterentwicklung des Gestaltungsplangebietes (Überbauung bereits bebaute Gebiete) vorgestellt. Somit sei das

vorliegende Richtprojekt ein Fragment aus dem weitergedachten Gesamten, welches aber auch alleine als Bauprojekt möglich sei.

4.1 Hinsichtlich Vorteilsabgabe wurde im BRB Nr. 598 vom 19. Oktober 2016 ausgeführt, das Baugrundstück werde direkt ab der bezirkseigenen E._____strasse erschlossen, weshalb die Voraussetzungen zur Erhebung einer Vorteilsabgabe erfüllt sei. Die Festlegung über die Leistung einer Vorteilsabgabe sowie deren Höhe erfolge in einem separaten Beschluss (Bf-act. 2 S. 7, vgl. dazu Ingress lit. A und B hiervor). Im BRB Nr. 130 vom 8. März 2017 wurde die Vorteilsabgabe für das abgeänderte Bauprojekt festgelegt. Dabei wurde u.a. erwogen, vorliegend werde eine Tiefgarage über eine direkte Zufahrt in die Bezirksstrasse erschlossen, die mehreren Gebäuden einer Überbauung diene. Zwar bestehe die Überbauung aus mehreren Wohn- und Gewerbeblöcken, sei jedoch als eine zusammenhängende Überbauung zu betrachten, die über gemeinsame Erschliessungsanlagen verfüge. Der Umstand, dass die Überbauung auf mehreren Grundstücken zu liegen komme, sei nicht ausschlaggebend. Über die Garagenzufahrt werde ausschliesslich die Tiefgarage der Überbauung erschlossen. Eine Nutzung oder Erweiterung der Zufahrt oder Tiefgarage für andere Grundstücke in der Nachbarschaft liege nicht vor und sei auch nicht geplant. Mithin werde das Baugrundstück nicht über eine Feinerschliessungsstrasse erschlossen, die auch noch anderen Grundeigentümern in der Nachbarschaft als Erschliessung diene. Vorliegend seien auch gar keine eigenständigen Zufahrten für die Gebäude der Überbauung "B._____" denkbar, da es sich nicht um einzelne und abtrennbare Gebäude handle. Die Vorteilsabgabe sei zu entrichten.

4.2 Demgegenüber trägt der Beschwerdeführer vor, der Bezirksrat und der Regierungsrat hätten den Gestaltungsplan "B._____" genehmigt. Darin sei festgelegt, der motorisierte Verkehr werde südwestlich ab der E._____strasse gefasst und zu den Aussenparkplätzen und der Einstellhalle geleitet. Die Formulierung "gefasst" zeige auf, dass es sich um eine gemeinsame Sammelzufahrt mehrerer Baugrundstücke handle. Es sei sodann vorgesehen, die Tiefgarage dereinst für die noch im Altbestand bebauten Grundstücke zu erweitern. Wenn auch die Liegenschaften KTN 4.____, 5.____ und 7.____ neu bebaut seien, würden auch diese die dannzumal erweiterte Tiefgarage nutzen und über die eine Zufahrt in die E._____strasse erschlossen. Die Sonderbauvorschriften würden klar besagen, dass nur die Altbauten noch über separate Zufahrten verfügen dürfen; bei Neubebauung müssen auch sie über eine einzige gemeinsame (Areal-)Zufahrt erschlossen werden. Im VGE 718/04 (EGV-SZ 2004 B.5.1 S. 144 ff.) sei ausführlich begründet, weshalb für das vorliegende Bauvorhaben keine Vorteilsabgabe geschuldet sei. Es sei unschwer zu erkennen, dass die gesamtheitliche

Erschliessungslösung zum Gestaltungsplangebiet "B._____" dereinst dazu führen werde, dass die heute bestehenden Zufahrten ab der F.____strasse wie auch ab der E.____strasse auf eine einzige verkehrssichere Zufahrt reduziert werde. Da mithin die Baugrundstücke über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden, sei keine Vorteilsabgabe geschuldet und die Beschwerde gutzuheissen.

5.1 In casu führt die projektierte Einfahrt direkt ab der bezirkseigenen E.____strasse in die Einstellhalle unter den Baubereichen A,B,C auf KTN 2.____ und 1.____ und dient der Erschliessung der geplanten Überbauung auf dem zusammenhängenden Baugrundstück auf KTN 1.____, 2.____ und 3.____ mit den Mehrfamilienhäuser A, B und C (vgl. Art. 8 SBV; Grundrissplan 1. UG 270-32.2_1 = Beilage in den Vorakten, Mappe 'Projektänderung'; Bf-act. 4.1 S. 3 f. Ziff. B.3), wobei zunächst in einer ersten Etappe die beiden Mehrfamilienhäuser A und B sowie die Einstellhalle konkret projektiert sind (vgl. Bf-act. 1 und 2). Der Bezirksrat behandelte die drei neuen Mehrfamilienhäuser samt gemeinsamer Einstellhalle und Zufahrt zu Recht als abgabepflichtige Einheit. Zu Recht stellt er weiter fest, dass auf dem Areal keine Feinerschliessungsstrasse für mehrere Liegenschaften erstellt und unterhalten werden muss. Vielmehr erfolgt ab der Bezirksstrasse eine direkte private Zufahrt in die Einstellhalle der Gesamtüberbauung. Eine weiterführende, für den motorisierten Verkehr bestimmte Strassenführung ist nicht vorgesehen, weshalb eine direkte Zufahrt der Gesamtüberbauung vorliegt. Mithin ist der innere Rechtfertigungsgrund der Vorteilsabgabe erfüllt. Es handelt sich um einen vergleichbaren Sachverhalt wie oben in Erwägung 2.3 in fine dargestellt.

