

# SZ\_VERWALTUNGSGERICHT III 2025 167 vom 24. April 2026

Sz Verwaltungsgericht, 2026-04-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/sz\\_verwaltungsgericht\\_III\\_2025\\_167](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/sz_verwaltungsgericht_III_2025_167)

FR: SZ\_VERWALTUNGSGERICHT III 2025 167 du 24 avril 2026

IT: SZ\_VERWALTUNGSGERICHT III 2025 167 del 24 aprile 2026

## Erwägungen

### E. 11

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liege. Damit sei die Erschliessungsstrasse zonenwidrig und könne nicht bewilligt werden, da sie nicht der Öffentlichkeit diene. Art. 91 BauR Küssnacht lasse diesbezüglich keinen Spielraum zu, was sich ebenso aus § 33 Abs 1 PBG ergebe. Eine Ausnahmegewilligung für Zonenwidrigkeiten könne nicht erteilt werden, was es ausschliesse, die Erschliessungsstrasse auf KTN 002 ausnahmsweise zu bewilligen. Daneben wären gemäss den Beschwerdeführern auch die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung überhaupt nicht gegeben, da keine besondere Situation, die im Einzelfall ein Abweichen von der Norm rechtfertige, vorliege. Das Gestaltungsplanareal könne problemlos ohne Beanspruchung von KTN 002 erschlossen werden. Eine unzumutbare Härte liege nicht vor. So sei eine Erschliessung über KTN 004 ebenso möglich wie eine Erschliessung über KTN 003. Eine Ausnahme sei auch mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbar; die Umgebungsflächen seien in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen naturnahe zu belassen, woran ein aktuelles und gewichtiges öffentliches Interesse bestehe und mit einer Erschliessungsstrasse nicht vereinbar sei. Zudem würde eine Ausnahmegewilligung einzig dem maximalen Ausnützungsstreben dienen, wozu sie nicht missbraucht werden dürfe.

4.2 Der aktuelle, rechtskräftige Gestaltungsplan A.\_\_\_\_\_ sieht vor, die Erschliessungsstrasse A.\_\_\_\_\_ weitestgehend auf KTN 002 zu erstellen (vgl. oben E. 1). Entsprechend wurde schon im damaligen Erlass- und Genehmigungsverfahren vorgetragen, die Erschliessungsstrasse diene ausschliesslich dem Privatgebrauch, was mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht vereinbar sei, weshalb der Gestaltungsplan nicht genehmigt werden könne. Dem hielt das Verwaltungsgericht entgegen, eine Erstellung der Strasse über KTN 002 sei nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Frage der Bewilligungsfähigkeit sei indes nicht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu klären (VGE III 2016 34 vom 28.9.2016 E. 3.5). Was damals in Bezug auf eine Strassenfläche auf KTN 002 von rund 309 m<sup>2</sup> ausgeführt wurde, gilt erst recht für eine Strassenfläche von 32.6 m<sup>2</sup>, welche aufgrund der geänderten Gestaltungsplanes noch beansprucht würde. Wie sodann der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss (in Übereinstimmung mit VGE III 2016 34) ausgeführt hat, ist die Bewilligungsfähigkeit der Strassenfläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Bewilligung oder ggf. Ausnahmegewilligung ist aber nicht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens, sondern des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Im vorliegenden Verfahren ist - wie bereits in VGE III 2016 34 - die grundsätzliche Erschliessbarkeit des Gestaltungsplanareals zu bestätigen.

5. Schliesslich rügen die Beschwerdeführer, mit der neu geplanten Erschliessungsstrasse A.\_\_\_\_\_ werde der Strassenabstand nicht eingehalten.

## E. 12

5.1 Gegenüber einer Privatstrasse hätten Gebäude gemäss § 65 Abs. 2 PBG einen Abstand von drei Metern einzuhalten. Gemäss Gestaltungsplan weise das Haus 2 an der nördlichen Ecke einen Strassenabstand von nur ca. 2.05 m ein, an der nordöstlichen Ecke einen solchen von nur ca. 2.01 m. Der Gestaltungsplan sei auch in dieser Hinsicht rechtswidrig und daher nicht zuzulassen. Die Situation vor- liegender Erschliessungsstrasse, welche sämtlichen Bewohnern aller acht Wohn- einheiten mit 25 Parkplätzen auf einer Parzelle von über 5'300 m<sup>2</sup> diene, sei nicht vergleichbar mit einer Strasse, welche bloss eine Bauparzelle mit einem EFH er- schliesse. Die vorliegende Strasse sei vergleichbar mit einer Strasse, welche etwa zehn EFH erschliesse und damit funktional eine Feinerschliessung eines ver- gleichbaren nicht parzellierten Baugrundstücks sei. Wenn der Regierungsrat dies mit Hinweis auf den Sackgassencharakter und fehlende Erweiterungsmöglichkeit verneine, so verletze er den Schutzzweck von § 65 Abs. 2 PBG, der auf die Ver- kehrssicherheit bei privaten Feinerschliessungen abstelle.

