

BGer 1C_381/2025 vom 3. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_381_2025

FR: TF 1C_381/2025 du 3 février 2026

IT: TF 1C_381/2025 del 3 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid in einer Bausache, wogegen die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offensteht (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführerinnen, deren Baugesuch abgewiesen wurde, sind zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Streitig und zu prüfen ist allein, ob die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hat, indem sie - wie bereits der Regierungsrat - die vom Gemeinderat verneinte Zonenkonformität des Bauvorhabens schützte.

E. 2.1

Das streitige Bauvorhaben umfasst den Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten in der Wohnzone W2. Art. 19 Abs. 3 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen (nachfolgend: PBR/Lachen) bestimmt unter anderem, dass in der Wohnzone W2 Einfamilien- und Doppeleinfamilienhäuser "die Regel" seien.

Die Vorinstanz hält fest, Art. 19 Abs. 3 PBR/Lachen sei von seinem Wortlaut her auslegungsbedürftig. Nach eingehender Prüfung der entstehungsgeschichtlichen, gesetzsystematischen und teleologischen Elemente und unter Berücksichtigung der Autonomie, die der Gemeinde bei der Anwendung ihres eigenen Baureglements zukomme, gelangt sie zum Schluss, die Auslegung des Gemeinderats, wonach der Bau eines Mehrfamilienhauses in der Wohnzone W2 nicht bewilligungsfähig sei, erweise sich als vertretbar.

Die Beschwerdeführerinnen halten dieses Auslegungsergebnis von Art. 19 Abs. 3 PBR/Lachen für willkürlich. Der angefochtene Entscheid verstosse zudem gegen das raumplanungsrechtliche Ziel der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der Siedlungsentwicklung nach innen sowie gegen den Planungsgrundsatz der Siedlungsverdichtung.

E. 2.2

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt Willkür (Art. 9 BV) in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine

andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1 ; 144 I 113 E. 7.1; je mit Hinweisen).

E. 2.3

Soweit die Beschwerdeführerinnen vorbringen, für den kommunalen Gesetzgeber habe beim Erlass von Art. 19 Abs. 3 PBR/Lachen offensichtlich keine Notwendigkeit bestanden, altrechtliche, nicht mehr zonenkonforme Reihenhäuser in der Wohnzone W2 durch die Wortfolge "sind die Regel" zu legalisieren, weil das übergeordnete Recht den Besitzstand garantiere, ist ihnen zwar zuzustimmen (vgl. Art. 26 Abs. 1 BV und § 72 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 [PBG/SZ; SRSZ 400.100]). Das ist aber auch der Vorinstanz nicht entgangen. Sie hält die Formulierung für eine gesetzgeberische Ungenauigkeit. Dies erscheint nicht offensichtlich unhaltbar, auch wenn sich die Regelungsabsicht des kommunalen Gesetzgebers nicht mehr anhand von Materialien feststellen lässt.

Ebenfalls kein Erfolg beschieden ist dem Argument der Beschwerdeführerinnen, die vorinstanzliche Auslegung von Art. 19 Abs. 3 PBR/Lachen sei im Ergebnis unhaltbar, weil der Bau eines Mehrfamilienhauses verunmöglicht werde, das sich betreffend Volumen und Gestaltung nicht von einem Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhaus unterscheide; sie seien berechtigt, die vorgeschriebenen Baumasse vollständig auszuschöpfen. Diesbezüglich weist die Vorinstanz darauf hin, Art. 19 PBR/Lachen sei systematisch bei den Nutzungsvorschriften zu verorten. Die Gemeinde habe nachvollziehbar dargelegt, die Festlegung auf Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser in den Zonen W1 und W2 sei unter anderem vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich die Anzahl der auf einem Grundstück zulässigen Wohneinheiten auf zahlreiche Aspekte auswirke, wie z.B. die Dimensionierung von Erschliessungsanlagen, die Parkierungsflächen und das Verkehrsaufkommen. Wenn die Beschwerdeführerinnen hierzu ausführen, ein Autolift sei auch bei einem Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhaus denkbar und für ein Doppel Einfamilienhaus mit gehobenem Standard seien sieben Parkplätze realistisch, zumal das kommunale Planungs- und Baureglement die maximale Anzahl Parkplätze und Fahrten nicht regle, kann ihnen nicht gefolgt werden. Gemäss Art. 34 Abs. 1 PBR/Lachen kann die Anzahl Abstellplätze im Einzelfall nach oben begrenzt werden; sieben Parkplätze lägen nach dieser Bestimmung deutlich über dem Richtwert für ein Doppel Einfamilienhaus. Dass das Verkehrsaufkommen massgeblich von individuellen Faktoren der Bewohnerinnen und Bewohner abhängt, wie die Beschwerdeführerinnen geltend machen, mag zutreffen, ändert aber nichts an der Prämisse, wonach mehr Wohneinheiten bzw. Abstellplätze pro Grundstück potenziell zu einem höheren Verkehrsaufkommen und damit einer höheren Beanspruchung der Erschliessungsanlagen führen.

E. 2.4

Der angefochtene Entscheid hält somit vor dem Willkürverbot stand. Auch eine Verletzung von Art. 1 und 3 RPG (SR 700) ist zu verneinen: Zwar sind die Planungsgrundsätze verbindlich und justiziabel; sie richten sich insbesondere an den Gesetzgeber, soweit er raumwirksame Aufgaben wahrnimmt (vgl. Urteil 1C_157/2014 vom 4. November 2015 E. 3.3 mit Hinweisen, in: ZBl 117/2016 S. 444). Auf kommunaler Ebene ist das Ziel der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a

bis RPG) bzw. der damit zusammenhängende Planungsgrundsatz der Siedlungsverdichtung (Art. 3 Abs. 3 lit. a

bis RPG) aber in erster Linie im Verfahren auf Erlass der Nutzungspläne zu verfolgen, wie die Vorinstanz zu Recht festhält.

E. 3

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Parteientschädigungen sind keine geschuldet (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.