

BGer 1C 487/2022 vom 26. März 2024

Bundesgericht, 2024-03-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_487_2022

FR: TF 1C 487/2022 du 26 mars 2024

IT: TF 1C 487/2022 del 26 marzo 2024

Regeste

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung) | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die Zulässigkeit der Beschwerde von Amtes wegen und mit freier Kognition (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 146 II 276 E. 1).

E. 1.1

Die Beschwerdeführerin hat Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben. Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Entscheid in einer Bausache, gegen den grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. BGG offen steht (BGE 138 II 331 E. 1.1; Urteil 1C_416/2019 vom 2. Februar 2021 E. 1.1). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Nachbarin vom Bauvorhaben besonders betroffen und damit zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG) ist einzutreten.

E. 1.2

Da die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist, kann auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht eingetreten werden (Art. 89 i.V.m. Art. 113 BGG).

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht dabei von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die von der beschwerdeführenden Person vorgebracht und begründet werden, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG ; BGE 144 V 388 E. 2). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 143 I 1 E. 1.4 ; 142 I 99 E. 1.7.2 ; 139 I 229 E. 2.2). Willkür in der Rechtsanwendung liegt 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 auf, wenn

nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (vgl. BGE 146 II 111 E. 5.1.1 ; 141 I 49 E. 3.4 ; 137 I 1 E. 2.4).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Sachverhaltsrüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 148 I 104 E. 1.5 mit Hinweisen). Zur Sachverhaltsfeststellung gehört auch die auf Indizien gestützte Beweismündigung (BGE 140 I 114 E. 3.3.4).

E. 3

Die Beschwerdeführerin bringt vor, das projektierte Wohngebäude sei wesentlich grösser als das bestehende eingeschossige Ferienhaus, weshalb neu zu prüfen sei, ob die Erschliessung des Grundstücks betreffend Zugänglichkeit, Energieversorgung sowie Abfallentsorgung gemäss Art. 19 RPG und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG hinreichend sei. In diesem Zusammenhang beanstandet die Beschwerdeführerin ebenfalls eine willkürliche Feststellung des Sachverhalts und eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV).

E. 3.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 144 I 11 E. 5.3). Die Rügen sind dementsprechend vorab zu behandeln.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin bringt vor, sämtliche Vorinstanzen hätten es bei der Beurteilung der Fahrbahnbreite des Weg D._____s unterlassen, einen Augenschein und eine Vermessung durch einen Geometer vorzunehmen, und stattdessen den offensichtlich falschen Schluss gezogen, es bestehe eine hinreichende Erschliessung des Baugrundstücks. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch den Anspruch auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweismittel (BGE 144 II 427 E. 3.1). Dieser Anspruch besteht indessen nur, soweit diese Beweismittel für die Entscheidung der Streitsache erheblich sind. Das Gericht kann Beweisangebote ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs unter anderem dann ablehnen, wenn es aufgrund von bereits abgenommenen Beweisen seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in antizipierter Beweismündigung annehmen kann, dass weitere Beweiserhebungen seine Überzeugung nicht mehr ändern würden (BGE 144 II 427 E. 3.1.3 ; 141 I 60 E. 3.3). Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahin gehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (vgl. Urteile 1C_313/2015 vom 10. August 2016 E. 2.2; 1C_285/2015 vom 19. November 2015 E. 2.2).