5.2 Der Regierungsrat hielt im angefochtenen Entscheid § 65 Abs. 2 PBG, wo- nach bei nicht dem Gemeindegebrauch gewidmeten Privatstrassen zwischen Fas- sade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist, im vor- liegenden Fall für anwendbar. Es sei daher zu klären, ob ein Strassenabschnitt als bedeutungsvolle oder allenfalls bedeutungsvoll werdende Erschliessungsstrasse zu betrachten sei, da gemäss Gesetzesmaterialien nur diese sowohl von der Ver- kehrssicherheit wie der Ausbaumöglichkeit her nicht durch zu nahe erstellte Bau- ten beeinträchtigt werden sollen. Der Strassenabstand von § 65 Abs. 2 PBG sei grundsätzlich einzuhalten, wenn die Privatstrasse eine Feinerschliessungsstrasse für mehrere Bauparzellen oder ein vergleichbares, nicht parzelliertes Baugrunds- tück darstelle (E. 8.2 mit Hinweis auf EGV-SZ 1991 Nr. 5). Im konkreten Fall ge- langte der Regierungsrat zum Schluss, die Erschliessungsstrasse A.\_\_\_\_\_ auf KTN 001 diene bloss als Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage sowie als Hauszu- fahrt zur Villa am See (Haus 5). Sie ende bei den zwei Aussenparkplätzen der Villa und bilde eine Sackgasse. Spätere Erweiterungen seien aufgrund der Lage am See unmöglich. Damit aber handle es sich nicht um eine bedeutungsvolle Er- schliessungsstrasse, weshalb nicht ein Abstand von drei Metern eingehalten wer- den müsse.

5.3 Die Beurteilung des Regierungsrates ist nicht zu beanstanden. Zum einen entspricht es der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes, dass der Strassen- abstand (im Sinne von § 65 Abs. 2 PBG) grundsätzlich einzuhalten ist, wenn die Privatstrasse eine Feinerschliessungsstrasse für mehrere Bauparzellen oder ein vergleichbares, nicht parzelliertes Baugrundstück darstellt (EGV-SZ 2006 B 8.4 E. 4.1). Zum andern ist auch die vom Regierungsrat vorgenommene Qualifizierung

## E. 13

der Erschliessungsstrasse A.\_\_\_\_\_ als unbedeutend vertretbar. Denn tatsäch- lich handelt es sich bei dieser um eine nicht erweiterbare Sackgasse, welche ab der C.\_\_\_\_strasse bei einer Ausbaubreite von mind. 4.3 m nach rund 30 m in die Tiefgarageneinfahrt mit 25 Parkplätzen mündet bzw. sich als noch kurze Hauszu- fahrt zu Haus 5 mit zwei Abstellplätzen fortsetzt. Sodann gilt es zu wiederholen, dass es im Rahmen der Gestaltungsplanung die tatsächliche wie rechtliche Reali- sierbarkeit der Erschliessung zu prüfen gilt (vgl. Urteil BGer 1C\_297/2024 vom 10.3.2026 E. 4.5, 9.2). Diese gilt es vorliegend ohnehin zu bejahen, wäre es doch in Anbetracht der mittels Koordinaten definierten Baufeldern grundsätzlich gar möglich, im konkreten Bauprojekt einen Strassenabstand von 3 m einzuhalten. Entsprechend erweist sich die Beschwerde auch in

diesem Punkt als unbegründet. 6. Im Ergebnis sind die von den Beschwerdeführern vorgetragene Rügen un- begründet. Der Regierungsrat stellte zu Recht die Genehmigungsfähigkeit der be- antragten Änderung des Gestaltungsplans A. \_\_\_\_\_ fest. Entsprechend ist die Beschwerde abzuweisen. 7. Die auf Fr. 3'000.-- festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) sind dem Ausgang entsprechend den Beschwer- deführern (unter solidarischer Haftbarkeit) aufzuerlegen (§ 72 VRP). 8. Der obsiegende, anwaltschaftlich vertretene Beschwerdegegner hat An- spruch auf eine Parteienschädigung (§ 74 VRP). Sie ist in Beachtung des kanto- nalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Ja- nuar 1975, welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien sowie in Ausübung des pflichtgemäs- sen Ermessens auf insgesamt Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festzuset- zen.

#### **E. 14**

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

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