5.2 Für andere Grundstücke ausserhalb der Gesamtüberbauung dient diese Einfahrt dagegen nicht als Erschliessung, und sie muss auch nicht für den Zubringerverkehr zu anderen Grundstücken in der Nachbarschaft freigehalten werden. Sämtliche der bereits überbauten Parzellen im Gestaltungsplangebiet "B._____" (KTN 6.____, 4.____, 5.____ und 7.____) verfügen nach wie vor über eine je eigene Erschliessung, welche durch die mit BRB Nr. 130 vom 8. März 2017 erteilte Baubewilligung (und die darin erhaltene Zufahrtsbewilligung; vgl. Bf-act. 1 S. 7 i.V.m. Disp.Ziff. 3 auf S. 10) nicht tangiert werden. Ein Dahinfallen der Rechtfertigung für die Erhebung einer Vorteilsabgabe ist vorliegend nicht erkennbar.

Daran vermag auch nichts zu ändern, dass zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls eine Weiterentwicklung des Gestaltungsplangebietes (d.h. eine Überbauung der bereits bebauten Gebiete – unter Berücksichtigung einer möglichen Aufzoning in die Zone WG4) möglich werden könnte (vgl. Bf-act. 4 S.

3 Ziff. B.1). Die bloss hypothetische, von einer künftigen Zonenplanänderung abhängigen Möglichkeit, dass verkehrstechnisch selbständig erschlossene und bereits bebaute Parzellen im Gestaltungsplangebiet bei einer zukünftig allenfalls möglich werdenden (erweiterten) Überbauung, über die direkte private Zufahrt in die Einstellhalle der Gesamtüberbauung erschlossen werden könnten (unter gänzlicher oder teilweiser Aufgabe der aktuell bestehenden Erschliessung), ist einer Überprüfung im vorliegenden Verfahren nicht zugänglich, und kann nicht zu einem Verzicht auf die Erhebung der Vorteilsabgabe für die bewilligte direkte Zufahrt der Gesamtüberbauung im konkreten Fall führen. Im Übrigen ergibt sich aus der Möglichkeit einer künftigen Erweiterung der aktuell projektierten Gesamtüberbauung auch keine Neuerung bezüglich der Feststellung, dass eine direkte Zufahrt der Gesamtüberbauung vorliegt und auf dem Areal keine Feinerschliessungsstrasse für mehrere Liegenschaften erstellt und unterhalten werden muss (vgl. Erw. 5.1). Vielmehr sieht auch die Richtplanung vor, dass die dannzumal erweiterte Gesamtüberbauung weiterhin über eine direkte private Zufahrt unmittelbar in die Einstellhalle verfügt.

5.3 Auch der Umstand, dass in der geplanten Einstellhalle deutlich mehr Parkplätze (67) projektiert werden, als die (für die Häuser A und B der ersten Etappe - ohne Haus C) minimal erforderliche Anzahl (35), ändert grundsätzlich nichts daran, dass sämtliche der bereits überbauten Parzellen im Gestaltungsplangebiet "B._____" nach wie vor über eine je eigene Erschliessung verfügen. Wem die Eigentümerin dereinst die 'überschüssigen' Parkplätze zur Benützung überlässt (z.B. vermietet) oder veräussert, ist nicht aktenkundig und für die vorliegende Beurteilung auch nicht erheblich.

5.4 In masslicher Hinsicht ist festzustellen, dass die Höhe der vom Bezirksrat errechneten Vorteilsabgabe in der Höhe von Fr. 69'494.65 als solche nicht (jedenfalls nicht substantiiert) bestritten worden ist. Anzuführen ist, dass der Verkehrswert von Fr. 1'500.--/m² entsprechend § 28 Abs. 4 StraV durch die kantonale Güterschätzungskommission in der Verkehrswertschätzung vom 23. Mai 2016 festgelegt wurde (Beilage in den Vorakten, Mappe 'Schriftenwechsel') und der Bauherrschaft am 11. November 2016 das rechtliche Gehör gewährt worden ist. Die Berechnung der effektiv bebauten Nutzfläche, aber ohne die Fläche der Zugänge und Zufahrten selbst (vgl. § 58 Abs. 3 lit. b StraG) entspricht unbestrittenerweise dem Baugesuch 2016 / 39 Projektänderung (vgl. Bf-act. 1 S. 8) und der Prozentsatz von 4.5% ist in Übereinstimmung mit § 28 Abs. 2 lit. c StraV und BRB Nr. 241 vom 20. April 2005 (vgl. Erw. 2.1 i.f. hiervor) angewendet worden. Die Berechnung der Vorteilsabgabe als solche (Fr. 1'500 x 1'029.55m² [786.67m² + 242.88m²] x 0.045 = Fr. 69'494.65) ist mithin nicht zu beanstanden.

6.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen.

6.2 Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend gehen die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'500.-- zu Lasten der Beschwerdeführerin (§72 Abs.2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Eine Parteientschädigung ist der Vorinstanz nicht zuzusprechen (§ 74 Abs. 2VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens (Gerichtskosten, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Nachdem sie am 21. April 2017 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- geleistet hat, ist die Rechnung ausgeglichen.
3. 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).
4. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführerin (R)
 - die Vorinstanz (A)
 - und den Regierungsrat (z.K.).

Schwyz, 25. September 2017

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 23. Oktober 2017