E. 3.3

Die Vorinstanz begründete ihren Verzicht auf die beantragten Beweismittel damit, dass angesichts des Gemeinderatsbeschlusses vom 26. November 1997, welcher sich mit der rechtsgenügenden Erschliessung der Bauparzellen entlang des Weg E. _____s sowie des Weg D. _____s auseinandergesetzt und eine Strassenbreite von 3.00 m für den Weg D. _____ angegeben habe, der aktenkundigen Planunterlagen sowie der über WebGIS (<https://map.geo.sz.ch>) abrufbaren Plänen kein Anlass bestehe, an der Strassenbreite von 3.00 m zu zweifeln. Die Beschwerdeführerin könne weder substantiiert belegen, dass bereits 1997 die Strassenbreite weniger als 3.00 m betragen habe, noch dass sich diese seither reduziert habe. Zudem anerkenne die Beschwerdeführerin selber, dass das Strassengrundstück KTN zzz auf eine Breite von 4.00 m vermarcht sei. Die Ausführungen der Vorinstanz geben zu keinen Beanstandungen Anlass. Der Beschwerdeführerin gelingt es in keiner Weise aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz hätte Zweifel an der Fahrbahnbreite von 3.00 m haben sollen. Zwar kann aufgrund einzelner Bäume auf dem Luftbild der Weg D. _____ nicht auf seiner ganzen Länge eingesehen werden, die Beschwerdeführerin begnügt sich jedoch mit rein appellatorischen Ausführungen, wonach die Fahrbahn bei einigen Passagen nur eine Breite von 2.7-2.8 m aufweise. Konkrete Stellen vermag sie nicht zu nennen, obschon sie nicht nur Miteigentümerin der Erschliessungsstrasse ist, sondern auch ihr eigenes Grundstück über den Weg D. _____ erschlossen wird und ihr folglich die Ausgestaltung der Fahrbahn bekannt sein dürfte. Im weiteren sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die früheren Feststellungen des Gemeinderates und die Planunterlagen nicht zutreffend sein sollten. Das Geoportal WebGIS wiederum ist ein Angebot des Amtes für Geoinformation des Kantons Schwyz und beruht auf Daten der amtlichen Vermessung. Es spricht nichts dagegen, dessen Inhalte ebenfalls mitzubersichtigen (vgl. BGE 149 I 91 E. 3.4; 143 IV 380 E. 1.2; Urteile 1C_396/2022 vom 7. Juli 2023 E. 3.3; 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.3 zur Notorietät solcher Tatsachen).

E. 3.4

Aufgrund der genannten gewichtigen Indizien durfte die Vorinstanz ohne Willkür davon ausgehen, dass die weiteren Beweisvorkehren nicht geeignet wären, ihre Überzeugung betreffend die Fahrbahnbreite des Weg D. _____s zu ändern. Die antizipierte Beweiswürdigung war somit zulässig und die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist unbegründet. Inwiefern der rechtserhebliche Sachverhalt durch die Vorinstanz offensichtlich falsch festgestellt worden wäre, vermag die Beschwerdeführerin nicht zu substantiieren und zur Beurteilung der Frage, ob eine hinreichende Erschliessung i.S.v. Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG besteht, ist folglich auf diesen abzustellen.

E. 4.1

Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolitische Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden. Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der Benützenten gewährleisten und den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung genügen. Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die VSS-Normen heranzuziehen, die indes nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden dürfen (Urteile 1C_275/2017 vom 18. Januar 2018 E. 2.2.1; 1C_597/2014 vom 1. Juli 2015 E. 4.1 je mit Hinweisen).

Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (zum Ganzen: BGE 136 III 130 E. 3.3.2 ; 121 I 65 E. 3a; Urteile 1C_379/2019 vom 7. August 2020 E. 3.3; 1C_309/2019 vom 8. Mai 2020 E. 6.2).

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin erachtet die Erschliessung des fraglichen Baugrundstücks als nicht hinreichend, weil insbesondere Löschfahrzeuge, Ambulanzen und andere Fahrzeuge des öffentlichen Dienstes, die breiter als normale Personenwagen seien, nicht auf der fraglichen Strasse mit einer Fahrbahnbreite von 2.70-2.80 m zirkulieren könnten und kein Raum für Fussgänger bleibe.

E. 4.2.1

Wie bereits gesehen, beträgt die Fahrbahnbreite des Weg D. _____ es 3.00 m und ist damit grösser als von der Beschwerdeführerin behauptet. Im Weiteren hat die Vorinstanz festgehalten, dass das vorliegend relevante Strassengrundstück KTN zzz schnurgerade verlaufe und auch sehr übersichtlich sei. Durch die kurze (rund 150 m) und schmale Anlage als Quartierstrasse und Sackgasse werde das Fahrverhalten positiv beeinflusst, d.h. langsames Fahren gefördert. Zudem könne von motorisierten Verkehrsteilnehmenden eine vorsichtige Fahrweise erwartet und vorausgesetzt werden. Die Zufahrt durch Blaulichtorganisationen sei gewährleistet.

E. 4.2.2

Die kommunalen und kantonalen Behörden, welche die örtlichen Verhältnisse kennen und diese eingehend gewürdigt haben, haben unter diesen Umständen das ihnen zukommende Ermessen nicht verletzt, indem sie geschlossen haben, die Zufahrt über den Weg D. _____ gewährleiste die Verkehrssicherheit. Solange die Sicherheit der Anwohnerinnen und Anwohner - insbesondere der nicht motorisierten - nicht gefährdet ist, steht entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin auch eine enge Zufahrtsstrasse mit bloss eingeschränkten Kreuzungsmöglichkeiten nicht in Widerspruch zu den bundesrechtlichen Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung (Urteil 1C_273/2014 vom 13. November 2014 E. 4.3.4; s.a. N. 26 zu Art. 19 RPG).

E. 4.2.3

Soweit die Beschwerdeführerin darüber hinaus beanstandet, die Fahrbahnbreite stehe in Widerspruch zu den gestützt auf Art. 9 Abs. 3 BauR Freienbach erlassenen Richtlinien für Strassenbreiten, ist vorab zweifelhaft, ob ihre Rüge den erhöhten Begründungsanforderungen für die Rüge einer Verletzung von verfassungsmässigen Rechten überhaupt genügt (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG , vorne E. 2.1) So oder anders ist die Vorinstanz mit ihrem Entscheid, welcher die Einschätzung der kommunalen Behörden und des Regierungsrats schützt, nicht in Willkür verfallen. Sie führte dazu aus, die Richtlinien würden bei der vorliegend zu erschliessenden Fläche zwar die Erstellung von 96 Abstellplätzen für Personenwagen vorgeben, welche grundsätzlich eine Erschliessung durch eine mindestens 4.50 m breite Strasse und ein Trottoir von 1.80 m bedingten. Jedoch stehe dem Gemeinderat bei der Anwendung der Richtlinien ein gewisser Spielraum zu und

es sei nachvollziehbar, dass dieser nicht auf die zu erwartende Gesamtbeanspruchung abgestellt habe, zumal das sich im Eigentum der Beschwerdeführerin befindende Grundstück KTN aaa mit einer Grundfläche von 13'590 m² alleine bereits 63 % der über KTN zzz erschlossenen Gesamtfläche von 21'4yyy m² ausmache (d.h. 60 der baureglementarisch erforderlichen Abstellplätze würden auf dieses Grundstück entfallen). Die Umstände, die im ursprünglichen Gemeinderatsbeschluss vom 26. November 1997 zu einer Herabsetzung der Erschliessungsanforderungen führten, hätten sich seither nicht wesentlich verändert. Neben dem grossen Grundstück der Beschwerdeführerin würden über den Weg D. _____ nur sechs Liegenschaften erschlossen. Einer Landhauszone sei es eigen, dass Häuser mit einer teils weit überdurchschnittlichen Wohnfläche erstellt würden, was eine entsprechend höhere Anzahl notwendiger Abstellplätze nach sich ziehe, ohne dass damit auch zwangsläufig eine entsprechend hohe Anzahl von Fahrbewegungen einhergehen müsse (vorliegend sieben Abstellplätze bei einer Planung für eine vierköpfige Familie). Da die Anzahl Wohneinheiten unverändert bleibe, sei auch nicht von einem erheblichen Mehrverkehr auszugehen und die Verkehrssicherheit auf dem Weg D. _____ sei auch bei der bestehenden Fahrbahnbreite von 3.00 m gewährleistet. Angesichts des Ermessens, welches den lokalen Behörden bei der Beurteilung einer hinreichenden Erschliessung zusteht, ist die vorliegende Anwendung der Bestimmungen des kommunalen Baureglements nicht offensichtlich falsch.

E. 4.2.4

Insgesamt hat das Verwaltungsgericht Art. 19 Abs. 1 RPG nicht verletzt, wenn es die Erschliessung hinsichtlich der Zufahrt zum Grundstück als hinreichend erachtet hat.

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin beanstandet weiter, es bestehe keine ausreichende Erschliessung des Grundstücks mit Elektrizität, weil kein von sämtlichen Miteigentümern des Grundstücks Nr. zzz unterzeichneter Dienstbarkeitsvertrag gemäss Art. 648 ZGB vorhanden sei, welcher für die Festlegung der Linienführung der elektrischen Leitung notwendig wäre. Grundsätzlich sind Gemeinwesen verpflichtet, mit öffentlich-rechtlichen Mitteln eine angemessene Erschliessung zu erstellen (BGE 120 II 185 E. 2; ELOI JEANNERAT, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 14 zu Art. 19 RPG). Die Vorinstanz hat dazu ausgeführt, dass aufgrund des Konzessionsvertrags vom 7. Dezember 2003 die Gemeinde Freienbach die Elektrizitätsversorgung an die F. _____ AG übertragen habe und diese für die Versorgung mit Elektrizität zuständig sei. Diesen Konzessionsvertrag habe die Beschwerdegegnerschaft eingereicht und aus diesem sei - in Übereinstimmung mit § 32 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 des Kantons Schwyz (PBG/SZ; SRSZ 400.100) - ersichtlich, dass die Gemeinde auf Begehren der F. _____ AG nötigenfalls auf deren Kosten das Enteignungsrecht ausüben könne, weshalb die rechtliche Sicherung der Durchleitung der Elektrizität sichergestellt sei. Inwiefern die öffentlich-rechtliche Sicherung der Energieerschliessung nicht gesichert sein soll, d.h. der Sachverhalt offensichtlich falsch festgestellt oder kantonale Normen in willkürlicher Weise angewendet worden wären, vermag die Beschwerdeführerin nicht weiter darzulegen. Es kann folglich dahingestellt bleiben, ob für den Leitungsbau tatsächlich ein von allen Miteigentümern unterzeichneter Dienstbarkeitsvertrag notwendig ist, wie die Beschwerdeführerin behauptet, oder die Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft zutreffend sind, wonach ein Dienstbarkeitsvertrag i.S.v. Art. 647d Abs. 1 ZGB ausreichend ist, zu welchem die Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich

den grösseren Teil der Sache vertritt, ihre Zustimmung gegeben hat, wobei sich zumindest ein solcher in den Akten befindet.

E. 4.4

Schliesslich bemängelt die Beschwerdeführerin hinsichtlich der hinreichenden Erschliessung, in der Baubewilligung sei ohne weitere Abklärungen die Auflage gemacht worden, den Abfall vom Baugrundstück an der Kreuzung Weg E._____/Weg D._____, bereitzustellen. Diese Auflage sei ungenau, da der Standort nicht näher definiert sei und sie greife zudem in die Eigentumsrechte Dritter ein, unter anderem auch in ihres, da sie Miteigentum am Weg D._____ (Kat. Nr. zzz), am Weg E._____ (Kat. Nr. 1834) und am Grundstück Kat. Nr. 1207 (u.a. Verbindungsstück zwischen Weg E._____ und Weg D._____) besitze.

E. 4.4.1

Die Vorinstanz führte dazu aus, die Kreuzung Weg E._____/Strasse G._____-Weg D._____, gelegen auf KTN bbb, werde seit Jahren unwidersprochen einmal pro Woche als Sammelplatz benutzt und es seien bereits Container vorhanden. Die vorliegenden Platzverhältnisse liessen diese Nutzung als nachvollziehbar erscheinen. Es könne davon ausgegangen werden, dass die Bewohner des bestehenden Gebäudes auf KTN xxx ihren Kehricht ebenfalls an dieser Stelle bereitgestellt hätten. Die Beschwerdeführerin mache selbst nicht geltend, dass die bisherige Praxis zu Unzulänglichkeiten geführt hätte. Auch Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit - wie sie die Beschwerdeführerin befürchte - seien bis anhin nicht bekannt und sei angesichts der Platzverhältnisse auch nicht zu erkennen.

E. 4.4.2

Insbesondere aufgrund der langjährigen problemlos ausgeübten Praxis durfte die Vorinstanz zum Einen in antizipierter Beweiswürdigung (vgl. zu deren Voraussetzungen E. 3.2) willkürfrei davon ausgehen, ein Augenschein zur weiteren Abklärung des Sachverhalts sei nicht notwendig, ohne dabei den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführerin zu verletzen. Zum Anderen ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die durch sie willkürfrei festgestellte Erschliessungssituation betreffend Abfallentsorgung als hinreichend erachtet. Eine Verletzung von Art. 19 und 22 RPG ist nicht ersichtlich.

E. 4.4.3

Insofern die Beschwerdeführerin die Verletzung ihrer (Mit) Eigentumsrechte geltend macht und ihre Rüge den erhöhten Begründungsanforderungen für die Rüge einer Verletzung von verfassungsmässigen Rechten überhaupt genügt (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG, vorne E. 2.1), ist sie unbeachtlich. Soweit ersichtlich, stellt die Beschwerdeführerin primär das Bestehen einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage für einen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) in Abrede. In dieser Hinsicht kann festgehalten werden, dass die temporäre Bereitstellung von Abfällen nur einen leichten Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt, wofür das bestehende Reglement über die Abfallentsorgung in den Gemeinden Feusisberg, Freienbach und Wollerau vom 5. Februar 2002 als Gesetz im materiellen Sinne eine ausreichende gesetzliche Grundlage darstellt (vgl. BGE 141 I 211 E. 3.2 ; 139 I 280 E. 5.1). Dabei ist es unerheblich, dass dieses ersatzweise durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz und nicht durch die Gemeinde selbst erlassen wurde (vgl. Ingress des Reglements). Zu einer solchen Ersatzvornahme war der Regierungsrat durch §§ 88 ff. des beim Erlass des

Reglements geltenden Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke vom 29. Oktober 1969 des Kantons Schwyz (Gemeindeorganisationsgesetz, GOG/SZ; SRSZ 152.100) ohne Weiteres befugt. Das Fehlen anderer Voraussetzungen für einen Eingriff in ihre Eigentumsrechte rügt die Beschwerdeführerin nicht in ausreichender Weise.

E. 5

Weiter rügt die Beschwerdeführerin die willkürliche Anwendung verschiedener kommunaler und kantonaler Normen.

E. 5.1

So beanstandet sie unter anderem die Bewilligung des Parkplatzkonzepts durch die Vorinstanz. Die vorliegende Anordnung der Parkplätze widerspreche in klarer Weise Art. 19 Abs. 3 BauR Freienbach, wonach Garagenvorplätze und Zufahrten nur in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden dürften, wenn deren Belegung mit parkierten Fahrzeugen die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen bzw. Garagen nicht behindere. Jedoch vermag die Beschwerdeführerin in der Folge nicht aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz diese Norm in willkürlicher Weise angewendet hätte. Die Vorinstanz ging davon aus, dass gemäss den Vollzugshilfen der Gemeinde Freienbach doppelt tief angeordnete (hintereinander liegende) Parkplätze zulässig seien, weshalb auch die vorliegende Situation, bei welcher drei Parkplätze geringfügig in den Zufahrtsbereich von zwei anderen Parkplätzen hineinragen, zulässig sein müssten, da es sich im Vergleich dazu um eine geringere Beeinträchtigung handle. Dies ist nicht offensichtlich unhaltbar. Der Verweis auf Art. 19 Abs. 3 BauR Freienbach ist wiederum unbehelflich, weil mit dem vorliegenden Konzept weder Garagenvorplätze noch Zufahrten in die Berechnung der Abstellplätze miteinbezogen werden. Die fraglichen Parkplätze im Hof sind als solche ausgewiesen. Nur weil die Beschwerdeführerin das Parkplatzkonzept als unpraktikabel erachtet, liegt keine willkürliche Anwendung der fraglichen Bestimmung vor.

E. 5.2

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Nebengebäude rügt die Beschwerdeführerin, die geplanten Garagen seien nicht mehr als Nebenbauten im Sinne von Art. 27 BauR Freienbach und § 61 PBG /SZ zu qualifizieren, weil der nördliche Teil des 1. Obergeschosses sowie die nördliche Terrasse des Attikageschosses über den Garagen lägen, weshalb sie als Teile des Hauptgebäudes zu gelten hätten. Es seien daher Grenzabstände von 5 m zu wahren, welche vorliegend nicht eingehalten würden. Die Qualifikation der Garagen als Nebenbauten komme einer rechtswidrigen Umgehung von Bauvorschriften gleich und sei willkürlich. Gemäss Art. 27 Abs. 1 BauR Freienbach und § 61 PBG /SZ sind Nebenbauten eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. Die Vorinstanz hat dazu festgehalten, dass insbesondere die Voraussetzung der Eingeschossigkeit umstritten sei. In dieser Hinsicht überlagere der nördliche Teil des Obergeschosses die beiden Garagen um 1.80 m und es bestehe zwischen den überlagernden Teilen ein vertikaler Abstand von 15 cm. Es sei weder eine bauliche Verbindung mit der Hauptbaute noch eine Zugangsmöglichkeit vom Obergeschoss auf die Dächer der beiden Garagen vorhanden, womit davon auszugehen sei, dass die Dächer nicht genutzt werden könnten. Die beiden Bauten hätten keine zusätzliche Funktion für das Hauptgebäude und das Kriterium der Eingeschossigkeit gemäss den einschlägigen Normen sei erfüllt. Inwiefern diese

Feststellungen und die darauf basierende Anwendung der kantonalen Vorschriften durch die Vorinstanz offensichtlich falsch sein sollten, vermag die Beschwerdeführerin nicht darzutun. Eine Umgehungsabsicht wurde nicht festgestellt und es gelingt der Beschwerdeführern auch nicht, eine solche substantiiert darzutun. Eine willkürliche Anwendung kantonalen Rechts liegt nicht vor.

E. 6

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist nicht einzutreten. Die unterliegende Beschwerdeführerin trägt die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG) und hat der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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